

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PFD/676148/2018 (1)

Localisation : Chaussée de Stockel 28

Objet : PERMIS ECOLE : Renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour.

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

Demandeur : Comité scolaire Providence asbl Monsieur Jean-Pierre Degives

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 30/05/2019 au 13/06/2019

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 renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour (PERMIS ECOLE) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 30/11/2018, libellé comme suit :

« 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 renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour (PERMIS ECOLE) ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré le 22/12/2011 par le Collège des bourgmestre et échevins pour remplacer deux classes conteneurs par quatre nouvelles classes conteneurs dans la cour arrière de l'école pour une durée limitée de 15 ans ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit la démolition des containers et la reconstruction de 4 classes de type container pour une durée illimitée ;

Considérant que l'appréciation d'un projet à durée limitée ou définitif est différent et que les incidences doivent être réétudiées ; qu'une simple reconstruction ne peut dès lors pas s'envisager ;

Considérant en effet que :

- la demande propose à nouveau des containers, avec une esthétique et des matériaux peu qualitatifs (tôle colorée) ; que l'extension définitive de l'école doit se faire de manière durable et cohérente avec la bâtisse environnante,
- l'implantation doit être réétudiée en vue de limiter les longs espaces perdus le long des nouveaux containers et le morcèlement de l'espace de jeux,
- Aucune amélioration n'est prévue pour se conformer à l'article IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

Considérant que la demande comporte plusieurs omissions et que la procédure ne peut pas être poursuivie de manière correcte, et plus précisément :

- l'intitulé porte à confusion étant donné qu'il ne s'agit pas d'un renouvellement,
- la demande ne comporte même pas les plans de toutes les façades du projet,
- la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.6 du PRAS : atteinte à l'intérieur d'îlot ; que dès lors la demande doit être soumise de nouveau aux mesures particulières de publicité en veillant à ce que les riverains de tout l'îlot soient prévenus correctement (affichage dans les rues avoisinantes),
- le motif d'enquête publique est erroné étant donné que l'article 4 du titre I concerne la profondeur des constructions mitoyennes tant que le projet concerne un bâtiment isolé ; que dès lors les articles 7 et 8 sont d'application ; qu'il y a lieu de vérifier la conformité du projet à ces articles,
- la dérogation au titre I, article 13 du règlement régional d'urbanisme n'a pas été sollicitée, en effet, la demande ne prévoit pas de toiture verte telle qu'imposée,
- la dérogation au titre I, article 16 (collecte des eaux pluviales) n'a pas été sollicitée,
- les dérogations au titre IV du règlement régional d'urbanisme n'ont pas été sollicitées,
- aucune indication n'a été donnée en termes de nombre d'enfants, les modes de transport, ...

Vu les nombreuses erreurs et omissions dans l'actuelle demande, la poursuite de l'instruction de ce dossier ne peut pas s'envisager ;

Considérant qu'il y a lieu de réfléchir à un projet plus qualitatif en termes d'architecture et d'urbanisme s'intégrant davantage dans le tissu urbain en proposant une réflexion globale sur l'aménagement du site et le nouveau bâtiment proposé :

AVIS REPORTE dans l'attente de nouvelles mesures particulières de publicité, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme. »

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ; que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant que la demande modifiée vise à renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour pour une durée limitée à 10 ans (PERMIS ECOLE) ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise une nouvelle fois aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 ;

Considérant que la demande consiste au maintien de la capacité d'accueil de l'établissement scolaire par le renouvellement des classes temporaires de location au profit de nouvelles classes plus qualitatives et conformes aux normes actuelles d'isolation et de ventilation ;

Considérant que la durée demandée est de 10 ans ; qu'un projet pérenne sur le site fera l'objet d'une étude ultérieure et qui nécessite des travaux plus importants (réorganisation des abords, de l'organisation de la circulation, l'accessibilité aux PMR, ...)

Considérant que le projet de remplacement des classes existantes est acceptable pour une durée de 10 ans dans l'attente d'un projet global sur le site :

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 09h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/703247/2018 (2)

- Localisation : Rue de la Roche Fatale 81, avenue du Roi Chevalier 24
- Objet : régulariser la couverture totale de la cour et construire un étage supplémentaire à l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Cosimo ZIZZA
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) 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 d'une construction mitoyenne)
- Enquête : 30/05/2019 au 13/06/2019
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation :
- souhaitent s'assurer que l'équipement du groupe de ventilation bénéficie bien d'un permis d'environnement
 - étonnés que le demandeur souligne la demande de permis refusée en 2017 et pas celle octroyée en 2012
 - rappellent que le quartier subit une forte pression automobile et aucune amélioration n'est proposée en termes de mobilité (resto au rez + 1 logement)
 - déplorent l'absence de caves pour les logements
 - la rehausse proposée viendrait enclaver et marquer une rupture avec les maisons voisines de la rue de la Roche Fatale
 - proposent une toiture stockante
 - rappellent les remarques de concertations précédentes
 - terrasse à rue restaurant construite sans permis
 - quid conformité et règlements incendie (colocations étudiants) ?
 - remarques sur le plan de situation projetée (régularisation, hotte, appartement, bureau, cheminées, hotte, situation exacte de l'escalier cave/cuisine, hauteur des allèges, doutes quant aux coupes annoncées, matériaux, esthétique, ventilations et écoulements sanitaires, une seule coupe, absence de profils mitoyens...)
 - plan d'implantation, erreur alignement arrière du 20, avenue du Roi Chevalier

- questionnements d'ordre technique et d'ingénierie (façades, enduit, surcharges du 3^e étage, décolllement de mitoyen)
- questionnements d'ordre esthétique et d'urbanisme (façade en briques, rehausse,...)

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture totale de la cour et à construire un étage supplémentaire à l'immeuble ;

Considérant que le quartier a été construit dans les années '50 et que par la suite, la maison a subi plusieurs modifications via :

- le permis d'urbanisme n°5844 délivré le 12/04/1938 pour la construction de la maison,
- le permis d'urbanisme n°9179 délivré le 24/06/1957 pour la réalisation d'une terrasse au 2^e étage,
- le permis d'urbanisme n°10.052 délivré le 19/12/1960 pour l'apport de modifications à l'immeuble,
- le permis d'urbanisme n°17.938 délivré le 10/01/2006 pour la transformation et l'extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée avec comme condition de remédier aux nuisances liées au bruit et aux odeurs,...

Considérant que, par la suite, deux permis ont été refusés :

- n°541.664 le 25/02/2016 pour la rehausse de l'immeuble sur deux étages et l'isolation de la façade à rue à partir du 1^{er} étage étant donné qu'aucun plan modifié n'a été introduit pour répondre aux conditions émises par la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire-délégué demandent de supprimer le 2^e étage envisagé, d'étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de l'étage supplémentaire (brique ou cimentage) et de prévoir une finition esthétique de la toiture plate,
- n°621741 le 08/02/2018 pour la rehausse de l'immeuble d'un étage supplémentaire et la pose d'un enduit sur la façade à rue à partir du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/05/2019 au 13/06/2019 et que 4 réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur les installations techniques en toiture et les nuisances en termes de bruit et d'odeurs, la surdensification, la volumétrie et l'esthétique, et sur des incohérences dans les plans ;

Considérant que la demande comporte un volet « régularisation » lié à la couverture totale de la cour réalisée depuis de nombreuses années ainsi qu'à l'installation de techniques en toiture ;

Considérant qu'une baie non conforme au code civil en termes de vues a également été réalisée dans le mur mitoyen pour éclairer la cuisine du restaurant ;

Considérant que les installations techniques existantes sur la toiture sont replacées sur la nouvelle toiture plate ;

Considérant que selon les remarques émises par des plaignants en séance, les murs de jardin ont été rehaussés sans autorisation ; que la demande ne mentionne pas de rehausses ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la parcelle est totalement couverte aux niveaux inférieurs (horeca) et que le nouveau volume en toiture dépasse les deux gabarits contigus ;

Considérant que ce nouveau volume dépasse de manière démesurée du gabarit de la maison mitoyenne de gauche (dépassement de + de 4m) et ce sur toute la profondeur ;

Considérant que la motivation se base uniquement sur le fait qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ;

Considérant que l'immeuble d'en face sur la rue de la Roche Fatale présente un étage en retrait au dernier niveau ajouté il y a quelques années ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit sur isolant) ;

Considérant que lors d'une précédente demande, il avait été demandé d'étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de l'étage supplémentaire (brique ou cimentage) et de prévoir une finition esthétique de la toiture plate ;

Considérant que la présente demande ne répond toujours pas à cette condition ;

Considérant que la présente demande semble avoir été élaborée sans tenir suffisamment compte de l'historique de cet immeuble et de toutes les remarques émises dans les précédents dossiers introduits ;

Considérant en effet que :

- le projet prévoit toujours l'ajout d'un logement supplémentaire sans aucune amélioration des communs (absence de suffisamment de caves, absence d'un local vélo adapté au nombre de chambres, ...). Le demandeur a déclaré en séance que le niveau du sous-sol est dédié au restaurant (stockage, toilettes, ...).
- l'aménagement du nouvel appartement est quasi identique au permis précédemment refusé, proposant deux chambres et un bureau dans la prolongation des étages inférieurs (au lieu de 3 chambres). Considérant que la modification de la dénomination d'une pièce ne modifie pas les critiques émises précédemment sur la densification et les qualités habitables de cet appartement ;
- Le volume de la rehausse proposée n'a également pas été modifié par rapport au précédent permis refusé. Considérant pour rappel que cette rehausse ne s'intègre pas dans le contexte bâti, que les dérogations par rapport au voisin de gauche sont trop importantes et que la création du nouveau mur mitoyen ne peut pas s'envisager sur la profondeur proposée ;

Considérant que le nouveau volume et le volume à régulariser dérogent toujours aux articles suivants :

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.12 du RCU (matériaux de façade) ;

Etant donné que la dérogation à l'article 4 n'a pas été sollicitée, ni motivée, même après rappel fait le 20/03/2019, celle-ci doit être refusée ;

Considérant de manière générale que les plans et surtout les coupes ne sont pas détaillées au niveau de l'étage supplémentaire, ce qui ne permet pas de vérifier le traitement du raccord entre la construction existante et le volume projeté ;

Considérant en effet que les plans ne mentionnent qu'une simple ligne pour délimiter l'enduit au dernier niveau ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture verte ne semble pas réaliste vu l'épaisseur réduite de la structure de la toiture, l'absence de toute autre indication (détails, coupes, épaisseurs réalistes, ...) permettant de juger que cet aménagement est réalisable ;

Considérant que suite à la modification au niveau du rez-de-chaussée (couverture de la cour) une baie non conforme aux prescriptions du code civil a été créée dans le mur mitoyen ;

Considérant qu'une procédure urbanistique ne peut pas donner une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ; que si le projet de régularisation de la cuisine ne peut s'envisager sans cette modification, il y a lieu d'obtenir un accord au niveau civil au préalable ;

