

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/588335/2016 (1)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 68

Objet : isoler le mur pignon de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. ACP Brand Whitlock 68 c/o COGESSIMO représentée par
Monsieur Yves NYSENS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à isoler le mur pignon de droite de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'un enduit est prévu comme finition sur l'isolation (article 52) ;

Considérant également que les mesures particulières de publicité sont également nécessaires en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol étant donné que la modification est visible depuis les espaces publics ;

Considérant que l'objet de la demande consiste au changement d'aspect du mur mitoyen actuellement en briques par le placement d'un isolant rigide et d'un enduit coloré dans la masse de teinte couleur beige clair ;

Considérant que le choix de la couleur est motivé par la volonté de conserver une teinte similaire à celle des bandeaux présents sur la façade à rue (pierre de France) ; qu'il y a néanmoins lieu de spécifier la couleur exacte et de proposer également une variante de ton brique rouge ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'il s'agit d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et que l'intervention s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de

Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- Spécifier la couleur beige exacte et proposer également une variante de ton brique rouge.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse (article 52 : enduit) est acceptée en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/588136/2016 (2)

Localisation : Rue de la Cambre 160

Objet : transformer et agrandir la maison unifamiliale par la construction d'une annexe au 2ème étage, la construction d'une nouvelle toiture courbe et la création de lucarnes

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Didier CORNESSE

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale par la construction d'une annexe au 2ème étage, la construction d'une nouvelle toiture courbe et la création de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations ;

- au règlement régional d'urbanisme - art.6 du titre I en ce qui concerne la toiture (hauteur et lucarnes) ;
- au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes,

Considérant que le permis d'urbanisme n°3.871 a été délivré le 12/05/1933 pour la construction d'un immeuble comptant deux logements avec mansardes en toiture et caves et buanderie au sous-sol ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18.760 a été délivré le 27/11/2008 pour la transformation et l'agrandissement de l'immeuble aménagé en maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée);

Considérant que l'actuelle demande vise à augmenter la hauteur de la maison ;

Considérant en effet que la toiture actuelle (comprenant le deuxième étage partiellement engagé dans la toiture et un espace sous combles) est démontée, que les murs de façades avant et arrière

sont rehaussés et qu'un nouveau deuxième étage complet est réalisé ainsi qu'une toiture courbe ;
Considérant que le deuxième étage abrite deux nouvelles chambres et une salle de douche en lieu et place des mansardes et que l'espace entièrement sous la toiture comprend une salle polyvalente ;

Considérant que le choix s'est porté sur une toiture cintrée à la fois de manière à minimiser l'impact visuel depuis la voirie et à obtenir le volume et la surface d'utilisation souhaités tout en maintenant les niveaux de corniches ;

Considérant que la toiture est revêtue de zinc prépatiné gris mat et que les nouveaux châssis sont en bois naturel;

Considérant que le profil de cette toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil des deux immeubles contigus ;

Considérant que des lucarnes sont placées à l'avant comme à l'arrière dans la partie haute de la toiture ;

Considérant que celles-ci présentent des dérogations tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 6) qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse (article 12) en ce que :

- à l'avant elles se développent sur plus de 2/3 de la largeur, elles ne sont pas situées à minimum 1m des limites mitoyennes et leur hauteur est supérieure au maximum autorisé (1.85m au lieu de 1.25m) ;
- à l'arrière elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes et sa hauteur est supérieure au maximum autorisé (1.27m au lieu de 1.25m) ;

Considérant que l'augmentation de volume permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant néanmoins que la volumétrie et le traitement proposés de la rehausse ne s'intègrent pas dans le contexte bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la corniche inférieure et créer une seule corniche supérieure ;

Considérant que la nouvelle corniche doit être remontée pour que le deuxième étage soit en harmonie avec la hauteur des étages inférieurs ;

Considérant que les lucarnes au 3^e étage sont trop présentes ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée, et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 6 du titre I) et au règlement communal sur la bâtisse (article 12 lucarnes) sont refusées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 10h00

Demande de permis d'urbanisme PU/563330/2015 (3)

Localisation : Avenue Prekelinden 115
Objet : diviser un logement en deux logements et changer les châssis en façade avant de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Janet RICHARDSON
Motifs : application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête : néant
Plaintes/Remarques : néant
Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 13/11/2015

Considérant que la demande se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à scinder un logement en deux et à changer les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement deux logements et que le projet vise à scinder le logement situé aux 2^e, 3^e et 4^e étages en un studio au 2^e étage et un duplex de deux chambres aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que la construction de l'immeuble est antérieure à 1932 et que l'immeuble est inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire ;

Considérant que la porte d'accès au duplex au pied de l'escalier au 2^e étage est dangereuse et mal aisée à l'usage ;

Considérant que l'accès au duplex devra être dégagé de part et d'autre de la porte d'entrée ;

Considérant que la chambre au 4^e étage à rue ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante et déroge de ce fait à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas demandée ;

Considérant l'aménagement peu qualitatif des nouveaux logements et le manque de locaux communs ;

Considérant la faible taille du local vélo ;

Considérant que la situation du local poubelle situé au deuxième étage n'est pas optimale ;

Considérant la faible hauteur des espaces de vie du logement duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que la définition verticale de l'immeuble est nettement appauvrie par le remplacement des impostes ;

Considérant que l'intervention telle que proposée appauvrit le caractère patrimonial de l'immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

