

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 443 de la séance du 31/03/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/607210/2016 (1)

- Localisation : Avenue du Capricorne 115
- Objet : rénover l'intérieur avec ouvertures de murs porteurs, poser de nouveaux châssis, construire une extension et une lucarne à l'arrière et isoler et poser un enduit sur les façades de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Emmanuel et Diane STANDAERT- de PAEUW
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : crépi + lucarne
- Enquête : 02/03/2017 au 16/03/2017
- Plaintes/Remarques : 8
- Argumentation : - un tel gabarit serait en rupture totale avec l'habitat du quartier et créerait un précédent
- l'extension arrière représenterait une énorme perte de luminosité
- les baies vitrées seraient une intrusion permanente dans notre vie privée
- les baies vitrées latérales n'apparaissent pas sur le croquis mentionné en page 6 de la note explicative
- dans un souci de cohérence, nous souhaitons que les châssis soient en bois (demande de la commission de concertation pour le projet du n°113)
- le projet ne nous paraît pas correspondre au souci de la commission d'alléger au maximum la structure (cc du 24/04/2015)
- si les transformations souhaitées sont à ce point lourdes et éloignées de la structure et de l'aspect actuel, pourquoi venir habiter dans ce quartier ?
- il est de votre devoir de garantir l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble du quartier (jurisprudence)
- nous demandons le refus de cette demande

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 rénover l'intérieur avec ouvertures de murs porteurs, à poser de nouveaux châssis, à construire une extension et une lucarne à l'arrière et à isoler et poser un enduit sur les façades de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/03/2017 au 16/03/2017 et que huit réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur la mauvaise intégration du projet à l'architecture du quartier ainsi que des questions de vues ;

Considérant cependant que l'extension arrière se situe à une distance de +/-3m de la limite de propriété avec le voisin de droite, ce qui est supérieur à la distance actuelle de +/- 2m entre l'angle arrière gauche de la maison et la même limite de propriété ;

Considérant également que le prolongement de la toiture ne surplombe pas la future extension arrière de la maison voisine n°113 ;

Considérant que le projet concerne une maison unifamiliale jumelée avec une autre dans une partie du quartier des Constellations et des Pléiades urbanisée dans les années '60 ;

Considérant qu'il s'agit de constructions préfabriquées en béton armé, témoins de l'architecture moderniste issue de la conception rationnelle et de la répétitivité de trois types de maisons expérimentales à l'échelle du quartier ;

Considérant que l'objectif de la présente demande consiste à rénover lourdement une de ces maisons afin de répondre aux normes de performance énergétique actuelles ainsi qu'à un mode de vie plus contemporain par l'agrandissement des espaces ;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est reconfiguré en ouvrant les pièces à vivre sur le jardin et en prévoyant une extension de 3m de profondeur dans l'alignement de l'extension délivrée pour la maison jumelée voisine dans le permis d'urbanisme n°555458 délivré le 20/10/2016 ;

Considérant que les espaces sont décroisonnés les uns par rapport aux autres ; que plusieurs murs porteurs sont démolis et que les espaces obtenus communiquent entre eux tout en étant séparables par un jeu de cloisons coulissantes ;

Considérant que le versant arrière de la toiture est prolongé et qu'une lucarne est créée ;

Considérant que cette lucarne respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme puisqu'elle reste en-dessous des 2m de dépassement du profil de la toiture (1,76m) mais présente une dérogation à celles du règlement communal sur les bâtisses en ce que la partie verticale présente une hauteur de 1,90m alors que le maximum autorisé est de 1,25m ;

Considérant néanmoins que cette hauteur permet la réalisation d'une chambre supplémentaire dans le respect des normes minimales d'habitabilité (2,50m sous plafond) ; qu'en plus, la lucarne est conçue de manière très légère avec une surface maximale vitrée, des profils des châssis très fins, et des retours presque inexistantes ; que de ce fait, sa volumétrie est acceptable ;

Considérant que la façade latérale est percée de nouvelles baies permettant d'améliorer l'éclairage naturel des espaces de vie ;

Considérant qu'en termes d'amélioration de la performance énergétique, différentes interventions sont proposées :