Vu l'absence de cet accord dans le dossier, la faisabilité du projet au niveau du rez-de-chaussée ne peut pas être vérifiée et le permis ne peut pas être octroyé ;

Considérant que la régularisation de l'extension de la cuisine au rez-de-chaussée est très peu détaillée (absence de dimensions, hauteurs, indications de rehausse) ; que le reportage photographique n'a pas repris des photos récentes de ce volume ; qu'il est nécessaire de fournir plus d'informations sur les dimensions exactes des interventions faites en infraction, et des photos récentes et détaillées ;

Vu les remarques récurrentes sur les nuisances en termes d'odeur et de bruits, il y a lieu de proposer une solution durable et conforme aux prescriptions urbanistiques et environnementales ;

Considérant de manière générale que seule une petite rehausse au dernier étage, avec des reculs importants par rapport aux façades et latéraux, et ce pour étendre le logement existant situé au dernier étage, peut s'envisager ;

Considérant également que le rajout d'un logement supplémentaire sans amélioration substantielle des communs ne peut pas s'envisager ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1699611/2019 (3)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 68

Objet : transformer et étendre l'appartement de droite au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Catherine VAN DE PUT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 30/05/2019 au 13/06/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre l'appartement de droite au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement présentant une superficie de 52 m² ;

Considérant que l'agencement actuel de l'appartement ne permet ni un usage confortable et optimal de celui-ci, ni d'avoir de grandes ouvertures sur le jardin compte tenu de la présence de la cuisine centrale ;

Considérant dès lors que les espaces intérieurs seront modifiés et qu'une extension en façade arrière sera réalisée ;

Considérant que l'extension sera réalisée sur une profondeur de 1,16m, sous l'emprise de la terrasse existante au premier étage ;

Considérant qu'un retrait par rapport au mitoyen n°64 sera conservé afin de maintenir la connexion de la chambre vers la terrasse et le jardin ;

Considérant qu'aucune rehausse de mitoyenneté ne devra donc être réalisée pour cette extension ;

Considérant que la demande déroge cependant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépassera les deux profils mitoyens voisins (n°70 et 64) ;

Considérant que l'appartement voisin du rez-de-chaussée (sur la même parcelle) a également réalisé une extension sur une profondeur plus importante (2,50m) ;

Considérant que l'intervention se déroulera en façade arrière (non visible depuis l'espace public) et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de diriger l'eau de pluie de la nouvelle terrasse extérieure vers le jardin (infiltration) et non vers le système d'égouttage ;

Considérant que les actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- diriger l'eau de pluie de la nouvelle terrasse extérieure vers le jardin (infiltration) et non vers le système d'égouttage

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/692204/2018 (4)

Localisation : Avenue du Centaure 63

Objet : régulariser le changement des porte et châssis en façade à rue et transformer et agrandir la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Ciprian et Mirela NEDELUCU-VRINCEANU

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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 30/05/2019 au 13/06/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que le quartier a été construit dans les années '50 et que par la suite, la maison a subi plusieurs modifications via :

- le permis d'urbanisme n°9240 délivré le 07/10/1957 pour la construction du garage,
- le permis d'urbanisme n°12233 délivré le 22/11/1973 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Agrandir la maison unifamiliale à l'arrière au rez-de-chaussée et à l'étage,
- Créer une lucarne en versant arrière de la toiture,
- Construire un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur pour l'extension proposée et au règlement communal d'urbanisme en termes de lucarne ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit car elle dépasse la construction voisine de droite la moins profonde de moins de 3m sans dépasser la construction voisine de gauche la plus profonde ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre à toute la largeur de la parcelle l'espace de vie avec une grande ouverture vers le jardin ;

Considérant par contre que l'extension arrière à l'étage se développe au-delà de la profondeur des deux constructions voisines et déroge donc aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant que la maison fait partie du quartier « Constellations » présentant une typologie particulière d'ensemble dont il convient de conserver la cohérence ;

Considérant que beaucoup d'entre-elles ont déjà subi des modifications essentiellement au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que même si plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour des interventions sur deux niveaux dans le quartier, il s'agissait d'interventions moins lourdes et s'inscrivant dans la même typologie architecturale que les habitations existantes (parement en briques / prolongation d'une toiture à versant en tuiles de terre cuites, etc.) ;

Considérant dans le cas présent, que l'extension proposée ne respecte pas la typologie et qu'elle dénature le volume de base ; que dès lors les caractéristiques architecturales initiales du quartier ne seront plus garanties ;

Considérant que l'ensemble des maisons de la rue présente des maisons de typologie et gabarits similaires et qu'aucune d'entre elles ne présente d'extensions sur deux niveaux ;

Considérant qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que l'extension au premier étage n'est dès lors pas souhaitable pour les motifs exposés ci-dessus ;

Considérant que la lucarne en façade arrière présente une hauteur plus importante que le maximum autorisé par le règlement communal sur la bâtisse et qu'elle est très impressionnante ; qu'il y a lieu de revoir sa taille et/ou son implantation pour la rendre plus discrète ;

Considérant qu'elle respecte les autres prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que son développement est égal aux 2/3 de la largeur de la façade et qu'une distance de minimum de la limite de propriété de 1m de part et d'autre ;

Considérant que la demande vise également à construire un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la parcelle sur laquelle est implantée la maison présente la particularité de se situer le long de l'autoroute en bordure du quartier dit des « Constellations »;

Considérant que l'autoroute sera déclassée et que le E40 à cet endroit sera réaménagé comme boulevard urbain, améliorant fortement les qualités environnementales et d'habitabilité du quartier ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire fortement l'emprise de cette construction en fond de jardin et de prévoir plus de pleine terre plantée ; que dès lors, il y a lieu de supprimer la partie « salon » ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le changement des portes d'entrée et de garage en façade à rue ;

Considérant que plusieurs maisons du quartier ont également subi ce genre de modifications ;

Considérant que la commission de concertation attire l'attention des demandeurs sur le fait que lors d'un prochain changement, les portes devront être en bois ;

Considérant que l'eau pluviale récupérée sur les nouvelles zones imperméabilisées devra être envoyée vers la citerne ou infiltrée dans le jardin mais pas redirigée vers le réseau d'égouttage public ;

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.

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- supprimer l'extension au premier étage
- de revoir la taille et/ou l'implantation de la lucarne pour la rendre plus discrète
- supprimer la partie « salon » de la construction en fond de jardin et prévoir plus de superficie de jardin de pleine terre plantée
- envoyer l'eau pluviale récupérée sur les nouvelles zones imperméabilisées ou vers la citerne ou vers le jardin pour infiltration.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus :

- **articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur),**
- **articles 12 et 55 du règlement communal (hauteur lucarnes et matériaux)**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 11h30

Demande de permis d'urbanisme PU/693407/2018 (5)

Localisation : Avenue du Bleuet 1

Objet : transformer et agrandir la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Eddy et Laetitia COPPE-LEFEVER

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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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 rehausser la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.217 a été délivré le 10/07/1961 pour la construction de 152 maisons dans le quartier dit du « Grootveld » ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.793 qui a été délivré le 06/01/1964 pour la construction du garage de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à :

- Démontez la toiture du garage et les cloisons existantes dans les combles,
- Construire un étage supplémentaire sur le garage en alignant la face avant sur la façade du bâtiment principal couvrant de ce fait l'espace devant le garage et l'entrée,
- Remplacer la porte de garage existante par une porte en PVC,
- Prolonger la toiture existante du bâtiment principal sur le nouveau volume au-dessus du garage par une toiture à trois versants et placer de nouvelles tuiles de ton rouge sur l'ensemble de la toiture,
- Remplacer les fenêtres de toit de type « Vélux » ;

Considérant que les nouvelles maçonneries extérieures sont composées de blocs sur lesquels un isolant revêtu d'un crépi de teinte blanche identique à l'existant est collé;

Considérant que la corniche est en bois peint en blanc et que les nouveaux châssis sont en PVC;

Considérant que si en effet les menuiseries étaient de couleur blanche à l'origine, actuellement de nombreuses maisons ont des menuiseries dans les tons foncés (bleu, gris, brun,...) ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'espace sous la toiture, les plans ne mentionnent que « combles aménagés » sans plus de précisions ; que la chambre projetée pourrait être aménagée sous combles moyennant des adaptations au projet ;

Considérant qu'une petite toiture plate est créée au niveau du décrochement de façade à l'arrière au-delà de la prolongation de la toiture principale sur le nouveau volume ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux (crépi) ;

Considérant néanmoins que le bâtiment existant présente le même revêtement ;

Considérant cependant que vu le projet d'extension, les pilastres en briques existants aux angles ne sont pas tous conservés ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne mentionnent plus que « rangement » pour le local destiné au garage ; qu'il est rappelé que la suppression d'un garage doit être sollicitée dans la demande de permis d'urbanisme et qu'elle doit être accompagnée du réaménagement de la zone de recul en jardinet de pleine terre, conformément aux réglementations en vigueur, tant régionale que communale ;

Considérant que l'intervention modifie les caractéristiques urbanistiques du quartier vu le caractère massif de l'intervention, la prolongation de la toiture existante du bâtiment principal et l'avancée du nouveau volume par rapport à la façade du rez-de-chaussée de garage créant une sorte de porche;

Considérant que celle-ci ne s'inscrit en conséquence pas harmonieusement dans la typologie du quartier ;

Considérant que les maisons de ce quartier ont été construites début des années '60 (délivrance du permis d'urbanisme en 1961) et que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés dans les quelques années qui suivirent pour la construction de garages ;

Considérant que, comme le reprend la note explicative jointe à la demande, certaines maisons du quartier disposent d'un niveau supplémentaire au-dessus du garage ;

Considérant en effet que des permis d'urbanisme ont été délivrés pour une extension du volume du garage au n°158 en 2005 et au n°166 en 2008 ;

Considérant néanmoins que le volume du garage de ces maisons reste secondaire sans prolongement de la toiture et en conservant le retrait sur toute la hauteur ;

Considérant qu'en effet le Collège des bourgmestre et échevins souhaite conserver les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de ce quartier notamment en restreignant l'ampleur des interventions ;

Considérant en effet que cette volonté a été confirmée plus récemment par le refus du permis d'urbanisme n°567995 le 21/01/2016 pour la rehausse du garage d'une autre maison située Grootveld 10 et par les adaptations exigées dans le permis d'urbanisme suivant n°609125 délivré le 31/08/2017 pour cette adresse en vue de veiller à ce que le projet s'inscrive harmonieusement dans le contexte bâti notamment en supprimant une nouvelle variante de rehausse du garage et en maintenant les baies existantes en façades visibles depuis l'espace public;

Considérant dès lors que la demande telle que proposée n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE, de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction Patrimoine, de Bruxelles Environnement et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme s'abstient.