Avis de la commission de concertation du 03/06/2016

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés ; que la procédure a été reprise au moment de l'avis de la commission de concertation, étant donné que le bâtiment est antérieur à 1932 et est d'office inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;

Considérant que la demande modifiée répond en partie à certaines remarques émises par la commission de concertation du 13/11/2015 ;

Considérant néanmoins que la demande modifiée ne respecte toujours pas les normes d'habitabilité et présente plusieurs problèmes en ce que :

- l'appartement situé au 2^e étage ne présente pas des superficies répondant aux normes minimales,
- le local vélo est difficilement accessible et trop petit pour le nombre d'appartements, la pose de 6 vélos suspendus n'étant pas possible via l'accès étroit,
- le local poubelle n'est pas séparé des autres parties communes, ce qui risque de créer des nuisances olfactives à tous les étages,
- le nombre de caves ne correspond pas au nombre de logements proposé,

Considérant que la situation de fait, comme relevé dans l'avis de la commission de concertation du 13/11/2015, est actuellement de deux logements ;

Considérant également qu'après vérification du dernier permis délivré en date du 14/06/2005, il apparaît que la situation de droit ne correspond pas à la situation de fait ; qu'en effet, l'affectation de l'immeuble est une maison unifamiliale ;

Considérant que dès lors, certains aménagements non qualitatifs et des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du logement duplex situé au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage n'ont pas été autorisés ;

Considérant que la demande ne peut être analysée de manière correcte ;

Considérant que la demande telle qu'introduite induit en erreur l'autorité délivrante et doit dès lors être refusée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/585503/2015 (4)

Localisation : Avenue de Mai 259

Objet : abattre un arbre, fermer les balcons à l'avant et à l'arrière et créer des balcons à base triangulaire en saillie et fermés par un bardage ajouré en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. FELIS & PARTNERS représentée par Monsieur Alain FELIS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - l'exiguïté des balcons à structure métallique rend l'occupation parfaitement aléatoire

- l'expression de ces balcons rythmés par un habillage en bois ne cadre absolument pas avec le vocabulaire architectural de ce tronçon de rue

- la réalisation d'une façade en crépi sur isolant induit une rupture d'alignements des plans des façades

- le mur mitoyen entre les biens n° 257 et 259 n'a aucune qualité acoustique

- contre le projet pour beaucoup de raisons : bruit, saleté et santé

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover et transformer l'immeuble en conservant le même nombre de logements (5 unités), à fermer les balcons à l'avant et à l'arrière, à créer des balcons à base triangulaire en saillie et fermés par un bardage ajouré en façade avant, et à abattre un arbre dans le jardin ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et que deux remarques ont été déposées ;

Considérant que les plaintes portent essentiellement sur l'expression architecturale du projet (enduit, balcons, habillage de bois et métal) et sur l'absence d'isolation acoustique ;

Considérant que la demande présente en effet plusieurs dérogations :

- dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de revêtement (enduit),

- dérogation à l'art.10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de largeur totale de balcons supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°542698 a été refusé le 26/03/2015 pour la transformation et l'extension de l'immeuble qui prévoyait la réalisation d'un étage supplémentaire ;

Considérant que le nombre de logements existants (5 unités) est maintenu ;

Considérant que le volume total de l'immeuble est augmenté en incluant les espaces de terrasses couvertes avant et arrière existantes à l'espace intérieur ;

Considérant néanmoins que l'organisation de ceux-ci est entièrement revue et que de nombreuses rénovations intérieures sont prévues ;

Considérant que sont prévus :

- au sous-sol, le maintien d'un studio,
- au rez-de-chaussée, le maintien de l'appartement comprenant une chambre en revoyant l'organisation interne (la chambre est devant et l'espace de vie à l'arrière) ;
- aux trois étages, la transformation des appartements ne comportant qu'une chambre à l'origine en appartements comprenant deux chambres, en incluant la cuisine dans l'espace de vie à l'avant ;

Considérant que les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surfaces sont respectées (living 28m², 1^{ère} chambre >14m², seconde chambre >9m²) ;

Considérant néanmoins que vu le déplacement de certaines cuisines et les travaux de rénovation prévus dans les salles d'eau, il y a lieu de prévoir une isolation acoustique des murs mitoyens concernés ;

Considérant que la façade avant est entièrement revue tant au niveau des dimensions des baies, le revêtement de façades, l'aspect architectural et les matériaux ;

Considérant en effet que l'intervention met l'accès sur un relooking total de la façade à rue en prévoyant de nouveaux châssis en aluminium thermolaqué, des balcons en métal et des éléments de bois à claire-voie ;

Considérant que cette intervention est défendable et permet de donner un aspect plus contemporain à l'immeuble datant des années '60/'70 ;

Considérant en effet que dans l'avenue, plusieurs styles architecturaux se côtoient ;

Considérant que cet élément participe à l'animation de la façade et la redynamise ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme (6.25m de largeur pour le nouveau balcon >2/3 de 8.25m de largeur de façade) ne porte que sur 0.75m (2/3 de 8.25m =5.5m) et est donc acceptable vu son impact minime étant donné la forme triangulaire à pointe très fine proposée ;

Considérant que les façades avant et arrière sont isolées (enduit sur isolant) ;

Considérant que la pose d'enduit de teinte gris moyen à l'avant, visible depuis l'espace public constitue également une dérogation au règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant néanmoins qu'elle est acceptable puisqu'elle permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le service des Jardins Publics a marqué son accord sur l'abattage de l'arbre planté trop près des murs mitoyens ;