- La toiture est entièrement reconstruite afin de gérer la continuité de l'isolation entre complexes de toiture et de façades : la nouvelle charpente en bois constituée de chevrons autoportants dans le sens de la pente permet d'inclure l'isolant en laine (23cm) dans son épaisseur et une couverture en ardoises identiques à l'existant est prévue ;
- Les châssis sont remplacés par des châssis double vitrage en bois de couleur noire en façade à rue et en aluminium laqué à coupure thermique en façades latérale et arrière ;
- L'isolation par l'extérieur des façades permet de gérer les ponts thermiques et de maîtriser une continuité parfaite : étant donné que la construction d'origine présente des voiles de béton solidaires du parement en béton architectural de teinte grise, l'intervention qui consiste à placer un enduit sur isolant d'une épaisseur de 18cm est l'option la plus efficace bien que présentant une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

- Une citerne d'eau de pluie, combinée à un groupe hydrophore, permet de récupérer les eaux de toiture pour alimenter les installations extérieures ;

Considérant que plusieurs maisons du quartier ont obtenu un permis pour isoler les façades par l'extérieur par une pose d'enduit sur isolant ;

Considérant d'ailleurs que c'est le cas de la maison jumelée n°113 pour laquelle le placement d'un enduit de teinte ivoire (RAL 1015) a été autorisé;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir la même couleur d'enduit dans un souci de cohérence de l'ensemble formé par les deux maisons ;

Considérant que la présente demande conserve la verticalité présente dans la façade à rue dès l'origine en traitant la travée de droite avec les plus grandes baies différemment du reste ;

Considérant néanmoins que l'utilisation de briquettes collées et de briques peintes ne semble pas être adéquate car ce type de matériau n'est pas un élément de façade dans le quartier actuellement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire d'autres propositions ;

Considérant qu'en termes de châssis, il y a lieu de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour les façades visibles de l'espace public (façades avant et latérale) ;

Considérant que dans un souci d'uniformité, les châssis de teinte foncée sont acceptables vu que les châssis de la maison voisine sont en bois de couleur brun foncé ;

Considérant que le projet proposé défend le parti de respecter l'architecture moderniste de l'époque par ses volumes compacts en l'adaptant aux conditions de vie actuelle, comme le défendait l'architecture moderniste de ces années-là ;

Considérant que le projet marque une volonté de redonner une seconde vie à ces maisons en gardant l'esprit architectural de l'époque (toiture en pente, encadrements de baies,...) ;

Considérant que cette intervention présente une intégration plus harmonieuse en termes de langage architectural que les différents types de vérandas déjà réalisées ayant fait l'objet de permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que les grands percements en façade latérale créent une rupture avec les caractéristiques du quartier (façades latérales très fermées) ; qu'il y a lieu de diminuer la nouvelle baie latérale du living (quitte à prévoir une petite baie similaire à la baie de l'espace bureau en façade) ;

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

- prévoir la même couleur d'enduit dans un souci de cohérence de l'ensemble formé par les deux maisons ;
- supprimer les briques à peindre et les briquettes et faire une autre proposition se rapprochant de l'existant en termes de couleur, texture et décrochement ;
- conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour tous les châssis en façades visibles depuis l'espace public et retourner à la situation d'origine en termes de couleurs : châssis fixes en blanc avec des parties ouvrantes en noir ;
- s'aligner sur la façade du n°113 (épaisseur d'isolation de 11cm)
- diminuer la nouvelle baie latérale du living (quitte à prévoir une petite baie similaire à la baie de l'espace bureau en façade avec une largeur de 80cm) ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 12 (lucarne) et 52 (enduit) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 443 de la séance du 31/03/2017 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/609824/2016 (2)

Localisation : Rue de la Cambre 2
Objet : démolir et reconstruire l'escalier extérieur, et agrandir la terrasse en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : LOT 186 du 27/05/1971;
Demandeur : Monsieur et Madame Bruno et Amélie de RADZITZKY- de BAUFFORT
Motifs : dérogation au permis de lotir n° 186 (profondeur - implantation)
Enquête : 02/03/2017 au 16/03/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 186 approuvé le 27/05/1971 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire l'escalier extérieur, et à agrandir la terrasse en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 et qu'aucune lettre de réclamation et/ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que l'actuelle terrasse est peu profonde (1.69m), ne permettant pas une utilisation optimale ; que le projet propose de démolir les petits murets existants et de partiellement agrandir la terrasse en prévoyant une surface en bois débordant de 1m et un nouvel escalier vers le jardin ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse et le nouvel escalier dérogent au permis de lotir en ce que leur profondeur dépasse le maximum autorisé (12m) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable étant donné :