Avis de la commission de concertation du 28/06/2019

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 25/01/2019 avait émis un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire dans son courrier du 08/02/2019 et a introduit des plans modifiés le 06/05/2019 ; que ces plans répondent en partie aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant que la demande modifiée vise à étendre la maison unifamiliale en :

- conservant le garage,
- en réalisant une extension à l'arrière de celui-ci afin de disposer d'un espace de rangement directement en relation avec le jardin,
- en rehaussant ce volume secondaire pour accueillir une chambre supplémentaire à l'étage et un espace de rangement sous la toiture ;

Considérant que les travaux consistent en :

- le démontage de la toiture du garage existant,
- la construction de nouveaux murs extérieurs dans le prolongement du rez-de-chaussée pour s'aligner sur le gabarit du bâtiment principal,
- le remplacement de la porte de garage existante en bois par une nouvelle porte en PVC,
- le percement d'une baie entre la partie existante et nouvelle de l'étage,
- la réfection de la couverture de la toiture existante du bâtiment principal et la prolongation du toit du volume principal sur le nouveau volume rehaussé en réalisant une toiture à trois pans ;

Considérant que les maçonneries extérieures sont composées de blocs sur lesquels est collé un isolant revêtu d'un crépi de teinte blanche identique à l'existant ; les châssis sont en PVC de ton gris anthracite comme le sont les châssis en place et la corniche est en bois peint en blanc ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit) ;

Considérant cependant que c'est déjà le matériau mis en œuvre pour les maisons de ce quartier et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'ensemble des toitures à versants (y compris l'existante) sont recouvertes de nouvelles tuiles en terre cuite de teinte rouge similaire à ce qui est placé aujourd'hui ;

Considérant que le projet ne s'inscrit toujours pas dans le quartier environnant étant donné que la rehausse d'un étage, le rajout d'une toiture en pente avec une même hauteur de corniche et l'extension à l'arrière au rez-de-chaussée restent très massifs ; que vu leur implantation (maison de type 3 façades, très visible depuis l'espace public), cette intervention ne peut s'envisager ;

Considérant en effet qu'il est possible de réduire la taille du projet pour le rendre plus discret et moins massif, tout en gardant le programme souhaité ;

Considérant que le précédent projet prévoyait la suppression du garage par l'aménagement d'un rangement, sans néanmoins supprimer l'accès carrossable ; que l'actuel projet prévoit le maintien du garage et la construction d'un espace rangement de 2,75m x 3,70m ;

Considérant que ce nouveau volume est très visible depuis l'espace public, ne présente pas de qualités architecturales (en termes de volumétrie et en termes d'esthétique : façade complètement aveugle) et renforce le caractère massif de l'actuelle demande ;

Considérant qu'un abri de jardin existe déjà et que dès lors, la maison dispose d'un espace de rangement directement en relation avec le jardin ;

Considérant que cette extension n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant que la chambre 1 est transformée en espace polyvalent, donnant accès à la nouvelle chambre 1, laquelle est créée par le rajout d'un étage sur le garage ; que le volume proposé est beaucoup plus intéressant que dans le projet précédent, étant donné que le recul par rapport à la façade avant est maintenu et que la faîte de la nouvelle extension est plus basse que celle de la maison principale ;

Il est rappelé que la commission de concertation s'est déjà prononcée sur la question des rehausses dans l'avis précédent :

« Considérant en effet que des permis d'urbanisme ont été délivrés pour une extension du volume du garage au n°158 en 2005 et au n°166 en 2008 ;

Considérant néanmoins que le volume du garage de ces maisons reste secondaire sans prolongement de la toiture et en conservant le retrait sur toute la hauteur ;

Considérant qu'en effet le Collège des bourgmestre et échevins souhaite conserver les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de ce quartier notamment en restreignant l'ampleur des interventions ;

Considérant en effet que cette volonté a été confirmée plus récemment par le refus du permis d'urbanisme n°567995 le 21/01/2016 pour la rehausse du garage d'une autre maison située Grootveld 10 et par les adaptations exigées dans le permis d'urbanisme suivant n°609125 délivré le 31/08/2017 pour cette adresse en vue de veiller à ce que le projet s'inscrive harmonieusement dans le contexte bâti notamment en supprimant une nouvelle variante de rehausse du garage et en maintenant les baies existantes en façades visibles depuis l'espace public; »

Considérant dès lors que seule une rehausse partielle et limitée pourrait être acceptable :

- en réduisant la hauteur du nouveau faîte, pour que celui-ci reste en-dessous de la hauteur de la corniche du volume principal, qui ne peut pas être interrompue,
- en réduisant dès lors la rehausse des façades à maximum +/-1m
- en modifiant l'aménagement de la chambre et l'espace polyvalent en conséquence (par exemple : les relier pour créer une chambre plus confortable éventuellement avec l'ajout d'une lucarne dans la pente arrière ou latérale, aménager une partie du grenier comme espace polyvalent, ...)
- en améliorant les qualités architecturales par l'ajout des fenêtres dans les façades visibles depuis l'espace public et le maintien des pilastres en briques aux angles ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet modifié s'accorde de manière plus harmonieuse aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, moyennant les conditions émises ci-dessous :

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- supprimer la nouvelle extension au rez-de-chaussée,
- limiter la rehausse projetée au-dessus du garage :
 - o en réduisant la hauteur du faîte, pour que celui-ci reste en-dessous de la hauteur de la corniche du volume principal, qui ne peut pas être interrompue,
 - o en réduisant dès lors la rehausse des façades à maximum +/-1m
 - o en modifiant l'aménagement de la chambre et l'espace polyvalent en conséquence (par exemple : les relier pour créer une chambre plus confortable éventuellement avec l'ajout d'une lucarne dans la pente arrière ou latérale et aménager une partie du grenier comme espace polyvalent, ...)
 - o en améliorant les qualités architecturales par l'ajout des fenêtres dans les façades visibles depuis l'espace public et le maintien des pilastres en briques aux angles ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1695693/2018 (6)

- Localisation : Avenue du Capricorne 105
- Objet : rénover la toiture, isoler les façades et remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Matija et Lucia SUSKOVIC-PALMEGIANI
- 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.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- Enquête : 30/05/2019 au 13/06/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - il est de votre devoir de garantir l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble du quartier (dérogations accordées = jurisprudence)
- plaident pour le maintien du « bow window » et de la « bande » verticale de couleur différente animant la façade (présente également à l'arrière)
- maintenir aussi la cohérence de l'ensemble des maisons jumelles (rehausse toiture)

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rénover la toiture (sans modification du volume initial), à isoler les façades et à remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Vu l'avis favorable du 20/05/2019 de la division « Gestion Espace Public – Espaces verts » de la Commune sur l'abattage de l'arbre (sapin) existant le long de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation de la construction - façade avant) et à l'article 52 du titre X du règlement sur les bâtisses (crépi en façade) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le maintien de la cohérence architecturale du quartier (teintes des matériaux, travées verticales, modifications de volumes) ;

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 que la demande vise à remplacer la charpente de la toiture par de nouvelles fermes en bois permettant de remonter la hauteur sous plafond des chambres à 2,50m (en place des 2,40m existants) ;

Considérant que cette intervention ne modifie pas le volume initial de la maison ;

Considérant qu'un enduit sur isolant sera placé en façades, ce qui déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'isolation (+ enduit) aura une épaisseur totale de 14 cm, et que la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 3 (implantation - façade avant) est demandée ;

Considérant la présence de la zone de recul ;

Considérant que les dérogations demandées sont acceptables car elles visent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement ainsi que la performance énergétique de la maison ;

Considérant que la teinte proposée pour l'enduit sera de « type Pierre de France » ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur et que la couleur blanche a déjà été choisie pour la mise en œuvre du crépi ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier des Constellations comportant des habitations de type répétitif et que de ce fait, il y a lieu de prévoir la même couleur d'enduit pour toutes les habitations de celui-ci ;

Considérant que la façade avant présente une travée verticale, marquée par son changement de teinte du béton (beige) par rapport aux panneaux béton gris ;

Considérant que la présente demande ne conserve pas la verticalité de cette travée ;

Considérant que cette suppression de verticalité en façade n'est pas souhaitable en termes de cohérence dans le quartier et qu'il y a lieu de faire d'autres propositions rappelant les mêmes matériaux et couleurs pour cette partie de façade avant ;

Considérant que les menuiseries extérieures seront remplacées (portes et châssis) en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant qu'il s'indique de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour tous les châssis en façades visibles depuis l'espace public (façades avant et latérale) et de retourner à la situation d'origine en termes de couleurs : châssis fixes en blanc avec des parties ouvrantes en noir ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage devront également être en bois et présenter une teinte blanche ;

Considérant que le cadre entourant le bow-window en façade avant sera rénové ; que l'épaisseur du cadre entre le plan et la façade semble ne pas correspondre ; qu'il y a lieu de retrouver une épaisseur qui se rapproche de l'existant afin de ne pas dénaturer la façade, en tenant compte des contraintes actuelles en termes d'isolation ;

Considérant que des grilles en fer forgé ont été placées sur différents châssis et que la demande prévoit de les supprimer ;

Considérant que la demande prévoit de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 L, permettant de récupérer les eaux de toiture et d'alimenter les robinetteries extérieures et les WC ;

Considérant qu'un garde-corps métallique (ton gris anthracite) sera placé le long de la bordure afin de garantir la sécurité des habitants sur le chemin d'accès à la maison ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- 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 ;
- prévoir des nouvelles portes (entrée et garage) en bois de ton blanc ;
- prévoir une couleur blanche en ce qui concerne le crépi ;
- maintenir une travée verticale rappelant les dimensions et la couleur d'origine, tout en gardant la nouvelle isolation prévue ;
- pour le cadre du bow-window : retrouver une épaisseur qui se rapproche de l'existant en tenant compte des contraintes actuelles en termes d'isolation, vérifier la cohérence entre plan et façade et fournir un plan plus détaillé de cette intervention.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3, du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52, titre X du règlement des bâtisses sont **acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1701312/2019 (7)

Localisation : Avenue des Iles d'Or 15

Objet : remplacer l'ensemble des châssis de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. :
Lotissement :

Demandeur : A.S.B.L. FBL EGLISES ADVENTISTES Monsieur Claude GILLES

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à remplacer l'ensemble des châssis de l'église par de nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 8022 brun-noir similaire à la teinte des châssis existants, en modifiant les divisions des baies pour permettre l'installation des parties ouvrantes plus grandes et ce, en vue d'améliorer la ventilation ;

Considérant que le bien se situe également dans la zone de protection relative à l'Ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren, son fournil et ses abords, et classée comme monument et site le 03/03/2005 ;

Considérant que l'église date des années 70 et présente également un intérêt patrimonial ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 17/06/2019 libellé comme suit :

« [...] La CRMS est d'avis que ce bâtiment mérite une attention patrimoniale pour sa valeur architecturale intrinsèque. Cette œuvre moins connue de l'architecte bruxellois Rémy Van der Looven (1915-1983 ; logements sociaux, cité-jardin, immeubles à appartements, écoles et crèches, ancien cinéma Ritz rue Henri Werrie à Jette, synagogue rue du Pavillon à Schaerbeek, piscine d'Evèrè, ...) s'inscrit pleinement dans le mouvement moderne d'après la deuxième guerre mondiale et est représentative de l'architecture religieuse en plein renouveau depuis les années 1950-1960.