Considérant néanmoins que des différences entre les plans et la perspective apparaissent (couleurs, rythme, ...), des précisions doivent être apportées au niveau des matériaux et des couleurs de façade. De plus cela ne permet pas de vérifier la bonne intégration du bâtiment dans le cadre urbanistique existant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de

- prévoir une isolation acoustique des cuisines et salles d'eau,
- préciser les matériaux et les couleurs en façade
- introduire une variante pour la façade

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 6 : largeur des balcons) et du règlement communal sur la bâtisse (article 52 : enduit) sont accordées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/586714/2015 (5)

Localisation : Rue de la Bonne Reine 7

Objet : créer une lucarne à l'arrière et réaménager le studio au deuxième étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Benoit et Patricia MEULDERS-VAN DORSELAER

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à créer une lucarne à l'arrière et à réaménager le studio au deuxième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'une demande à être entendu a été déposée ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne en ce qu'elle présente une hauteur de +/-1.80m de hauteur alors que le maximum autorisé est de 1.25m ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu la situation de la lucarne en façade arrière non visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus qu'elle respecte les prescriptions prévues dans le titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle permet d'améliorer l'éclairage naturel du studio existant dans les combles ;

Considérant en effet que le courrier envoyé par l'administration communale le 12/03/2013 confirme la présence de trois logements ;

Considérant que la nouvelle organisation des espaces permet au studio de disposer d'un séjour plus spacieux bénéficiant d'un meilleur éclairage naturel ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement situé dans les combles ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au niveau du 1^e étage n'est pas couvert par un permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de se mettre en conformité avec les règles ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de

Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- Supprimer la terrasse au 1^e étage et se conformer aux règles en application (soit introduire une demande de régularisation, soit enlever la terrasse).

La dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarne (article 12) est accordée en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/589048/2016 (6)

Localisation : Clos des Peupliers 40

Objet : aménager les combles, prolonger l'escalier, créer deux lucarnes, placer des panneaux photovoltaïques en versant avant de toiture et isoler la toiture et les façades par l'extérieur

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS 3 ter du 24/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Didier HENAUX

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°3 ter approuvé le 24/11/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à aménager les combles, à prolonger l'escalier, à créer deux lucarnes, à placer des panneaux photovoltaïques en versant avant de toiture et à isoler la toiture et les façades par l'extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations :

- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme : toiture – hauteur ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du règlement régional d'urbanisme : implantation de la construction - façade avant ;
- dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'un motif supplémentaire de mesures particulières de publicité est l'application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques de l'habitation en prévoyant :

- une isolation intérieure (9cm) et une isolation extérieure (6cm) de la toiture ;
- l'isolation des joues des lucarnes (15cm) ;
- l'isolation extérieure (14cm) des trois façades au niveau du premier étage, la partie en recul au niveau du garage et la loggia du rez-de-chaussée avec une finition de plaquettes de briques de ton et format similaires au parement existant ;

Considérant que le nouveau profil de la toiture débordera donc du profil de la toiture de la maison voisine de 8cm, ce qui implique une dérogation;

Considérant que le revêtement des façades ne sera pas dans le même alignement que celui des maisons voisines ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car les interventions altèrent la typologie du quartier ;

Considérant que la demande vise également la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture orientée au Sud-Est ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit que les toitures soient recouvertes de tuiles de couleur rouge sombre ;

Considérant dès lors que les panneaux photovoltaïques (non dessinés en détails sur les plans) sont en totale dérogation avec le plan particulier d'affectation du sol vu qu'ils sont de couleur noire ;

Considérant en effet que ces interventions portent atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande vise l'aménagement des combles en réalisant un nouvel escalier depuis le premier étage et en créant deux lucarnes en versants latéral et arrière de la toiture ;

Considérant que ces lucarnes respectent les réglementations en vigueur ;

Considérant que la demande comprend également la pose de nouveaux châssis en bois capotés aluminium thermolaqué de ton blanc ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol précise que les châssis doivent être en bois verni ou de couleur blanc crème (champagne) mais que de nouveaux châssis de couleur blanche ont déjà été placés dans plusieurs maisons du clos ;

Considérant dès lors que l'aluminium de couleur blanche est acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain sur l'isolation par l'extérieur de la toiture et des façades ainsi que sur la pose de panneaux photovoltaïques en versant avant de toiture.

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain sur l'aménagement des combles avec création d'un escalier et de deux lucarnes en versants latéral et arrière.

Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/565901/2015 (7)

Localisation : Rue Vervloesem 187

Objet : régulariser la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage, aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, démolir et reconstruire la toiture, construire un escalier entre le deuxième étage et les combles et deux lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric et Stéphanie FERRANT-BELLEN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 04/12/2015

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage, à aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, à démolir et à reconstruire la toiture, à construire un escalier entre le deuxième étage et les combles et deux lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le garage a été réduit en profondeur afin de permettre l'affectation d'un bureau à l'arrière ;

Considérant que l'espace bureau au rez-de-chaussée à gauche a été agrandi à l'arrière ;

Considérant que la profondeur du garage reste suffisante pour le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée arrière est acceptable ;

Considérant que l'accès à ce bureau ne pourra se faire par le garage étant donné que son occupation par un véhicule rendrait impossible l'accès à ce local ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir une ouverture latérale en connexion avec le local

bureau de droite ;