- que le projet est conforme au règlement régional d'urbanisme,
- que les dérogations sont minimales et ponctuelles,
- que l'escalier et la terrasse se situent à plus de 3m de la limite parcellaire,
- la grande profondeur du jardin ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Bruxelles Développement Urbain – direction urbanisme s'abstient

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au permis de lotir n°186 en ce qui concerne l'implantation (profondeur) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 443 de la séance du 31/03/2017 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/610511/2016 (3)

Localisation : Avenue Georges Henri de 182 à 184

Objet : régulariser la construction du dernier étage, réaménager les appartements existants, démolir le dépôt à l'arrière, supprimer le logement au rez-de-chaussée et construire une extension pour le commerce, isoler la façade arrière et abattre un arbre

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : 33 du 15/07/1970

Lotissement : néant;

Demandeur : S.C.R.L. MASK représentée par Monsieur Michel CARPENTIER

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

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)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 02/03/2017 au 16/03/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- déplorent l'abattage du conifère
- quid intimité sur notre propre terrasse (180 Georges Henri) et celle des occupants du 1^{er} étage
- quelles dispositions seront prises pour la conservation du mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée (démolition dépôt arrière) ?
- demandent un état des lieux avant et après travaux
- il est nécessaire de prévoir assez de place pour les vélos
- l'extension du rez-de-chaussée est bien trop importante
- souhaitent que le jardin soit accessible à un logement ou pour tous les résidents
- souhaitent que la toiture verte soit intensive
- souhaitent que la terrasse au dernier étage soit réduite
- émettent des doutes quant à l'accessibilité de la surface commerciale aux PMR

- s'opposent à la création d'une si grande surface commerciale

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 33 du 15/07/1970 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction du dernier étage, à réaménager les appartements existants, à démolir le dépôt à l'arrière, à supprimer le logement au rez-de-chaussée et construire une extension pour le commerce, à isoler la façade arrière et à abattre un arbre ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'abattage de l'arbre, les nouvelles terrasses prévues au 1^{er} étage, la taille de la surface commerciale et les éventuels problèmes de livraisons, la diminution de la surface du jardin trop importante, le choix d'une toiture extensive, la taille de la terrasse au dernier étage et l'accès aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les autres plaintes concernant la mitoyenneté sont de l'ordre civil et non pas d'ordre urbanistique ;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme n°4967 a été délivré en date du 04/02/1936 pour la construction d'un hangar ; qu'un deuxième permis d'urbanisme n°5846 a été délivré en date du 29/11/1938 pour construire un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec un logement attenant et deux étages comprenant deux appartements chacun ; que ce permis a été modifié le 09/10/1939 en acceptant la régularisation de l'ajout d'un 3^{ième} étage et en refusant la construction d'un 4^{ième} ;

Considérant néanmoins qu'actuellement, la demande telle qu'introduite prévoit la régularisation de la construction du dernier (4^{ième}) étage ; que cet étage a été construit au même moment que le restant du bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer le logement accessoire au rez-de-chaussée et de régulariser le logement au dernier étage ; que le nombre de logements est maintenu ; que tous les logements seront rénovés et que les vérandas construites au dernier étage seront démolies ;

Considérant que cette rehausse est antérieure aux règlementations actuellement en vigueur telles que le règlement régional d'urbanisme et le plan particulier d'affectation du sol n°33 ;

Considérant dès lors que la régularisation du dernier étage n'est pas contraire au bon aménagement des lieux, mais qu'il y a lieu d'améliorer l'accès à l'appartement au dernier étage (prévoir un palier suffisamment large et profond) et de limiter la nouvelle terrasse afin de supprimer toute dérogation au règlement régional d'urbanisme (prévoir un recul latéral de minimum 3m et limiter la profondeur à 2m) ;

Considérant que la demande prévoit la démolition du dépôt à l'arrière pour permettre un agrandissement du commerce existant ;

Considérant que l'extension prévue au rez-de-chaussée déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle :

- dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde,

- dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain,
- dépasse la hauteur maximale autorisée,

Considérant que l'extension déroge également à la profondeur maximale autorisée par le plan particulier d'affectation du sol, qui limite la profondeur maximale des constructions à 25m ;

Considérant que la demande déroge de ce fait également à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant néanmoins que :

- les murs mitoyens ne sont pas rehaussés,
- la demande se situe en liseré de noyau commercial,
- l'actuel dépôt et le commerce avec logement accessoire ne répondent plus aux besoins des commerces actuels,
- d'autres commerces ont des constructions avec des profondeurs similaires,
- la demande prévoit l'aménagement d'une toiture verte extensive,