La CRMS défend le principe que les châssis existants participent pleinement à l'expression architecturale du bien (divisions, dimensions, matérialité, placement). Elle estime que l'aluminium et le changement des divisions altérera trop l'esthétique voulue à l'origine.

En outre, une vérification sur place a permis de constater que les châssis existants en bois n'étaient pas en mauvais état, et nécessitaient simplement une mesure de rénovation et un entretien régulier. Il s'avère également possible d'améliorer la performance des vitrages dans les châssis existants.

Dès lors, la CRMS demande de revoir le projet en conservant les châssis actuels, d'étudier les possibilités d'en améliorer les performances énergétiques et de mettre en œuvre un cycle d'entretien régulier. »

Considérant que la commission de concertation s'aligne sur la majorité des remarques émises dans l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant que même si la nouvelle configuration des châssis améliore leur utilisation et la ventilation du bâtiment, il est dommage de ne pas avoir conservé les divisions existantes vu leur contribution à la valeur patrimoniale du bâtiment ;

Considérant de plus que les élévations ne renseignent ni les épaisseurs de profils projetés ni les parties ouvrantes ;

Considérant qu'avec les bonnes épaisseurs de profils dessinées, les châssis seraient encore plus marquants et imposants vu leur étroitesse et viendraient alourdir davantage les différentes façades (d'autant plus pour les parties ouvrantes, présentant un profil doublé) ;

Considérant que d'autres solutions existent pour remédier aux problèmes de ventilation et d'isolation (ventilation naturelle invisible, ventilation mécanique, ...) ; que la restauration des châssis actuels (en remplaçant le simple vitrage existant par du double vitrage) est également possible et permettrait de ne pas modifier les caractéristiques esthétiques de l'église ;

Considérant qu'un remplacement de châssis pourrait être acceptable en bois pour autant que les divisions, teintes et formes soient respectées ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- maintenir les divisions, teintes, matériaux et formes des châssis actuels.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme ENS/1712088/2019 (8)

Localisation : Chemin des Deux Maisons 4 / Chaussée de Roodebeek 158

Objet : placer 5 enseignes en façade avant

Zonage : P.R.A.S. : /

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.C.R.L. FARM.ROODEBEEK

Motifs : dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) 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 : 30/05/2019 au 13/06/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : Opposition à l'ouverture de ce nouveau magasin pour les raisons suivantes:

- aucun panneau d'enquête
- aucune place de parking prévue

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°7 du 01/03/1960 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n°152 autorisé le 08/04/1965 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à placer 5 enseignes en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.37§3 4° du titre VI du RRU : élément en saillie,
- dérogation à l'art.71 (placement à 3m du trottoir en hauteur), à l'art.76 (enseigne perpendiculaire aux façades) et à l'art.55 (élément de façade en bois) du règlement communal d'urbanisme ;

et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'installation du commerce et l'absence d'un parking ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour installer le commerce en date du 06/06/2019 et que seule l'installation des enseignes fait l'objet de l'actuelle demande ;

Considérant que l'enseigne lumineuse perpendiculaire est implantée sur la façade qui elle-même est déjà en saillie par rapport à l'alignement ; que la distance minimale de 35cm par rapport à la bordure du trottoir imposé par l'art.37§3 4° du titre VI du règlement régional d'urbanisme n'est pas respecté ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle est limitée dans le temps (maximum 9 ans), et que l'enseigne est de petite taille (0,96m x 0,48m) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (articles 71 et 76) en ce qui concerne le placement des enseignes ; que ces dérogations sont acceptables étant donné :

- qu'elles sont limitées dans le temps (maximum 9 ans)
- leur conformité aux prescriptions urbanistiques du règlement régional d'urbanisme,
- la petite taille des dérogations (hauteurs minimales entre 2,66m et 2,71m) ;

Considérant que la dérogation à l'art.55 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'utilisation du bois pour un élément de façade est acceptable étant donné :

- que cette prescription dans la réglementation communale date d'une époque où l'utilisation du bois ne correspondait pas aux normes actuelles de sécurité et de durabilité ;
- qu'il s'agit d'éléments ponctuels,
- qu'elle est limitée dans le temps (maximum 9 ans) ;

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.

AVIS FAVORABLE pour une durée limitée à 9 ans, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)
- à l'art.71 (placement à 3m du trottoir en hauteur), à l'art.76 (enseigne perpendiculaire aux façades) et à l'art.55 (élément de façade en bois) du règlement communal d'urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/692864/2018 (9)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 131
Objet : rénover la façade avant de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Caroline Defrenne-Manet
Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de la concertation du 17/05/2019

AVIS REPORTE en attente des modifications et compléments à apporter au dossier de demande de permis d'urbanisme et plus précisément les plans corrigés et les frais de dossiers pour un permis de régularisation (1000€).

En effet, il a été constaté le 06/05/2019 que le chantier relatif à la présente demande avait débuté et était déjà partiellement terminé ;

Considérant que le bow-window en façade avant a été démonté et que les nouveaux châssis ont déjà été placés ;

Considérant que les mesures prises sur place sont différentes que celles indiquées sur les plans de demande de permis d'urbanisme ;

Avis de la commission de concertation du 28/06/2019

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 le projet vise à rénover la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que suite à l'avis reporté de la commission de concertation du 17/05/2019, des corrections et compléments ont été apportés au dossier d'origine ;

Considérant cependant que la preuve de paiement des frais supplémentaires relatifs aux travaux de régularisation n'a, à ce jour, toujours pas été fournie par le demandeur ;

Considérant que cet élément a déjà été demandé lors de la première commission de concertation ;

Considérant qu'il s'indique de fournir cette preuve de paiement dans les plus brefs délais ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le bow-window réalisé d'une part, dépasse une profondeur de 12 cm sur les 2.50 premiers mètres de hauteur de façade et d'autre part, présente une saillie de plus d'1m au-delà de 2m50 de hauteur ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 18/04/2019 au 02/05/2019 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que les châssis existants au premier étage seront remplacés par des nouveaux châssis en aluminium de teinte gris quartz ;

Considérant que la porte de garage en bois sera repeinte en gris quartz également ;

Considérant que la porte d'entrée sera également repeinte dans la même couleur ;

Considérant que de façon générale les actes et travaux ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 n'est que de quelques centimètres (16 cm en ce qui concerne la hauteur et 9 cm en ce qui concerne la profondeur de saillie) ;

Considérant que cette dérogation est également acceptable car l'immeuble présente une zone de recul ;

Considérant cependant que cette zone de recul a été entièrement imperméabilisée ;

Considérant que, dans le cadre de la présente demande, les demandeurs ont proposé d'initiative un réaménagement de cette zone de recul conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

AVIS FAVORABLE non unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- joindre une attestation de paiement des frais de dossiers relatifs à la demande de régularisation.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de Patrimoine Culturel et la commune de Woluwe-Saint-Lambert s'abstiennent.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 16h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/621374/2016 (10)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 64
- Objet : Demande modifiée : démolir partiellement un immeuble de bureaux existant, en gardant le niveau situé en sous-sol ; reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement (44 appartements) pour une superficie de 4805 m² et 490 m² de bureaux ; rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques.
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : n° 4 : Place Saint-Lambert
- Demandeur : S.P.R.L. KAWEMO Monsieur Werner Moonens
- Motifs :
- 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)
 - art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
 - application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation :
- étonnés que l'option de la réhabilitation du bâti existant n'ait pas été privilégiée
 - souhaitent que le chantier fasse l'objet d'un suivi particulier (stabilité, nappe phréatique...)
 - malgré l'effort consenti, il nous semble toujours trop haut (parc adjacent et cohérence des gabarits)
 - le projet déroge autant en hauteur qu'en termes d'affectation au PPAS n°4bis (déjà argumenté lors de la précédente enquête publique)
 - le projet déroge également au RRU en termes de hauteur (ombrée portée sur le parc, précédent pour les deux parcelles voisines)

- souhaitent que le projet soit exemplaire et dispose d'un débit de fuite plus limité que la normale vers le réseau séparatif (zone inondable) ; nécessite des études de sous-sol très approfondies
- souhaitent que les toitures plates soient transformées en toitures vertes stockantes dimensionnées et souhaitent la limitation du rejet des eaux pluviales en les récoltant pour les sanitaires
- il faut veiller à ce que l'aménagement de la zone de recul permette aux automobilistes d'avoir un champ de vision libre (cyclistes et piétons)
- « la bande » vélo ne propose pas une circulation bidirectionnelle (conflits avec les véhicules entrant)
- le nombre de places vélos ne tend toujours pas vers le nombre de chambres (83 contre 65)
- nous ne sommes pas favorables à la réalisation d'une plateforme mobile pour les 17 P, cette technique montre, encore une fois, que le projet est trop dense
- nous sommes défavorables au projet tel que présenté
- demandent que la hauteur du bâtiment soit nettement revue à la baisse, afin de préserver la faune et la flore du parc et éviter tout impact sur l'écoulement des eaux et ses implications pour les bâtiments existants

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°4 « Place Saint-Lambert » du 31/05/1985 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est abrogé implicitement par l'arrêté du 02/05/2013 étant donné que ce dernier permet de construire du logement, ce qui n'est pas autorisé dans le plan particulier ; que les prescriptions du plan particulier qui définissent les gabarits, les implantations, etc. sont dès lors également abrogées ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir partiellement un immeuble de bureaux existant, en gardant le niveau situé en sous-sol, à reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement (44 appartements) pour une superficie de 4805 m² et 490 m² de bureaux, à rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existant et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté de la part du demandeur de démolir et de reconstruire au lieu de rénover, la hauteur exagérée du projet, la mobilité, la problématique du chantier et des aspects écologiques tels que l'analyse du risque d'inondations, l'égouttage, le site Natura 2000 ;

Considérant qu'un premier projet a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 22/09/2017 et l'avis du Collège des bourgmestre et échevins du 05/10/2017 sur la demande initiale, libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°4 « Place Saint-Lambert » du 31/05/1985 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir partiellement un immeuble de bureaux existant en gardant le niveau situé en sous-sol ; reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement ; rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté de la part du demandeur de démolir et de reconstruire au lieu de rénover, la hauteur exagérée et l'aspect trop imposant du projet, la mobilité, des incohérences dans le dossier et les aspects écologiques tels que l'analyse du risque d'inondations, l'égouttage, le site Natura 2000 ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- dérogation à l'art.7§2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur maximale en sous-sol),
- dérogation à l'art.8 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur),
- dérogation à l'art.10 du titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur la façade),
- dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul),
- dérogation à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable),