Considérant qu'au premier étage, une véranda a été construite sur toute la largeur de l'immeuble ;

Considérant qu'à droite, cette intervention se situe contre la véranda du bien d'angle situé au 99 avenue Paul Hymans, que cette proximité entraîne des vues obliques inacceptables ;

Considérant que la véranda crée une non-conformité au code civil sur la mitoyenneté et en matière de vues obliques et que ce volume n'est pas qualitatif en termes de matériaux ;

Considérant que cette véranda porte atteinte aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de démolir la véranda et créer une terrasse conforme au code civil ;

Considérant que les transformations proposées en toiture consistent à créer deux lucarnes afin d'aménager sous combles un grenier, deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que ces lucarnes dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles sont supérieures en hauteur aux 1,25m maximum prescrits ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles sont supérieures en hauteur aux 2m maximum prescrits et en ce qu'elles sont plus larges que 2/3 de la façade ;

Considérant que les deux lucarnes, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, ne sont pas accessoires à la toiture à deux versants et donnent l'effet d'une rehausse d'un étage à l'immeuble ;

Considérant que la couverture de ces lucarnes est proposée en bandes horizontales de fibrociment de ton vanille ;

Considérant que le choix du matériau et de la teinte soulignera l'intervention comme étant un objet déposé sans échange avec le contexte bâti existant (toiture existante recouverte de tuiles rouges) ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique en toiture en reculant les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bardage dont le matériau et la teinte sont adaptés et en harmonie avec le contexte bâti existant ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ces lucarnes devra être fixée à 2,3m ;

Considérant que le plan des combles devra être adapté en conséquence ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de :

- prévoir une ouverture latérale en connexion avec le local bureau de droite au rez-de-chaussée ;
- rendre la véranda conforme au code civil ;
- reculer les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m, limiter la largeur à maximum 2/3 de la façade et fixer la hauteur sous plafond des lucarnes à maximum 2,30m ;
- prévoir un bardage en couleur tuile ;
- adapter le plan des combles en conséquence.

En vertu de l'art.126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

Avis de la commission de concertation du 03/06/2016

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés ; que la procédure a été reprise au moment de l'avis de la commission de concertation, étant donné que les dérogations demandées ont déjà été soumises aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas aux conditions suivantes émises par la commission de concertation du 04/12/2015 :

- « prévoir une ouverture latérale en connexion avec le local bureau de droite au rez-de-chaussée » :

Considérant qu'aucune ouverture latérale n'a été créée ; que la demande modifiée propose une utilisation comme un atelier – espace de rangement au lieu d'un bureau ; que cette modification est acceptable ;

- « rendre la véranda conforme au code civil » :

Considérant qu'un bac à plantes existant est dessiné sur les plans modifiés ; que dès lors, le code civil est respecté en termes de vues obliques ;

- « reculer les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m, limiter la largeur à maximum 2/3 de la façade et fixer la hauteur sous plafond des lucarnes à maximum 2,30m » :

Considérant que la note explicative mentionne le respect de la condition de reculer la lucarne d'1m ; que néanmoins, la demande modifiée présente un recul de seulement +/- 60cm par rapport au précédent projet ; que vu la visibilité de l'espace public et la hauteur de la lucarne, il y a lieu de réduire les dimensions des lucarnes et de respecter les conditions émises la précédente fois ;

- « prévoir un bardage en couleur tuile » :

Considérant qu'un bardage en panneau composite de ton brun rouge est prévu pour l'habillage de la lucarne, mais que la légende des matériaux présente une erreur au niveau des matériaux pour les corniches des nouvelles lucarnes (brique peinte en blanc) ;

Considérant que l'impact des lucarnes modifiées reste important au niveau urbanistique ;

Considérant que le respect strict des remarques émises par la commission de concertation précédente n'empêche en rien la réalisation du programme ;

Considérant de tout ce qui précède, que la demande modifiée répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions mentionnées ci-dessous :

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- reculer les façades des lucarnes à l'avant et à l'arrière d'1m par rapport aux façades, limiter la largeur à maximum 2/3 de la façade ;
- adapter le plan des combles en conséquence ;
- corriger la légende des matériaux ;

En vertu de l'art.126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus. La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - lucarnes) est refusée.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/576908/2015 (8)

Localisation : Rue Notre-Dame 44

Objet : isoler la façade, modifier les châssis, construire une véranda en zone de recul, aménager une terrasse au 1er étage, changer la destination d'un garage en atelier et créer un emplacement de parking en zone de recul

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS N° 13: QUARTIER J.F. DEBECKER
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Florence SCHEYVAERTS

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation :

- opposition à la création d'un emplacement de stationnement en zone de recul
- le garage devrait retrouver sa fonction initiale
- opposition à l'installation d'une terrasse au 1^{er} étage
- appropriation illicite de l'espace public
- demandent la remise en pleine terre de la zone de recul
- ne serait-il pas normal que figurent sur les plans de situation existante et de situation future le gabarit de chaque annexe et l'emprise au sol ?
- les plans introduits sont inexacts
- le formulaire statistique n'est pas explicite
- le changement d'affectation des annexes en « atelier » est extrêmement imprécis
- pourquoi régulariser des bâtiments sans valeur et qui n'ont plus l'utilité d'origine ?