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer le projet étant donné la présence des logements et des constructions moins profondes au niveau du n°180 et de :

- limiter la profondeur de l'extension à maximum trois quarts de la profondeur du terrain,
- limiter les terrasses du premier étage à une profondeur de 2m et réduire leur largeur afin de supprimer les dérogations au règlement régional d'urbanisme pour les terrasses en ce qui concerne la profondeur et la hauteur (avoir une distance minimale de 3m par rapport aux limites mitoyennes),
- en ce qui concerne le niveau naturel du jardin : limiter les murs de rétention le long des limites parcellaires (regrouper les sorties vers le jardin, prévoir une zone de jardin avec le niveau existant le long des murs de jardin des voisins OU introduire plus d'informations (plans, coupes, photos, ...) sur les niveaux actuels des jardins des voisins dans le cas où ces niveaux sont similaires aux niveaux prévus dans la demande actuelle,

Considérant que la demande prévoit une isolation en façade arrière, ce qui permet d'obtenir une meilleure performance énergétique ;

Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant :

- la suppression des vitrines existantes n'est pas acceptable étant donné la cohérence de celles-ci avec le reste du bâtiment et l'obligation de maintenir les éléments patrimoniaux tels qu'imposés par le règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri ». Il y a néanmoins lieu de créer une rampe d'accès devant l'entrée du commerce, afin de créer un accès pour les personnes à mobilité réduite. Etant donné les contraintes techniques, la dérogation à l'article 5 du titre IV du règlement régional d'urbanisme (inclinaison de la rampe) est acceptable ;
- les nouveaux châssis aux étages doivent être en bois, peint en blanc,
- Il y a lieu de revoir l'esthétique de la nouvelle porte d'entrée et sa partie fixe avec des boîtes aux lettres afin de retrouver un dessin plus approprié par rapport à l'existant, s'intégrant davantage dans le style architectural du bâtiment datant des années trente (couleurs, matériaux, divisions, ...) ;
- supprimer la tôle alu laquée noire pour le rez commercial et prévoir une finition en pierre bleue,
- supprimer la tente solaire existante non autorisée au rez-de-chaussée,
- supprimer et enlever l'enseigne existante non autorisée (infraction au niveau du

règlement communal d'urbanisme zoné et du règlement régional d'urbanisme),

Considérant que la proposition PEB prévoit moins de deux travaux aux installations techniques; qu'aucun élément technique ne peut être installé en dehors du volume prévu par la demande actuelle ; que toute modification supplémentaire au niveau de ces installations techniques doit faire l'objet d'une modification du permis d'urbanisme et l'adaptation de la proposition PEB au préalable ;

Considérant que les futures enseignes, ne faisant pas l'objet de l'actuelle demande, doivent se conformer aux prescriptions des règlements en vigueur ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier la répartition du sous-sol en prévoyant un accès plus aisé à la cave 6 (largeur de couloir insuffisante étant donné la présence des compteurs), et un local vélos plus grand pour permettre l'emplacement de 15 vélos ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux détailler le nouveau monte-charge et les anciens monte-charges (maintien ou pas, lien avec le sous-sol, ...) ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux détailler le type de commerce et le type de livraisons prévus ;

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

- améliorer l'accès à l'appartement au dernier étage (prévoir un palier suffisamment large et profond),
- limiter la nouvelle terrasse afin de supprimer toute dérogation au règlement régional d'urbanisme (prévoir un recul latéral de minimum 3m et limiter la profondeur à 2m),
- limiter les terrasses du premier étage à une profondeur de 2m et réduire leur largeur (avoir une distance minimale de 3m par rapport aux limites mitoyennes),
- limiter les murs de rétention le long des limites parcellaires (regrouper les sorties vers le jardin, prévoir une zone de jardin avec le niveau existant le long des murs de jardin des voisins OU introduire plus d'informations (plans, coupes, photos, ...) sur les niveaux actuels des jardins des voisins dans le cas où ces niveaux sont similaires aux niveaux prévus dans la demande actuelle,
- maintenir les vitrines existantes,
- créer une rampe d'accès devant l'entrée du commerce, afin de créer un accès pour les personnes à mobilité réduite,
- prévoir des nouveaux châssis en façade avant aux étages en bois peint en blanc,
- revoir l'esthétique de la nouvelle porte d'entrée et sa partie fixe avec des boîtes aux lettres afin de retrouver un dessin plus approprié par rapport à l'existant, s'intégrant davantage dans le style architectural du bâtiment datant des années trente (couleurs, matériaux, division, ...),
- supprimer la tôle alu laquée noire pour le rez commercial et prévoir une finition en pierre bleue,
- supprimer la tente solaire existante non autorisée au rez-de-chaussée,
- supprimer et enlever l'enseigne existante non autorisée (infraction au niveau du règlement communal d'urbanisme zoné et du règlement régional d'urbanisme),
- modifier la répartition du sous-sol en prévoyant un accès plus aisé à la cave 6 (largeur de couloir insuffisante étant donné la présence des compteurs), et un local vélos plus grand pour permettre l'emplacement de 15 vélos,
- mieux détailler le nouveau monte-charge et les anciens monte-charges (maintien ou pas, lien avec le sous-sol, ...),