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est abrogé implicitement par l'arrêté du 02/05/2013 étant donné que ce dernier permet de construire du logement, ce qui n'est pas autorisé dans le plan particulier ; que les prescriptions du plan particulier qui définissent les gabarits, les implantations, etc. sont dès lors également abrogées ;

Considérant que le rapport plancher hors-sol / superficie du terrain est augmenté de 1.7 à 4.0, ce qui n'est pas acceptable ; qu'en effet, plusieurs dossiers de transformation ont déjà été introduit le long du boulevard ; que le taux P/S varie entre :

- 2,7 pour le projet au n°60 actuellement en cours de procédure et ayant reçu un avis favorable sous conditions le 27/04/2017 avec entre autre la condition de diminuer le gabarit et dès lors le P/S,
- 2,88 pour le bâtiment situé au n°34. N'étant pas une démolition / reconstruction mais une transformation avec une légère extension de la partie hors-sol, le P/S existant est resté pratiquement inchangé
- 3,04 pour le projet au n°56 actuellement en cours de procédure et ayant reçu un avis défavorable critiquant entre autre le gabarit trop important

Considérant dès lors que l'augmentation proposée est trop importante et s'intègre difficilement dans le contexte urbanistique environnant ;

Considérant que malgré l'ampleur du projet, le niveau du sous-sol actuellement émergeant du sol à l'arrière n'est pas modifié ; qu'il est dommage de ne pas présenter des améliorations et une intégration plus qualitative vu la nouvelle fonction proposée ;

Considérant en effet que l'aménagement de superficie des abords et de la zone de recul est de pauvre qualité et se limite au stricte minimum requis dans le règlement régional, sans créer une plus-

value ni pour les logements, ni pour le quartier (zone Natura 2000 et site classé en face, zone verte à l'arrière) ; que cet aménagement doit être amélioré ;

Considérant en effet que seul le rajout d'une haie partielle est prévue ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer le local vélo/poussettes à l'intérieur du bâtiment et au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permet d'obtenir un accès plus facile, et de supprimer le local en zone de recul qui fait l'objet d'une dérogation au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la superficie construite est plus que doublé ; que la largeur de façade existante de 14m est augmentée à 26m54, terrasses non comprises ; que la hauteur de la façade à rue est augmentée de 15,57m à 24m32 (+8m75) ;

Considérant que la hauteur globale augmente de 9.93m pour atteindre 29,14m hors-tout ; que la hauteur projetée du bâtiment est exagérée par rapport aux distances des limites parcellaires ; qu'elle aura un effet écrasant par rapport aux parcelles environnantes et aura un effet difficilement justifiable par rapport aux parcelles environnantes ;

Considérant en plus qu'il y a de l'ombre portée aux rez-de-chaussée des maisons dont les façades arrières se situent à plus de 80m du projet ; que de l'ombre est également portée dans les jardins et la zone verte ; que ces incidences prévisibles sont de nature à porter préjudice aux qualités habitables et environnementales des biens avoisinants et ne peuvent pas être acceptées ; que la présence d'arbres sur un autre site qui n'appartient pas au demandeur ne peut pas servir de motivation pour négliger cet effet négatif important ;

Considérant que plusieurs appartements monofaces donnent uniquement sur le parking du Woluwe Shopping Center, avec des terrasses qui se situent à +/- 3m20 de la limite parcellaire et ce, à tous les niveaux, ce qui ne permet pas d'obtenir des qualités d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que la taille du projet, le gabarit et la densité proposés sont incompatibles avec le tissu urbain environnant et ne permet pas un aménagement qualitatif ;

Considérant que l'aménagement des appartements est peu qualitatif ; qu'en effet la plupart des appartements ont des longs couloirs sombres, des chambres étroites (chambres principales d'une largeur de 2m40), pas de caves privatives et des débarras minimes ou peu pratique, ... ; qu'il y a lieu dès lors de l'améliorer l'aménagement intérieur d'un grand nombre de logements ;

Considérant l'aspect monolithique des façades, il convient de revoir celles-ci ;

Considérant que 52 emplacements de parking sont prévus dont plusieurs ne sont pas accessibles correctement vu leur étroitesse et/ou leur localisation (n°48, n°36, n°35, n°1, n°9) pour un total de 52 logements et 431m² de superficie bureaux ; que le nombre de parkings n'est pas en adéquation avec le nombre de logements (1 emplacement par logement et aucun pour le bureau) ;

Considérant la faible superficie dédiée à une activité économique, il conviendrait de réfléchir à augmenter celle-ci. Cela bénéficierait à rendre le rez-de-chaussée plus dynamique et permettrait d'atteindre une plus grande mixité dans l'immeuble ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site a été établie ;

Considérant que le site se trouve dans la vallée de la Woluwe qui est sujette à des inondations ; que la carte « aléa et risque d'inondation » place le site dans une zone d'aléa faible à élevé ;

Considérant qu'une prolongation de permis d'environnement de classe 1B a été délivrée à la SPRL KAWEMO jusqu'au 05/02/2028 pour l'exploitation d'un parking couvert de 22 emplacements, de 2 installations de refroidissement, d'une chaudière et d'un transformateur statique ;

Vu l'avis défavorable du 19/09/2017 du service d'environnement de la Commune, libellé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter 52 emplacements de parking couverts au sous-sol du futur bâtiment;

Considérant que la parcelle accueillant le projet est renseignée en zone d'aléa moyen à élevé sur la carte aléa d'inondation de Bruxelles Environnement-IBGE de 2013 ;

Considérant que le parc Saint-Lambert attenant au projet est actuellement inondé en plusieurs endroits et que le niveau de l'eau sur le site a fortement augmenté lors des précipitations intenses du 07/06/2016 ;

Considérant que le demandeur prévoit de renvoyer les eaux pluviales de 724 m² de surfaces non égouttées vers une zone de pleine terre peu perméable de 120 m² ;

Considérant que, sur base du rapport d'incidences et du complément à la note explicative daté du 18/01/2017, le demandeur prévoit des pavés filtrants alors que la nature du sol n'est pas compatible avec des dispositifs d'infiltration ;

Considérant que le demandeur prévoit en fait de renvoyer une grande partie des eaux pluviales vers les parcelles voisines ;

Considérant qu'il convient de récupérer au maximum l'eau en provenance des surfaces « non égouttées » afin de les stocker dans un dispositif de rétention correctement dimensionné ;

Considérant qu'un réseau séparatif est prévu dans le cadre des travaux de prolongement du tram 94 sur le boulevard de la Woluwe ; qu'il est donc nécessaire de prévoir dans le projet un raccordement séparé pour l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées jusqu'à la limite de la parcelle en vue d'une prochaine connexion au réseau séparatif du boulevard ;

Considérant que le parc Saint-Lambert est repris comme zone à haute valeur biologique sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement-IBGE de 2000 ;

Considérant que le demandeur n'a pas étudié les incidences du projet sur le parc Saint-Lambert attenant en matière de gestion des eaux, d'ensoleillement, d'éclairage, de perturbation de la faune et de la flore ;

Avis défavorable tel que présenté »

Considérant dès lors que le projet doit être revu dans sa totalité en diminuant le gabarit et son emprise hors-sol avec une hauteur de façade maximale comparable au bâtiment principal du projet au n°60 (hauteur corniche de 20m14 y compris l'étage en recul : R+4+T) pour conserver la cohérence entre les bâtiments existants et projetés qui ont actuellement des gabarits et une architecture très cohérent, en réduisant fortement le P/S et en proposant une architecture plus recherchée avec une intégration paysagère beaucoup plus adaptée à la nouvelle fonction et la proximité avec la zone natura 2000 et des zones vertes autour ;

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

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

Vu l'avis défavorable sur le projet initial du Collège des bourgmestre et échevins du 05/10/2017 ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir partiellement un immeuble de bureaux existant, en gardant le niveau situé en sous-sol, à reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement (44 appartements) pour une superficie de 4805 m² et 490 m² de bureaux, à rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existant et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et que 3 réclamations ont été introduites;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté de la part du demandeur de démolir et de reconstruire au lieu de rénover, la hauteur exagérée du projet, la mobilité, la problématique du chantier et des aspects écologiques tels que l'analyse du risque d'inondations, l'égouttage, le site Natura 2000 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 17/05/2019 en attente des documents complémentaires ;

Vu l'avis favorable conditionnel du 23/05/2019 du collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que la demande modifiée propose plusieurs adaptations par rapport au projet initial et plus précisément :

- La rehausse est limitée à 3 étages supplémentaires (R+6+T), au lieu des 4 prévus initialement,
- Les façades ont été revues,
- Le rapport plancher hors-sol / superficie du terrain (actuellement 1,7) est diminué de 4 (projet initial) à 3,4 (demande modifiée),
- Le local vélos/poussettes est déplacé à l'intérieur du bâtiment, supprimant ainsi une dérogation,
- Des modifications ou informations supplémentaires ont été apportées en ce qui concerne l'aménagement des abords,
- La répartition de plusieurs appartements est revue afin d'améliorer leur répartition spatiale interne et de diminuer le nombre d'appartements monofaces
- Le nombre d'emplacements de parking a été revu
- La superficie dédiée aux bureaux a été augmentée de 431m² (projet initial) à 490m² (projet modifié),
- Les dispositifs d'évacuation des eaux de pluie sont revus ;

Considérant que si certains aspects ont évolué de manière positive, ce n'est pas le cas pour d'autres ;

Considérant que le projet doit être analysé par rapport à son intégration dans le cadre bâti existant en tenant également compte de la future urbanisation de ce quartier, qui se caractérise par des transformations lourdes et des projets de démolition / reconstruction ;

Considérant qu'il est important de veiller à ce que la cohérence du quartier soit maintenue, tout en évoluant vers une nouvelle expression en termes d'architecture ;

Considérant que la commission avait émis son avis dans cette optique, indiquant les gabarits et les densités acceptables ; que la demande modifiée n'y répond pas ;

Considérant plus précisément que :

- Le gabarit du projet modifié est de R+6+T au lieu du gabarit autorisé dans le précédent avis de la commission qui a limité la rehausse à maximum R+4+T, ce qui constitue une rehausse de 3 étages par rapport à la situation actuelle (R+3+étage technique). Il y a lieu de veiller au maintien de la cohérence des (nouveaux) gabarits le long du boulevard : R+4+T pour les bâtiments principaux à R+6+T ponctuellement là où la situation urbanistique (carrefours / distances appropriées) le permet. Le bâtiment de référence étant le n°60 ;

Pour ce qui concerne la situation urbanistique du n°64 : la distance par rapport aux limites mitoyennes est très réduite et le bâtiment ne se situe pas sur un carrefour. Son implantation ne permet pas le rajout de 3 étages. La largeur et la profondeur du projet modifié n'ont pas été réduites, seul le placement des balcons a été revu pour réduire l'impact du projet sur les parcelles avoisinantes. La hauteur globale du projet a été réduite de 3m pour atteindre 26,12m ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le gabarit à R+4+T,

- La densité du projet (3,4) reste trop importante. Le projet propose de doubler la superficie. La commission de concertation précédente avait déjà critiqué la densité exagérée et avait également critiqué la densité du projet situé au n°56 (3,04). Ce dernier projet étant trop dense, il est en cours de révision.