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 13 nommé : « Quartier J.F. Debecker » ; et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et que cinq plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade, à modifier les châssis, à construire une véranda en zone de recul, à aménager une terrasse au 1^{er} étage, à changer la destination d'un garage en atelier et à créer un emplacement de parking en zone de recul ;

Considérant que le projet vise la rénovation complète de la maison actuelle pour permettre une meilleure qualité d'habitation et d'isolation et plus précisément :

- La régularisation du changement de niveau du terrain au niveau de la cour anglaise dans la zone de recul ; étant donné que la création de la cour est couverte par permis d'urbanisme, que ce changement de niveau par rapport à la situation de droit est minime et qu'il permet un meilleur apport de lumière pour le bureau au sous-sol ; ce changement est donc acceptable ;
- La création de baies plus grandes pour permettre un apport de lumière naturelle ;
- Une rénovation des annexes existantes où se situent la cuisine et le coin repas avec une légère rehausse partielle pour uniformiser les volumes ;
- Une uniformisation des façades en prévoyant une isolation avec finition en crépi sur la totalité de la maison, objet de la dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce que le crépi est interdit ;
- Le remplacement de la véranda actuelle en façade avant par une véranda plus qualitative s'inscrivant mieux dans la typologie de la maison, objet de la dérogation à l'article B1.3 (implantation) et B1.5 (matériaux) ;

Considérant que les transformations proposées sont de bonne qualité, respectent la typologie de la maison et du quartier et permettent une amélioration de la qualité de vie des pièces ; que la pose du crépi est autorisé par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme (pose d'un crépi) et la dérogation aux articles B1.3 (implantation de la véranda en zone de recul) et B1.5 (panneaux en fibre-ciment pour la véranda en zone de recul) sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation d'une terrasse en toiture, avec la pose d'un brise-vues ; que la maison a la jouissance d'un beau jardin ; qu'afin de limiter les interventions en profondeur et les nuisances visuelles pour le voisinage, il y a lieu de supprimer le brise-vues, de limiter la terrasse à une profondeur de 121cm et de prévoir des garde-corps autour de la terrasse accessible ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'aménagement d'un emplacement de parking en zone de recul ; que cet aménagement est contraire aux réglementations d'urbanisme communal, régional et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que cet aménagement a été exécuté entre 2009 et 2012, qu'il ne répond pas au bon aménagement étant donné qu'il présente un appauvrissement de la zone de recul et une appropriation illicite de l'espace public ; que dès lors, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que les annexes situées en intérieur d'îlot sont couvertes par permis ; que le garage est actuellement difficilement accessible ;

Considérant qu'il apparaît qu'en 1996, l'entrée carrossable et donc l'utilisation du garage, n'est plus présente (photos aériennes Bruciel) ; que le changement d'utilisation du garage vers un atelier à usage privé et domestique a été fait avant l'entrée en vigueur du plan particulier du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 25/05/2000 ; que ce changement n'était dès lors pas soumis à permis d'urbanisme préalable ;

Considérant dès lors que ce changement d'utilisation ne doit pas être considéré comme une dérogation au plan particulier d'affectation du sol et est une situation acquise, pour autant que cette utilisation d'atelier soit à usage strictement privé et domestique ;

Considérant en plus que la suppression de l'accès carrossable le long de la limite mitoyenne présente une amélioration de l'intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles

Développement Urbain à condition de :

- Supprimer l'emplacement illicite en zone de recul et prévoir une zone plantée qui empêche tout stationnement en zone de recul,
- Réduire la taille de la terrasse en toiture à une profondeur maximale de 121cm, placer les garde-corps autour de la terrasse et supprimer le brise-vues,
- Corriger et détailler les plans des annexes existantes.

La représentante de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations à :

- L'article B1.3 du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation de la véranda en zone de recul,
- L'article B1.5 du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les matériaux pour la véranda en zone de recul,
- L'article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la finition en crépi

sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol, au règlement communal d'urbanisme et au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement d'un parking en zone de recul sont refusées.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/589370/2016 (9)

Localisation : Rue Klakkedelle 78
Objet : construire un immeuble unifamilial
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : S.A. LEVELL CONCEPT représentée par Monsieur Sébastien VAN ESCH
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble unifamilial ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau bâtiment dépassera de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde et en ce que la nouvelle passerelle dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil du nouveau bâtiment dépassera de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins haute ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera un hall d'entrée, un sanitaire, un garage, une salle d'attente, une cave, une buanderie ainsi qu'un bureau ;

Considérant que le premier étage abritera la salle à manger, la cuisine ainsi que le salon ;

Considérant qu'une passerelle sera prévue afin de pouvoir accéder au jardin depuis le premier étage ; que cette passerelle dépassera en profondeur les deux constructions voisines ; qu'elle dérogera donc à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette passerelle a pour but de relier le premier étage au jardin ; qu'en effet, le jardin se situe au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la passerelle sera ajourée et recouverte d'un caillebotis en acier galvanisé ; que cette structure sera légère ;

Considérant donc que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de placer cette passerelle à minimum 1m90 de chaque limite mitoyenne afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il s'indique également de dessiner les séparations mitoyennes prévues (haies, clôture, mur, ...etc) sur les plans de la situation projetée ; qu'il y a lieu de dessiner les murs de soutènement ;

Considérant que le deuxième étage comportera deux chambres, un sanitaire, une salle de bain ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que l'espace sous la toiture sera aménagé en grenier ;

Considérant que le profil projeté de l'immeuble dépassera de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume prévu permet de proposer deux chambres de surface confortable ;

Considérant que les espaces de vie proposés respectent les normes minimales d'habitabilité et proposent des espaces confortables ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que les façades seront composées de briques de ton gris-noir ;

Considérant que les châssis seront des châssis en alu thermolaqué de ton gris quartz ;

Considérant que la porte de garage de l'immeuble sera également en alu thermolaqué ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un Représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de

- modifier la position de la passerelle afin de respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues ;
- préciser le type des séparations mitoyennes prévues et dessiner les murs de soutènement ;
- proposer un échantillon et des variantes en termes de couleur des briques.