- Prévoir une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage étant donné la taille de l'extension.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes pour la nouvelle extension au rez-de-chaussée sont acceptées, moyennant le respect des conditions émises ci-dessus et sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article :

- dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme
- dérogation à la profondeur du plan particulier d'affectation du sol
- dérogation à l'article 5 du titre IV du règlement régional d'urbanisme

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les terrasses sont refusées.

Bruxelles Développement Urbain - Direction de l'Urbanisme s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 443 de la séance du 31/03/2017 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/611865/2016 (4)

Localisation : Chaussée de Stockel 73
Objet : aménager un abri de jardin au fond de la parcelle 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 JALBRZYKOWSKI-JALBRZYKOWSKA
Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
Enquête : néant
Plaintes/Remarques : néant
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager un abri de jardin au fond de la parcelle de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le parc Malou se situe juste derrière la limite de propriété ;

Considérant que l'abri de jardin sera placé à 80cm de cette limite de propriété ;

Considérant que la hauteur du dispositif ne dépassera pas 2m90 ;

Considérant que l'abri sera réalisé en bois et ne sera que très peu visible depuis le parc ;

Considérant en effet qu'il existe de nombreux arbres et autres végétaux empêchant les vues directes vers la propriété privée et son abri de jardin ;

AVIS FAVORABLE 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° 443 de la séance du 31/03/2017 à 11h00

Demande de permis d'urbanisme PU/566813/2015 (5)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 66
Objet : construire un immeuble comprenant cinq logements sur le terrain
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : PL 204 délivré le 18/01/1973 et modifié par le PL/542219/2013 le 29/01/2015;
Demandeur : S.A. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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 a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant cinq logements ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble se situe à l'angle de la rue Crocq et de l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que les façades au rez-de-chaussée manquent totalement d'animation étant donné que 6 six portes de garage s'étendent sur la quasi-totalité de la largeur des façades à rue ;

Considérant que la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe sont rythmées par des arbres bordant les places de parking disponibles ;

Considérant que le projet vise à supprimer cinq places de stationnement et un arbre en voirie, ce qui n'est pas acceptable en matière d'intégration d'un nouvel immeuble dans un contexte urbanistique ;

Considérant que le jardin commun est accessible via le local à ordures ménagères et est entouré de murs sans percements, sans échange avec l'affectation résidentielle ;

Considérant que le bardage en plaques de ciment pour les lucarnes appauvrit le vocabulaire architectural vu depuis l'espace public ;

Considérant que le projet déroge à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriels en saillie rue Crocq et avenue de l'Equinoxe) ;

Considérant qu'étant donné que les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour, que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, il y a lieu de respecter les

prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que les oriels en façades ne sont pas acceptables ;

Considérant que les cuisines des appartements ne sont pas confortables et ne sont pas intégrées dans les logements ;

Considérant que les largeurs des baies de porte des salles de bain et WC sont trop étroites ;

Considérant que la cage d'ascenseur est trop étroite pour l'ouverture des portes conformément au règlement régional d'urbanisme (0,9m minimum) et pour contenir le mécanisme (contre-poids, câblage, sortie volume hors toiture éventuelle) ;

Considérant que les dimensions de l'escalier sont réduites à leur strict minimum et ne sont ni adaptées à un usage fréquent et quotidien, ni à un usage exceptionnel lors d'évacuation, étant donné que les paliers n'offrent pas de dégagement libre de tout obstacle (ouvertures de porte comprises) ;

Considérant que le bâtiment n'est pas intégré au contexte urbanistique environnant, particulièrement au rez-de-chaussée ;

Considérant que les parties communes sont trop étroites ;