Considérant dès lors que la densité acceptable est de +/- 2,5,

- L'expression architecturale des façades a été améliorée par la modification des matériaux de façade et les dimensions des baies. Il y a lieu de réétudier les façades pour les rendre moins massives (par exemple par une modification en termes de répartition des pleins et des vides, des reculs, l'utilisation des auvents, prévoir plus de verticalité, ...),
- la nouvelle répartition des appartements et leur aménagement interne répondent pour la plupart aux remarques de la commission de concertation précédente. Il y a lieu de revoir l'organisation intérieure de certains appartements 2 chambres (A11, A21, A31, A41, A51 et A61) afin de supprimer le long couloir d'accès à la chambre 1 et d'optimiser le hall d'accueil (espace WC et vestiaire),
- l'espace bureau A15 prévu à l'étage ne dispose pas d'un accès direct depuis la rue et le studio A14 est mono orienté. Il y a lieu de regrouper les deux unités et de revoir l'accès selon l'affectation (en cas de bureau : prévoir un accès direct depuis le rez-de-chaussée),
- Au niveau du 1er étage, supprimer l'espace bureau et prévoir, en conséquence, un appartement une ou deux chambres en lieu et place du studio + bureau;
- L'aménagement des abords à l'arrière n'est pas renseigné correctement et le dossier présente beaucoup d'incohérences. Dans certaines coupes, des remblais ont été dessinés, sans néanmoins être réalisables (pas de mur de soutènement, pas d'indication des niveaux ni des matériaux, fenêtres de toit...). Il est dommage que le demandeur renseigne une situation irréaliste au niveau plans et façades en mettant des arbustes sur une toiture en pente. En plus, la note sur les abords contredit les informations fournies en plans.

L'accès direct au parc depuis le garage doit faire l'objet des autorisations (servitudes) au préalable (modification analyse SIAMU, autorisation commune).

Vu la visibilité depuis le parc et les transformations lourdes sollicitées aux autres étages, il est nécessaire d'également améliorer l'intégration de ce niveau-ci et de réétudier les volumes, les matériaux et l'implantation afin de permettre une transition plus douce (talus, retraits, ...), et une façade (matériaux, volumes) plus qualitative ;

Il y a également lieu de vérifier la faisabilité d'un accès direct au parc tel que dessiné ;

- Les différents plans sont incohérents en ce qui concerne les limites parcellaires (mur mitoyen avec le voisin de droite, limites parcellaires sur le plan des abords,...) et les constructions existantes. La superficie de la zone de recul imperméabilisée a été augmentée. Le local (mitoyen ?) entre le n°62 et le n°64 n'est pas renseigné correctement ('arbustes' et murs en plan, absent en coupes et façades).

Ce local, destiné aux containers de tris sélectifs, a été placé à l'extérieur de l'immeuble en infraction et sa régularisation, sollicitée par le même demandeur, a déjà été refusée le 20/09/2012.

Il y a lieu de limiter les superficies imperméabilisées en zone de recul et zone de recul latérale au strict minimum (seul les accès au garage et au bâtiment peuvent être imperméabilisés) et d'agrandir dès lors les zones plantées devant la façade à rue (aligner la zone plantée sur la façade latérale) et devant la construction non conforme en zone de recul latérale.

Il y a également lieu de supprimer la construction en infraction entre les n°62 et 64 dans les plus brefs délais,

- Le projet prévoit 44 logements et 52 emplacements dans le parking existant qui était conçu pour accueillir 24 emplacements. 9 parkings ne sont accessibles que moyennant une plate-forme mobile. L'accessibilité de plusieurs autres emplacements reste problématique (l'aire de manœuvre pour les n°1 et 9 se situe trop à proximité de l'entrée).

Moyennant la diminution de gabarit à R+4+T et de la densité, le nombre d'emplacements à prévoir peut être réduit en respectant les normes du règlement régional d'urbanisme (pour les bureaux et les logements) en favorisant les emplacements de parking facilement accessibles sans plate-forme mobile.

- Il y a lieu de renseigner sur les plans la nouvelle citerne d'eau de pluie (11m³) et le nouveau bassin d'orage (28m³) tels que prévus dans le formulaire de demande
- Les plans ne renseignent pas de manière lisible les différentes types de toitures vertes prévues aux différents étages ;

Il y a lieu de vérifier la faisabilité (compatibilité avec les installations techniques en toiture), la situation et les dimensions exactes de toutes les toitures vertes en adaptant les plans d'implantation, des abords et des toitures, et les coupes.

- Les incidences sur l'environnement en ce qui concerne l'ombre portée sur les terrains voisins n'ont pas été modifiées par le projet modificatif. Dès lors, les remarques émises par la commission de concertation précédente restent d'application ;
- Il y a lieu de prévoir un réseau séparatif de récupération des eaux de pluie jusqu'à la limite de la parcelle en vue du raccordement sur le réseau séparatif du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que la couverture de la toiture végétale doit être constituée de plantes reprises dans la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale avec dispositif stockant permet de diminuer la capacité du bassin d'orage ;

Considérant que suite à l'avis reporté de la commission de concertation du 17/05/2019, le demandeur a introduit des documents complémentaires et plus précisément :

- Des plans corrigés : correction de l'implantation, limites parcellaires, verdurisation, toitures vertes
- Des vues en perspectives le long du boulevard, reprenant les projets les plus récents

Considérant qu'à l'analyse des plans modifiés il apparaît que plusieurs erreurs de dessin ont été corrigés, mais que le projet même n'a pas été modifié ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevée sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour le 21/03/2019 ; que le plan de gestion de l'eau 2016-2021 encourage le demandeur à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'un réseau séparatif pour l'eau pluviale a été mis en place lors du réaménagement du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il y a lieu de prévoir un emplacement vélo par chambre pour répondre aux normes environnementales et aux attentes actuelles en urbanisme, et de prévoir 18 emplacements au rez-de-chaussée pour les bureaux ;

AVIS FAVORABLE majoritaire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et Bruxelles environnement, à condition de :

- limiter le gabarit à R+4+T,
- réduire la densité (P/S) à +/- 2,5,
- modifier l'expression architecturale pour rendre le projet moins massif,
- revoir l'organisation intérieure de certains appartements 2 chambres (A11, A21, A31, A41, A51 et A61) afin de supprimer le long couloir d'accès à la chambre 1 et d'optimiser le hall d'accueil (espace WC et vestiaire),
- regrouper les deux unités A14 et A15 et revoir l'accès selon l'affectation choisie (en cas de bureau : prévoir un accès direct depuis le rez-de-chaussée),
- améliorer l'intégration du niveau du parking et de réétudier les volumes, les matériaux et l'implantation afin de permettre une transition plus douce (talus, retraits, ...), et une façade (matériaux, volumes) plus qualitative,
- vérifier la faisabilité d'un accès direct au parc tel que dessiné,
- limiter les superficies imperméabilisées en zone de recul et zone de recul latérale au strict minimum (seul les accès au garage et au bâtiment peuvent être imperméabilisés) et agrandir dès lors les zones plantées devant la façade à rue (aligner la zone plantée sur la façade latérale) et devant la construction non conforme en zone de recul latérale,
- supprimer la construction en infraction entre les n°62 et 64,

- réduire le nombre d'emplacements en respectant les normes du règlement régional d'urbanisme (pour les bureaux et les logements) en favorisant les emplacements de parking facilement accessibles sans plate-forme mobile,
- renseigner sur les plans la nouvelle citerne d'eau de pluie (11m³) et le nouveau bassin d'orage (28m³) tels que prévus dans le formulaire de demande,
- vérifier la faisabilité (compatibilité avec les installations techniques en toiture), la situation et les dimensions exactes de toutes les toitures vertes en adaptant les plans d'implantation, des abords et des toitures, et les coupes. La couverture de la toiture végétale doit être constituée de plantes reprises dans la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
- démolir le bâtiment annexe entre les n°62 et 64 sans délais et prévoir un aménagement conforme aux prescriptions urbanistiques ;
- prévoir un emplacement vélo par chambre et studio plus 18 emplacements pour les bureaux et les indiquer clairement sur les plans ;
- Inclure dans le projet les moyens optimaux d'infiltration, réutilisation, rejet à faible débit de l'eau pluviale, entre autre en reliant le surplus du bassin d'orage sur le réseau séparatif du Bd de la Woluwe ;

AVIS minoritaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – directions de l'urbanisme et du patrimoine culturel :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 ; que la demande modifiée est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°4 « Place Saint-Lambert » du 31/05/1985 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (à moins de 60m d'une zone Natura 2000) ; qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site a été établie ;

Considérant encore que le site se trouve dans la vallée de la Woluwe qui est sujette à des inondations ; que la carte « aléa et risque d'inondation » place le site dans une zone d'aléa faible à élevé ;

Considérant que le site se situe à proximité immédiate du parc Saint-Lambert qui est repris comme zone à haute valeur biologique sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement-IBGE de 2000 ;

Considérant que la demande initiale visait à :

- démolir partiellement un immeuble de bureaux existant en gardant le niveau situé en sous-sol ;
- reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement ;
- rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'y installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulière de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 153 §2 al. 2 & 3 du CoBAT :
 - o Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions :

- Article 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
 - Article 10 : éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels ;
 - Article 11 : Aménagement de la zone de recul ;
 - Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du P.R.A.S. : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant ;
 - Application de la prescription particulière 21. du P.R.A.S. : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
 - Application de l'article 124 du CoBAT : demande soumise à enquête publique à la demande de l'IBGE (Bruxelles-Environnement) dans le cadre d'un permis mixte ;
 - Application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence en vertu de la rubrique 26) de l'annexe B : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - Application de l'article 149 al. 2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande initiale avait suscité 2 lettres de réclamations et d'observations ;

Que ces réclamations portaient principalement sur la volonté de la part du demandeur de démolir et de reconstruire au lieu de rénover, la hauteur exagérée et l'aspect trop imposant du projet, la mobilité, les incohérences dans le dossier et les aspects écologiques tels que l'analyse du risque d'inondations, l'égouttage, le Site Natura 2000 ;

Vu l'avis défavorable sur le projet tel que présenté de la commission de concertation du 22/09/2017 ;

Le représentant de la Direction de Urban-Bruxelles s'étant abstenu ;