En application de l'article 126/6 du Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4, et à l'article 6 titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/584887/2015 (10)

Localisation : Avenue de Mai 116
Objet : régulariser la terrasse fermée au deuxième étage arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Marc et Claudine GEORGES-LAMBERT
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la terrasse fermée au deuxième étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente des dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle construction dépasse la construction mitoyenne la plus profonde en profondeur et en hauteur ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant que le projet est conforme au code civil ;

Considérant que suite à la vente du bien, il est apparu que la fermeture de la terrasse n'est pas couverte par permis d'urbanisme ;

Considérant que l'affectation d'une maison unifamiliale est maintenue ; que la maison a la jouissance d'un jardin ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/591545/2016 (11)

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 82

Objet : régulariser la clôture à l'avant, la minéralisation de la zone de recul et la modification du relief du sol, supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et construire un garage avec remise à droite de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel et Anne-Sophie de BECKER - QUINTART

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une clôture à l'avant, la minéralisation de la zone de recul et la modification du relief du sol du jardin, à supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et à construire un garage avec remise à droite de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été déposée ;

Considérant en effet que la demande présente des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 11) et à celles du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la maison unifamiliale a déjà subi plusieurs transformations (permis d'urbanisme n°16.999 délivré le 23/04/2002 + permis d'urbanisme 17.196 délivré le 10/04/2003) ;

Considérant que plusieurs travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant en effet que l'ensemble de la propriété a été réaménagée au niveau de toute la partie non bâtie (zone de recul, jardin latéral, jardin arrière, plantations,...) ;

Considérant qu'il s'agit donc d'une part de régulariser certains travaux comme le placement d'une palissade à rue, le dallage à l'avant et la modification du relief du terrain et d'autre part de démonter l'abri de jardin déjà placé pour construire un bâtiment de 30m² abritant un garage et un abri de jardin ;

Considérant que la demande présente des dérogations au niveau de la zone de recul en ce que :

- Point de vue règlement régional d'urbanisme : elle est recouverte de matériaux imperméables en dehors des chemins d'accès à la maison et au futur garage ;
- Point de vue règlement communal sur la bâtisse : elle est clôturée par une palissade en bois opaque de 1.83m de hauteur sur toute la longueur de la propriété alors que l'article 30 prévoit un mur en maçonnerie de maximum 50cm de haut surmonté d'une grille ajourée présentant au total une hauteur maximale de 1.25m ; qu'il est également prévu que les zones de recul des villas isolées soient clôturées tant à l'alignement que latéralement par des haies limitées à 1.25m de haut et régulièrement taillées ;

Considérant que même si la construction d'un garage n'est pas remise en cause, les dimensions de la partie imperméabilisée à l'avant n'est pas acceptable ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur la largeur proposée (+/-1.50m) ;

Considérant que dans ces conditions, la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la palissade présente une hauteur trop importante ;

Considérant que le fait de choisir un élément opaque sur toute la longueur de la propriété n'est pas opportun ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de clôture est acceptable car elle serait limitée ;

Considérant que le volume du garage reprend l'expression architecturale de la maison principale ;

Considérant qu'en termes de modifications de relief du jardin, un talus a été aménagé sur la droite du terrain le long de la propriété de droite ;

AVIS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur la largeur proposée (+/-1.50m) afin de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et adapter le formulaire de demande en conséquence
- proposer un aménagement qui permet de retrouver une meilleure perméabilité et transparence par rapport à la zone de recul (par exemple : recul ou suppression d'une partie de la palissade avec le placement de haie, ...)

Avis partagé Citydev et Bruxelles Développement Urbain – Direction Urbanisme :

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une zone « natura 2000 » se situe à moins de 25m du terrain ;

Considérant que la fermeture visuelle complète de la zone de recul, sur une hauteur de 1.85m et sur toute sa largeur est dommageable pour la transparence et la qualité paysagère du terrain ;

Considérant que la taille de la porte coulissante (plus que 4m) n'est pas adaptée à la taille de la porte de garage (simple porte de garage de 3m) ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme n'est pas acceptable ; que si le demandeur veut sécuriser son terrain, il y a lieu de prévoir des grilles ajourées entre les constructions

Considérant que la création de deux emplacements de parking en zone de recul n'est pas acceptable étant donné la trop grande imperméabilisation de la zone de recul ;

Considérant que la palissade déstructure l'aménagement urbain et est en contradiction avec l'aménagement paysager d'une zone de recul ;

Considérant que la palissade ne répond pas au bon aménagement des lieux :

AVIS DEFAVORABLE pour la palissade.