Considérant que les aménagements privatifs se contentent de respecter strictement les normes d'habitabilité, sans offrir le confort et l'agrément nécessaires actuels ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée tant en façade avant qu'arrière (aucun local habitable qui donne sur la rue ou sur le jardin) n'est pas acceptable ;

Considérant le manque de recherche au niveau du traitement architectural du rez-de-chaussée et de l'angle ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

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 dans le lotissement n°204 délivré le 18/01/1973 et modifié le 29/01/2015 et n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, le demandeur a introduit une demande modifiée en application de l'article 126/1 du code Bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que le projet modifié prévoit la construction d'un immeuble à appartements comprenant cinq logements ;

Considérant que le projet a été revu en ce que :

- La façade à rue au niveau du rez-de-chaussée a été revue pour permettre une meilleure animation, en supprimant la présence de 6 portes de garage s'étendant sur la quasi-totalité de la façade,
- L'accessibilité du jardin a été améliorée et le jardin est attribué à un logement,
- Un duplex avec un accès direct depuis la rue a été créé au niveau rez-de-chaussée et premier étage,
- L'entrée a été modifiée,
- 2 petits balcons sont rajoutés aux étages de l'angle formé par la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe,
- Les locaux communs ont été adaptés,

- Les lucarnes, y compris leurs joues, sont prévues en zinc pré-patiné gris anthracite,
- Certains aménagements intérieurs ont été adaptés (largeur de portes, ...),
- La porte de l'ascenseur garantit un passage libre de 90cm,

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la taille des portes de garages a été diminuée pour permettre une certaine animation du rez-de-chaussée, pour limiter la suppression des places de stationnement et pour garantir le maintien de l'arbre en voirie;

Considérant néanmoins qu'aucun local habitable se situe au rez-de-chaussée ; qu'en effet, au niveau de la façade au rez-de-chaussée, seul des locaux de services sont présents tels que garages, entrées, local vélo, local poubelles et cage d'escalier, ce qui est peu qualitatif ;

Considérant en plus qu'une partie de la porte de garage située avenue de l'Equinoxe est située derrière cet arbre ; qu'il y a lieu de limiter la largeur de cette porte, quitte à supprimer un emplacement de parking ;

Considérant que même si au niveau de l'esthétique, le projet modifié présente une amélioration par rapport au projet d'origine, il y a lieu d'améliorer l'aménagement du rez-de-chaussée pour permettre l'aménagement des locaux habitables tels qu'un bureau, salle de jeux, chambre etc... ;

Considérant dès lors que le projet ne répond que partiellement à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que les livings et salles à manger sont confortables et respectent largement les superficies minimales ;

Considérant néanmoins que les cuisines sont trop étroites et leur taille est déséquilibrée par rapport au type d'appartements (4 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 4 chambres) ; que le projet modifié ne répond dès lors pas à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que la demande maintient la dérogation à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriels en saillie rue Crocq et avenue de l'Equinoxe) ;

Considérant en plus que la dérogation a été agrandie dans la demande modifiée, étant donné la présence des nouveaux balcons au coin de l'avenue de l'Equinoxe et de la rue Crocq ;

Considérant que même si des oriels en façades sont déjà présents dans la rue, les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour très récemment et que d'autres options peuvent s'envisager pour animer les façades ;

Considérant que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, qu'il y a lieu de respecter les prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que les oriels en façades ne sont pas acceptables ;

Considérant que le programme reste trop important, que la qualité des divers logements n'est pas améliorée et que la demande modifiée ne répond pas à toutes les remarques de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas adapté au nombre de logements (5 vélos suspendus pour 5 logements, pas de rangement poussettes) ; que le rangement des vélos est prévu avec un système suspendu ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local suffisamment grand pour permettre la pose de plusieurs vélos et poussettes par logement de manière confortable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4, afin d'améliorer la qualité des appartements et permettre une animation en façade avec éventuellement des reculs ponctuels au lieu des avancées,
- limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,
- supprimer les éléments en dérogation afin de répondre à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016,

- prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée pour améliorer le contrôle social à ce niveau ;

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

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4,
- limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,
- supprimer les éléments en dérogation,
- prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 est refusée.