Considérant que les remarques de la commission de concertation étaient les suivantes, à savoir que:

- *la hauteur projetée du bâtiment soit diminuée par rapport aux distances des limites parcellaires, la hauteur actuelle induisant un effet écrasant par rapport aux parcelles environnantes et une ombre portée trop importante sur le voisinage ;*
- *l'aspect des façades soit revu ;*
- *le rapport plancher hors-sol/superficie du terrain soit diminué ;*
- *le local vélos/poussettes soit déplacé à l'intérieur du bâtiment, de manière à supprimer le local originellement prévu en zone de recul en dérogation au R.R.U. ;*
- *le niveau de sous-sol actuellement émergeant du sol à l'arrière soit modifié ; la commission estimant que l'aménagement de superficies des abords de la zone de recul était de pauvre qualité et se limitait au strict minimum requis ;*
- *plusieurs appartements mono-faces soient revus, étant peu qualitatif et comprenant trop de couloirs longs et sombres ou des chambres trop étroites ;*
- *le nombre d'emplacement de parking soit en adéquation avec le nombre de logements prévus ;*
- *la superficie dédiée à l'activité économique dans le projet soit augmentée ;*
- *les dispositifs d'évacuation des eaux de pluie soient revus ;*

Considérant qu'une prolongation du permis d'environnement a été délivrée à la SPRL KAWEMO en 2017 jusqu'au 05/02/2028 pour une installation de classe 1B pour l'exploitation d'un parking couvert de 22 emplacements, de 2 installations de refroidissement, d'une chaudière et d'un transformateur statique ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs d'initiative (article 177/1 du CoBAT) auprès du Fonctionnaire Délégué en date du 05/03/2019 afin de répondre aux remarques de la commission de concertation du 22/09/2017 ;

Vu l'avis du SIAMU du 23/11/2018 sur base de ces plans modifiés (références : A.1986.1957/8/BUM/vh) ;

Considérant que la demande modifiée vise toujours à :

- Démolir partiellement un immeuble de bureaux existant en gardant le niveau situé en sous-sol ;
- Reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement ;
- Rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'y installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques ;

Considérant que, c'est sur base de ces plans modifiés, qu'une deuxième enquête publique a eu lieu du 18/04/2019 au 02/05/2019 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 153 §2 al. 2 & 3 du CoBAT :
 - o Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions :
 - Article 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
 - Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du P.R.A.S. : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant ;
- Application de la prescription particulière 21. du P.R.A.S. : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence en vertu de la rubrique 26) de l'annexe B : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'article 149 al. 2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

Considérant que 3 réactions ont été introduites pendant l'enquête publique, et qui portent sur :

- l'étonnement que le bâtiment existant ne soit pas réhabilité plutôt que démoli ;
- le suivi de chantier ;
- la hauteur du bâtiment projeté (malgré les plans modifiés) ;
- les dérogations au P.P.A.S. n°4bis et au RRU ;
- le fait de rendre le bâtiment projeté exemplaire en termes de débit de fuite limité vers le réseau séparatif, avec une étude des sous-sols très approfondie ;
- le fait de prévoir des toitures vertes sur les toitures plates et de limiter le rejet des eaux pluviales et de les récolter pour les sanitaires ;
- le fait de veiller à l'aménagement de la zone de recul pour permettre aux automobilistes d'avoir un champ de vision libre (cyclistes et piétons) ;
- le fait que la bande vélo ne dispose pas d'une circulation bidirectionnelle, ce qui risque de poser des conflits avec les véhicules entrants ;
- le fait que le nombre de places de vélos ne tend toujours pas vers le nombre de chambres (65 places prévues au lieu de 83) ;
- la réalisation d'une plateforme mobile pour 17 emplacements de parking qui témoigne d'une trop grande densité du projet ;
- le fait de diminuer fortement la hauteur du bâtiment afin de préserver la faune et la flore du parc et d'éviter tout impact sur l'écoulement des eaux et ses implications pour les bâtiments existants ;

Vu l'avis reporté du 17/05/2019 pour les motifs suivants :

- fournir une coupe longitudinale à travers le Boulevard de la Woluwe depuis le croisement avec la rue de la Station de Woluwe (Bâtiment ROB et bâtiment de l'Œuvre Nationale des Aveugles) jusqu'au carrefour avec le Cours Paul-Henri Spaak permettant de visualiser la hauteur de l'immeuble projeté dans le contexte urbanistique du boulevard de la Woluwe ; et en intégrant la hauteur du nouveau projet pour le Woluwe-shopping-Center ;
- fournir une coupe transversale à travers le projet, le boulevard de la Woluwe, le parc du Château Malou et le château Malou et une vue depuis le château Malou (photomontage) ;
- faire concorder tous les plans et coupes avec toutes les autres notes et études fournies dans le dossier et plus particulièrement les aménagements paysagers,
- faire apparaître les dispositions de la récupération de l'eau et du bassin d'orage ;

Vu les documents complémentaires transmis en date du 19/06/2019 auprès du fonctionnaire délégué ;
 Considérant que le projet modifié propose un gabarit moins élevé par rapport au projet initial : un niveau en moins, passant d'un gabarit R+7+ étage en retrait à un gabarit R+6+ étage en retrait ; portant la hauteur totale du bâtiment à 26,12m au lieu de 28,14m (hauteur mesurée depuis le niveau du trottoir situé à -0,8m par rapport au niveau du rez-de-chaussée) ;

Considérant que, sur le tronçon du Boulevard de la Woluwe depuis la rue de la Station de la Woluwe jusqu'au carrefour avec la Promenade Paul-Henri Spaak, d'autres bâtiments propose des hauteurs similaires : le nouveau bâtiment au n°60 (gabarit de R+6+étage en retrait du côté du n°62 et 64 avec une hauteur de 27m), le n°46 (bâtiment de la FEBIAC avec un R+6+ étage en retrait) et le n°34 (Œuvre Nationale des Aveugles avec un R+6+ étage en retrait) ;

Considérant que le photo-montage du projet et les coupes transversales et longitudinales à travers le boulevard témoignent de l'intégration du bâtiment dans son ensemble en termes de gabarit ;

Considérant, en outre, que vu la largeur du Boulevard de la Woluwe (39 mètres), la largeur du trottoir le long du n°64 (4,5 mètres) et la largeur de la zone de recul (5,7mètres), avec un total de 49,2m, et l'absence de front bâti face au projet vu la présence du parc du château Malou et le plan d'eau ; que la hauteur du projet tel que modifié est acceptable ;

Considérant que l'immeuble existant en béton architectonique des années '80 (1980) ne présente pas de caractéristiques urbanistiques intéressantes qui puisse justifier le maintien de celui-ci ; que son implantation en L inversé au niveau hors-sol ne permet pas de donner une continuité au front bâti sur ce côté du boulevard ;

Que l'implantation proposée et la largeur du bâtiment projeté permettent de combler cette dent creuse, et d'asseoir le bâtiment sur l'emprise du sous-sol existant ;

Considérant que le projet prévoit donc le maintien du sous-sol existant, y compris de l'excroissance de ±10,5m de long sur 32,53m de large qui abrite les 17 places de parking, ce qui crée une zone non perméable en zone de jardin ;

Considérant qu'au vu de la situation du mur de parking situé pratiquement contre la limite mitoyenne arrière et sa proximité avec le parc jouxtant la parcelle, il y a lieu d'en atténuer l'impact et de retrouver de la plein terre permettant un meilleur raccord au parc ;

Considérant également que les emplacements de parking 9 à 17 sont des emplacements très peu aisés d'accès (accessibles uniquement par un système de plateforme amovible) ;

Que par rapport au nombre de logements (44 logements) le nombre d'emplacements de parking est de 52 ; que la suppression des 9 emplacements est acceptable au vu également de la bonne desserte en transport en commun ; que cette modification du sous-sol ne remet pas en cause l'économie générale du projet et permet d'améliorer significativement le raccord au parc ;

Considérant que la largeur du projet modifié de 26,54m hors-sol reste le même que celui du projet initial ;

Considérant que l'aspect des façades a été modifié du fait de la suppression des terrasses en saillies prévues dans le projet initial ; que les terrasses et des balcons se situent désormais dans les anfractuosités des nouvelles façades ;

Considérant que la suppression des balcons en porte-à-faux supprime l'aspect massif et dominant du projet initial ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 10 du Titre I du R.R.U du projet initial n'a plus lieu d'être ;

Considérant, en outre, que la profondeur de recul du dernier niveau a été augmentée ;

Que l'implantation des garde-corps de ce dernier niveau a aussi été reculée par rapport au plan de façade des étages inférieurs afin d'en minimiser l'impact ;

Considérant que chacune des façades a été revue afin d'être davantage marquée ; certains appartements ont plusieurs balcons afin d'éviter tout aspect monolithique, les hauteurs de châssis varient elles aussi et des retraits sont aménagés à plusieurs endroits afin d'augmenter cette variabilité ;

Considérant que les matériaux de façade ont également été adaptés : l'enduit prévu à l'origine a été remplacé par de la pierre naturelle (pierre bleue au rez-de-chaussée ; pierre calcaire naturelle de teinte beige, finition adoucie pour les étages 2 à 6, et bardage rapporté à base de panneaux de fibres minérales naturelles pour le dernier étage en recul) ;

Considérant que le rapport P/S a également été diminué passant de 4,0 à 3,4 ;

Considérant que le local vélos qui se trouvait en zone de recul a été supprimé ; qu'un local vélo pour 18 emplacements et qu'un autre local pour les poussettes ont été aménagés au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant, dès lors, que la dérogation initiale à l'article 11 du titre I du R.R.U. n'a plus lieu d'être ;

Considérant que le local vélo existant au rez-de-chaussée est complété par un local vélo de 47 places au sous-sol, portant ainsi le nombre total d'emplacement de vélos à 65 emplacements ; ce qui correspond au minimum requis par l'article 17 du Titre II du R.R.U. ;

Considérant, en termes d'aménagement intérieur, qu'il y a lieu de revoir l'organisation interne des appartements 2 chambres A11, A21, A31, A41, A51 et A61 afin de supprimer le long couloir d'accès à la chambre 1 et d'optimiser le hall d'accueil (espace WC et vestiaire) ;

Considérant, encore, qu'au niveau du 1^{er} étage, il y a lieu de supprimer l'espace bureau et de prévoir, en conséquence, un appartement une ou deux chambres en lieu et place du studio ;

Considérant, en effet, qu'un espace bureau au niveau du 1^{er} étage n'est pas une solution optimale le long du boulevard, qu'il y a lieu de privilégier la fonction bureau au niveau du rez-de-chaussée, telle que proposé dans le projet ;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement paysager du site, que le plan paysager et les plans d'implantation et rez-de-chaussée ont été mis en concordance ; qu'il en est de même pour les coupes ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir et protéger la majorité des arbres de petites tailles (6 à 8m) présents sur le site en bordure des limites de propriété ;