Les dérogations à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) et au règlement communal d'urbanisme sont refusées.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 431 de la séance du 03/06/2016 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/583544/2016 (12)

- Localisation : Chemin des Deux Maisons
- Objet : construire trois immeubles comprenant 125 logements et 167 emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : n°60ter (31/03/2011)
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT représentée par Monsieur Edwin Hanssens
- Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous sommes interpellés par le nombre et la grandeur des terrasses (1.996 m²)
- nous voudrions avoir des explications sur la méthode de calcul des bassins d'orage et des citernes
- nous voudrions connaître la dimension exacte des emplacements du parking pour vélos ainsi que l'espace (en mètres carrés) réservé à chaque vélo
- réfutent les données avancées par le demandeur en ce qui concerne la circulation
- la mobilité ou plutôt sa perte doit faire partie d'une réflexion plus approfondie

Avis :

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

AVIS REPORTE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 03/06/2016 :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire trois immeubles comprenant 125 logements et 167 emplacements de parking;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/07/2015 ;

Considérant que le rapport d'incidences modifié en décembre 2015 a été déclaré complet en date du 08/03/2016 ;

Considérant que les sas ascenseurs, la porte d'entrée latérale du bâtiment E1 et de l'équipement collectif, les WC PMR de l'équipement collectif, l'accès aux ascenseurs au départ du rez-de-chaussée, les logements du rez-de-chaussée sont non conformes au règlement régional d'urbanisme, pour des raisons d'aire de rotation et de largeur de passage insuffisantes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/04/2016 au 28/04/2016 pour les motifs suivants :

- dérogation au plan particulier d'affectation du sol, articles 12, (zones d'habitations), 17, (éléments en saillie par rapport à la façade) et 20, (toiture) ;
- en application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires dans lesquels plus de 200m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- en application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;

Et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- le nombre et la grandeur des terrasses,
- le mode de calcul des bassins d'orage et citernes,
- la dimension des emplacements de parking pour vélos,
- les données concernant la circulation et la mobilité;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit : il s'agit de la construction de trois immeubles, dénommés bâtiment C, bâtiment D et bâtiment E1, pour un total de 125 logements pour un total de surface plancher de 14.256 m², et 167 emplacements de parking;

Considérant que les trois immeubles sont reliés entre eux par les sous-sols qui se composent de deux niveaux de parkings et caves superposés mais indépendants l'un de l'autre ;

Considérant que les sous-sols sont situés sous l'emprise des bâtiments avec un débordement de 5 m sur la profondeur ;

Considérant que le bâtiment C se trouve à l'extrémité de la future allée Christian de Duve et est accessible par 4 entrées;

Considérant qu'il présente un gabarit de R+5 +1 niveau en retrait dans l'emprise de la toiture ;

Considérant qu'il comprend 53 logements répartis en 1 appartement 1 chambre, 30 appartements 2 chambres, 21 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ;

Considérant que le bâtiment D, situé entre les bâtiments C et E1, constitue l'articulation et favorise l'unité du complexe de bâtiments, qu'il est accessible par 3 entrées sur la future allée Christian de Duve;

Considérant qu'il présente un gabarit de R+5 +2 niveaux en retrait dans l'emprise de la toiture ;

Considérant qu'il comprend 51 logements répartis en 1 studio, 20 appartements 1 chambre, 18 appartements 2 chambres, 10 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres;

Considérant que le bâtiment E1 fait partie d'un ensemble plus large constitué d'un immeuble en U qui sera ultérieurement développé, qu'il revêt la fonction de porte d'entrée et de signal dans le complexe de bâtiments, ce qui induit son traitement particulier tant en matière d'architecture que de programme ;

Considérant qu'il est de gabarit R+6 +2 niveaux en retrait dans l'emprise de la toiture ;

Considérant qu'il comprend 21 logements répartis en 4 appartements 2 chambres et 17 appartements 3 chambres accessibles par 1 entrée depuis le chemin des Deux Maisons ;

Considérant qu'il comprend également un commerce de 150 m² au rez-de-chaussée et une surface destinée à un équipement d'intérêt collectif de 523 m² au premier étage, accessibles indépendamment des logements depuis la future allée Christian de Duve;

Considérant qu'il présente également les accès aux deux niveaux de parkings souterrains ;

Considérant que la typologie des logements varie du studio à l'appartement 4 chambres et que 42% des logements sont des appartements 2 chambres et 38% des logements sont des appartements 3 chambres;

Considérant que la majorité des appartements sont traversants (ou à deux façades) et possèdent un balcon ou une terrasse ;

Considérant que le nombre de futurs habitants a été estimé à 250 ;

Considérant que le projet s'accompagne de travaux d'aménagements paysagers pour lesquels un permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en date du 12/10/2012 visant à aménager les voies carrossables et piétonnes pour la viabilisation du site du Val d'Or, à abattre 237 arbres, à modeler le relief pour les futures constructions, à planter des arbres d'alignement et isolés, et à aménager des poches végétales ;

Considérant que les dispositifs d'entrée (emmarchements et rampes PMR) sont intégrés aux espaces paysagers ;

Considérant que le projet constitue une deuxième phase de la mise en œuvre des affectations à prédominance résidentielle prévues pour le terrain par le plan régional d'affectation du sol et le plan particulier d'affectation du sol n° 60 ter ;

Considérant que les bâtiments s'inscrivent dans le respect des implantations, des volumétries et des gabarits imposés par le plan particulier d'affectation du sol n° 60 ter ;