Avis de la commission de concertation du 17/02/2017

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 31/03/2017

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 dans le lotissement n°204 délivré le 18/01/1973 et modifié le 29/01/2015, et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 13/05/2016, le demandeur a introduit des documents modifiés pour la deuxième fois en application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en date du 28/10/2016, du 09/01/2017 et du 11/01/2017 ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois est soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné qu'elle ne respecte pas toutes les conditions émises par la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet qu'en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, l'avis unanime des membres de la commission de concertation émis en présence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain – direction de l'urbanisme, tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande actuelle respecte les conditions émises en date du 13/05/2016 en ce que :

- la largeur de la porte de garage située avenue de l'Equinoxe a été limitée,
- les éléments en dérogation ont été supprimés,
- un local habitable est prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande ne respecte pas la condition de limiter le nombre d'appartements et d'emplacements de parking à 4, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que :

- le maintien de 5 emplacements au lieu de 4 implique le maintien de trop de locaux de services tels que garages, entrées, local vélo etc, ce qui est peu qualitatif en termes d'architecture ;
- le maintien de 5 emplacements implique une suppression trop importante en termes de stationnement en voirie, ce qui n'est pas acceptable en matière d'intégration d'un nouvel immeuble dans un contexte urbanistique ;
- pour pouvoir maintenir 5 logements au lieu de 4, le nombre de chambres par logement a été réduit, ce qui n'est pas souhaitable ;
- pour pouvoir répondre aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement

régional d'urbanisme tout en gardant 5 logements au lieu des 4 imposés, les logements ne disposent plus d'une buanderie et chaufferie dans les appartements, ce qui n'améliore pas la qualité des logements et leur utilisation à long terme ;

- le maintien de 5 logements au lieu de 4 implique également le maintien d'un logement complet sous toit, sans reculs tels que demandés par la commission de concertation précédente, des lucarnes trop imposantes et trop fermées en façade avant, des éléments trop présents vers l'intérieur d'îlot tels que des terrasses et balcons au 3^e étage en façade arrière ;
- les terrasses et balcons situés au 3^{ième} étage surplombent les jardins voisins étant donné l'implantation du bâtiment (parcelle d'angle) et la répartition interne des logements (appartement 2 chambres sous combles) ;
- la lucarne prévue le long de l'avenue de l'Equinoxe ne présente que très peu de recul par rapport à la façade avant et une volumétrie trop importante dépassant la toiture dont l'intégration n'est pas harmonieuse : ce grand volume est nécessaire pour disposer de surfaces suffisantes pour le logement en combles et son caractère massif est renforcé par la grande quantité de pleins et le peu de parties vitrées ; il y a dès lors lieu d'en limiter son impact, soit en limitant la largeur, soit en créant deux lucarnes plus petites et plus vitrées ;
- la lucarne imposante prévue le long de la rue Crocq ne s'intègre pas dans le contexte urbain non plus étant donné que le gabarit du bâtiment de coin tente de se rapprocher de celui des maisons avoisinantes et que le rajout de cette lucarne apparaît comme un élément disproportionné ;
- le maintien de 5 unités de logements entraîne la création de lucarnes trop imposantes par rapport au gabarit de l'immeuble ;

Considérant que la cheminée –non représentée sur les visualisations 3D- doit être prévue en matériaux non brillants et non réfléchissants ;

Considérant qu'il y a également lieu de créer une porte intérieure entre le local vélos / poussettes et la cage d'escalier afin d'en faciliter l'usage et d'en garantir l'utilisation ;

Considérant que le programme reste trop important et que la demande modifiée ne répond toujours pas à toutes les remarques de la commission de concertation du 13/05/2016 ;

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

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4 et revoir la répartition et la taille des différents locaux, lucarnes (supprimer la lucarne côté rue Crocq, diminuer l'impact de la lucarne côté avenue de l'Equinoxe) et terrasses en conséquence ;
- créer une porte intérieure entre le local vélos / poussettes et la cage d'escalier afin d'en faciliter l'usage,
- prévoir des matériaux non brillants et non réfléchissants pour la cheminée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 443 de la séance du 31/03/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/606442/2016 (6)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 70
- Objet : modifier les entrées de parking, les abords et construire une rampe d'accès au premier étage du deck parking 89 côté boulevard de la Woluwe
- Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, 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.A. Investissement Foncier Woluwe Shopping Center représentée par Monsieur William DE TROIJ
- Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : néant
- Plaintes/Remarques : néant
- Argumentation : néant
- Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/11/2016

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 31/03/2017 :

Considérant que la demande vise à modifier les entrées de parking, les abords et construire une rampe d'accès au premier étage du deck parking 89 côté boulevard de la Woluwe pour le Woluwe Shopping Center sis boulevard de la Woluwe 70 ;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité (avec G) et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi qu'espace structurant au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) ;