Considérant que la typologie des constructions envisagées et l'urbanisation en îlots semi-ouverts s'intègrent globalement au cadre bâti local et au quartier existant ;

Considérant que le projet se trouve en zone C d'accessibilité par les transports en commun (desserte moyenne) ;

Considérant que 126 emplacements vélo sont prévus au niveau des sous-sols, répartis en 3 locaux ;

Considérant que les eaux pluviales ont été dirigées vers des étangs privatifs qui feront office de bassins d'orage et de noues d'infiltration, que des bassins d'orage ont été placés en façade avant d'une capacité de 13 m³ pour le bâtiment C, de 14 m³ pour le bâtiment D et de 7 m³ pour le bâtiment E1 ; que des citernes d'eau de pluie sont prévues pour l'entretien de l'immeuble et l'arrosage des jardins, d'une capacité de 9 m³ pour le bâtiment C et de 7 m³ pour les bâtiments D et E1 ;

Considérant que les toitures ont été végétalisées sur une surface de 1.338 m² pour les trois

bâtiments ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12, zones d'habitations, du plan particulier d'affectation du sol n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011;

Considérant que la demande déroge à l'article 17, éléments en saillie par rapport à la façade, du plan particulier d'affectation du sol n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011;

Considérant que la demande déroge à l'article 20, toiture, du plan particulier d'affectation du sol n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011;

Considérant que ces dérogations sont acceptables dès lors qu'elles sont minimales et n'augmentent pas la densité de logement ;

Considérant que la demande déroge également au plan particulier d'affectation du sol n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011 en ce que les citernes d'eau de pluie ne sont pas liées aux sanitaires ; que l'eau est récupérée pour l'arrosage et le nettoyage des communs ; que dans un souhait de durabilité, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le CoBAT stipule dans son article 142 §2 que lorsque les demandes de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de lotir sont comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol qui a été précédé d'un rapport sur les incidences environnementales en application du présent Code et que ces demandes sont conformes au plan particulier d'affectation du sol, le rapport d'incidences visé à l'article 143 se limite aux aspects spécifiques de la demande de certificat ou de permis qui n'ont pas été pris en considération par le rapport sur les incidences environnementales précédant l'adoption du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir 3 locaux vélos supplémentaires (1 par bâtiment) au niveau du rez-de-chaussée afin d'augmenter le nombre de places de vélos et afin de faciliter l'accès et l'utilisation journaliers ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'article 100 du code bruxellois de l'aménagement du territoire permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme;

Considérant qu'en application de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise;

Considérant qu'en application de l'article 5, § 1er, 2°, le Collège a demandé dans sa décision du 26/05/2016 au titre de charge d'urbanisme, la réalisation de 15 % de logements conventionnés, répartis entre les trois immeubles ;

Considérant qu'en ce qui concerne le permis d'environnement :

Considérant qu'un rapport d'incidences environnementales pour le plan particulier d'affectation du sol 60ter a été effectué en décembre 2007 et que les installations classées des différents projets de constructions d'immeubles de logements sont bien distinctes et que Bruxelles Environnement estime que ces derniers représentent chacun une unité technique et géographique et nécessitent respectivement un permis de classe 1B ;

Considérant que le présent projet propose 126 emplacements pour vélo au niveau -1 communs aux trois bâtiments et 26 emplacements au niveau 0 du bâtiment C et que Bruxelles Environnement estime que le nombre d'emplacements prévus pour le stationnement des vélos est acceptable dans le cadre de la politique de transfert modal;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de toitures vertes extensives sur les immeubles de logements dont la surface de la toiture est supérieure à 100 m², que la réutilisation des eaux pluviales provenant de celles-ci nécessite l'installation d'un système de filtration et que les eaux pluviales provenant des balcons sont potentiellement polluées par des produits d'entretien ;

Considérant que Bruxelles Environnement estime dès lors que la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie ne peut pas être imposée ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- se conformer au règlement régional d'urbanisme en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- prévoir 3 locaux vélos supplémentaires (1 par bâtiment) au niveau du rez-de-chaussée ;
- prévoir 15 % de logements conventionnés, répartis entre les trois immeubles ;
- installer un bassin d'orage de 13 m³ pour le bâtiment C, 14 m³ pour le bâtiment D et 7 m³ pour le bâtiment E1, conformément à la proposition faite par le demandeur (compléments du 11/12/2015) ;
- prévoir un étang dont les dimensions permettront d'assurer le stockage des eaux pluviales provenant des toitures vertes à raison de 17 m³ pour le bâtiment C, 11 m³ pour le bâtiment D et 6 m³ pour le bâtiment E1, conformément à la proposition faite par le demandeur (compléments du 11/12/2015).

AVIS FAVORABLE **partagé** de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :

- respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les eaux pluviales, et prévoir un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°431 de la réunion du vendredi 03/06/2016 à 16h45

Demande permis d'environnement (13)

Localisation : avenue Constant Montald 85
Objet : renouvellement de permis d'environnement
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

P.L. : néant

Demandeur : S.P.R.L. Garage Montald

Motifs : nuisances potentielles : bruit-odeurs
rubriques : 13a, 45b, 68b, 71a, 80a, 99

Enquête : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que les installations visées par la demande se situent en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande vise à renouveler le permis d'exploitation des installations existantes ;

Considérant la visite du site réalisée par un agent de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement ;

Vu l'absence d'observations formulées au cours de l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de respecter l'avis du SIAMU du 15/09/2015