Considérant que la présente demande porte sur l'adaptation des accès pour véhicules automobiles et la réalisation de travaux en vue d'assurer la compatibilité et la continuité d'exploitation du centre commercial dans le cadre de la mise en œuvre des travaux de réaménagement du boulevard de la Woluwe suivant le permis d'urbanisme délivré le 24/03/2017 à Bruxelles Mobilité ayant pour objet la prolongation de la ligne du tram 94 et le réaménagement du boulevard de la Woluwe tout en assurant une fluidité du trafic ;

Considérant que le demandeur a modifié ses plans en fonction de ce permis délivré à Bruxelles Mobilité, ne pouvant en aucune manière les remettre en question ;

Considérant que tous les aménagements prévus dans le cadre de cette demande vont dans le sens de rétablir la rue Saint-Lambert en voirie locale, renvoyant par là-même le trafic vers le cours Paul-Henri Spaak et le boulevard de la Woluwe ;

Considérant que, de ce fait, la présent projet prévoit de supprimer les entrées et sorties de l'accès Saint-Lambert Sud tout en gardant la possibilité d'une sortie « de secours » en cas de surcharge du parking ;

Considérant que l'organisation des accès et des voiries sur la propriété privée, côté boulevard de la Woluwe, est adaptée aux sorties aménagées en voirie publique, entraînant de ce fait la suppression de 82 emplacements de parking ;

Considérant que le point 28 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire traitant de toute modification ou extension de projets figurant à l'annexe B n'est pas d'application en ce que les modifications apportées (la diminution du nombre d'emplacements de parking) n'ont pas d'incidences négatives importantes sur l'environnement ;

Considérant que, dès lors, un rapport d'incidences n'est pas nécessaire à l'étude du projet tel que présenté ;

Considérant qu'un agrandissement de la travée d'entrée de la baie d'entrée dans le parking 89 est prévue par le déplacement d'une colonne et ce, afin de permettre une amélioration sensible de la fluidité d'accès au droit de la nouvelle entrée au niveau rez-de-chaussée du parking 89 ;

Considérant que le projet prévoit de construire une nouvelle rampe d'accès au premier niveau du parking 89 en façade avant, côté boulevard de la Woluwe, afin de soulager les conflits de circulation au niveau du rez-de-chaussée ; que cela est d'autant plus justifié que l'accès Saint-Lambert Sud est supprimé ;

Considérant que cette rampe sera pourvue d'une structure grillagée végétalisée dans la continuité de la façade du deck parking et s'intégrera parfaitement dans le nouvel aménagement végétal projeté côté boulevard de la Woluwe ;

Considérant qu'au droit de tous les accès de parking et de quais, des trottoirs traversants (surélevés) seront aménagés pour sécuriser au mieux les piétons et les cyclistes ;

Considérant que la modification de tous ces accès s'accompagne d'un réaménagement paysager complet et qualitatif des abords côté boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le projet d'aménagement paysager des abords côté boulevard de la Woluwe est réalisé avec l'objectif de favoriser une biodiversité accrue plus en phase avec le site et la zone Natura 2000 existant le long du boulevard ;

Considérant que les principes d'éco-conception seront appliqués à ce projet en ce que des plantes grimpantes à fort développement seront plantées contre les façades existantes et que, tout le long du boulevard, une bande de plantation linéaire sera densément plantée d'un mélange d'arbustes, de plantes vivaces et graminées indigènes ;

Considérant que des ponctuations d'arbres tels que aulnes, frênes, érables champêtres, chênes pédonculés, sorbiers, églantiers, saules, prunus, cornouillers seront plantés dans des espaces traités en lisières de propriété et mélangées de réseaux de haies naturelles caduques arborées et arbustives ;

Considérant qu'une partie des accès, des zones de stationnement à l'air libre et des zones de livraison seront pourvues de revêtement de sol drainant et végétalisé ;

Considérant que l'aménagement des abords coté boulevard de la Woluwe prévoit du matériel et des mobiliers urbains de qualité (clôtures, luminaires bornes, bornes et structure signaux) avec du bois indigène qui s'intègre parfaitement au projet paysager ;

Considérant que le projet tel que présenté constitue une amélioration importante de la perception visuelle du complexe commercial vu du boulevard ;

Considérant que le projet tel que présenté constitue une amélioration sensible de l'accès au complexe commercial côté boulevard de la Woluwe ;

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