Considérant qu'un plan reprenant les arbres à protéger sera fourni à l'entrepreneur avant le début des travaux, ainsi qu'un listing de leur valeur financière ;

Considérant, cependant, que les 2 arbres multi-tronc présents près de l'entrée du bâtiment existant seront abattus en même temps que l'immeuble pour faire place à la nouvelle construction ;

Considérant, toutefois, que l'abattage de ces sujets sera compensé par la plantation de 13 nouveaux arbres de 3^e grandeur ou des multi-troncs ;

Qu'en effet, ce type d'arbres a un système racinaire plus réduit et pourra se développer sans problème dans les 60cm de substrat disponible ;

Considérant que seules des espèces indigènes seront plantées car elles sont plus adaptées aux conditions climatiques de nos régions ;

Considérant que le jardin sera presque entièrement situé sur la toiture plate du parking, avec une épaisseur de substrat supérieure à 50cm (± 60 cm), lui conférant le statut de toiture verte intensive ;

Considérant que ce type de dalles végétalisées permet d'agir comme un tampon en retardant et en réduisant le ruissellement des eaux de pluies vers les égouts, avec un facteur de ruissellement de 0,10 ; ce qui signifie que cette toiture végétalisée peut absorber jusqu'à 90% des eaux ; que l'excédent percole à travers le complexe toiture et va lentement rejoindre le réseau d'égouttage ;

Considérant que ce dispositif permet de diminuer l'engorgement des égouts au moment des précipitations ;

Considérant que les parties non accessibles seront redirigées vers une citerne d'eau de pluies, que les eaux récupérées serviront, entre autres à l'arrosage des jardins ;

Considérant que, dans les plans et coupes introduits en date du 19/06/2019, le plan du sous-sol réseau d'égouttage et la coupe PU 009-b indiquent clairement la présence du bassin d'orage d'une capacité de 28m³ et d'une citerne d'eaux pluviales de 11m³ ;

Que ces informations répondent à la dernière raison du report de l'avis de la commission de concertation précédent du 17/05/2019 ;

Considérant, en ce qui concerne la limite arrière de la propriété qui est mitoyenne à l'espace vert public situé en contrebas, que le mur vertical du parking sous-terrain est dès lors visible à cet endroit et ressort, laissant apparaître une construction en béton à la vue des usagers du petit parc public ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de ce mur mitoyen au parc par la plantation de plantes grimpantes ; ce qui diminuera l'impact visuel de ce mur grisâtre et créera une transition plus harmonieuse entre le parc public et le jardin privé en surplomb ;

Considérant, pour ce faire, que les plantes grimpantes seront plantées dans une zone de pleine terre existante d'une largeur de 60cm sur toute la largeur du bâtiment, entre le mur du parking et le parc public ;

Considérant que les plantes grimpantes choisies sont des plantes indigènes telles que : la Clématite vigne-blanche (*Clematis vitalba*), le lierre grimpant (*hedera helix*), le houblon (*humulus lupulus*), l'hortensia grimpant (*Hydrangea anomala 'petrolaris'*), le chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*) ; elles pourront être supportées par des panneaux en noisetier tressé ;

Considérant, en ce qui concerne la toiture de l'immeuble (sur le dernier étage en retrait), que celle-ci sera végétalisée de manière extensive avec une épaisseur de substrat de 10 à 20cm, ce qui permettra d'y planter des plantes indigènes telles que l'Achillée millefeuille, la Campanule raiponce, l'Œillet des chartreux, la Vipérine commune, le Géranium Herbe à Robert, le Millepertuis perforé, la Knautie des champs ainsi que des plantes mellifères comme l'Anthémis des teinturiers, l'Aubriète deltoïde, la Corbeille d'or, l'Euphorbe petit-cyprès, la Jasione des montagnes, l'Immortelle des sables, la Sauge des prés, la Saponaire de Montpellier et le thym serpolet ;

Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE et à condition de :

- Revoir l'organisation intérieure des appartements 2 chambres A11, A21, A31, A41, A51 et A61 afin de supprimer le long couloir d'accès à la chambre 1 et d'optimiser le hall d'accueil (espace WC et vestiaire) ;
- Au niveau du 1^{er} étage, supprimer l'espace bureau et prévoir, en conséquence, un appartement une ou deux chambres en lieu et place du studio ;

- Supprimer les emplacements de parking 9 à 17 et revoir le local vélo en conséquence ; améliorer de ce fait le raccord avec le parc situé à l'arrière en prévoyant de la pleine terre ;
- Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour le stationnement et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre et studio plus 18 emplacements bureaux (indiqué les emplacements vélos pour les bureaux sur les plans) ;
- Prévoir un marquage au sol de 1.5m pour le cheminement vélo depuis la voirie et jusqu'au parking vélo ;
- Inclure dans le projet les moyens optimaux d'infiltration, réutilisation, rejet à faible débit de l'eau pluviale, entre autre en reliant le surplus du bassin d'orage sur le réseau séparatif du Boulevard de la Woluwe ;

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 478 van de vergadering van vrijdag 28/06/2019

Aanvraag om milieuvergunning (11)

Punt : 16.30 uur

Ligging: Marcel Thiry laan 79-81
Ontwerp: exploitatie van nieuwe inrichtingen
Zonering: Gew.B.P.: administratie gebied
Bijzonder bestemmingsplan: nr 60 “Gouddal, Marcel Thiry laan”
Aanvrager: BVBA PACIFICATION CONSTRUCTION
Motieven: de hoofdhinder die kan worden veroorzaakt : lawaai, geuren
Onderzoek : van 05/06/2019 tot 19/06/2019

Klachten/Opmmerkingen:

Argumenten:

Advies:

Overwegende dat er 123 woningen voorzien worden en de ratio van parkeerplaatsen voor woningen minstens 1/1 moet zijn.

Overwegende dat er 213 slaapkamers voorzien worden en het aantal fietsenstallingen gelijk moet zijn aan het aantal slaapkamers.

Overwegende dat in de mobiliteitsstudie vermeld wordt dat er een theoretische vraag naar 41 parkeerplaatsen is voor de fitness en hier geen parkeerplaatsen voor voorzien worden.

Overwegende dat er meer parkeerplaatsen voorzien worden dan er woningen aanwezig zullen zijn.

Overwegende dat één van de nieuwe ventilatiesystemen van de garage op het dak van de 4^{de} verdieping geplaatst wordt en dat het lawaai de toekomstige bewoners van de 5^{de} verdieping kan hinderen ;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

- Het aantal fietsparkeerplaatsen te verhogen tot 213 (evenveel fietsenstallingen als het aantal slaapkamers dat voorzien wordt)
- Het aantal parkeerplaatsen voor wagens te beperken tot 123 voor de woningen, de overige parkeerplaatsen voor te behouden voor de verschillende commerciële ruimtes (9 plaatsen, met inbegrip van de te voorziene leveringszone).
- een evenredige verdeling te voorzien voor wat betreft de parkeerplaatsen voor motoren, tussen woningen en de verschillende commerciële ruimtes
- voldoende maatregelen te voorzien met betrekking tot de akoestische isolatie van de mechanische extractie op het dak
- de adviezen van 11/10/2017 en 02/04/2019, uitgebracht door de DBDMH, na te leven.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 17h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1712724 /2019 (12)

- Localisation : Avenue Marcel Thiry 31
- Objet : PERMIS ECOLE: Renouveler les 4 classes de type baraquements (4 classes de maternelles) et le container servant de local de sieste par 5 nouveaux containers PEB conformes, dans l'attente de la construction d'un projet pérenne subsidié par la Fédération Wallonie-Bruxelles (programme de subsidiation PPT)
La demande de permis porte sur un permis provisoire d'une durée de 5 ans.
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : n° 60 bis - Quartier Val d'Or (zone nord) approuvé le 08/06/2000
Lotissement : /
- Demandeur : ECOLE FONDAMENTALE LIBRE SUBVENTIONNEE SAINTE-JEANNE DE CHANTAL
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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)
- Enquête : 06/06/2019 au 20/06/2019
- Plaintes/Remarques : néant
- Argumentation : néant
- Avis :
- Considérant que le bien se situe dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant 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 périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 60 bis QUARTIER VAL D'OR (zone nord) ;
- Considérant que la demande vise à :
- Supprimer les containers existants situés dans la cour de récréation de l'école ;
 - Planter 5 nouveaux containers au même endroit pour une durée limitée à 5 ans ;
- Considérant que la demande est conforme aux affectations prévues par le plan régional d'affectation du sol, mais qu'elle n'est pas conforme aux zones d'affectation du plan particulier d'affectation du sol ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2019 au 20/06/2019 pour les motifs suivants :
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.

-Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):

- Dérogation au Titre I art. 13 du Règlement Régional d'Urbanisme : Maintien d'une surface perméable (pas de toitures vertes sur les toits plats) ;

-Application de l'article 155 §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°60.Bis « Quartier val d'or (zone nord) » : implantation en zone non constructible ;

Qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant, en effet, que les nouveaux containers sont implantés dans la zone d'équipement d'intérêt collectif non bâtie du PPAS n°60 bis ;

Considérant, toutefois, que pour les 4 containers des classes maternelles, ceux-ci sont implantés à l'endroit des anciens baraquements devenus vétustes et non imperméables aux eaux de pluie ;

Considérant, en outre, que ces 4 nouveaux containers sont implantés, de manière provisoire limitée à 5 ans, dans l'attente du projet pérenne d'extension de l'école ;

Considérant que le projet pérenne est subsidié par la Fédération Wallonie-Bruxelles dans le cadre du programme de subsidiation PPT ;

Que l'implantation de ces 4 containers conforme à la PEB permet d'assurer le chantier du nouveau projet pérenne en dur ; que ces containers assureront le suivi de l'encadrement scolaire pendant le chantier de l'extension « en dur » de l'école et que leur implantation n'entravera donc pas la mise en œuvre du chantier de l'extension définitive ;

Considérant que cette extension définitive -projet pérenne- de l'école est quant à lui implanté dans la zone aedificandi du PPAS n°60bis

Considérant qu'aucune toiture végétalisée n'est prévue sur ces containers conforme à la PEB, étant donné la structure même de ce type de construction et le caractère provisoire de celles-ci ;

Que la dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. est donc acceptable ;

Considérant que ces constructions en intérieur d'îlot existent depuis les années '80 et que les nouveaux containers reprennent la même implantation que les baraquements existants ; que par rapport à la situation existante, il n'y a pas d'atteinte supplémentaire à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le 5^e container destiné au dortoir des maternelles se situe à un emplacement différent par rapport à la situation existante de fait :

- il se situe en vis-à-vis de la classe maternelle 4,
- en face de l'arbre existant ;

Considérant que cette implantation permet de créer la placette des maternelles ;

Considérant que l'implantation du container dortoir est acceptable, qu'elle permet de créer un lieu temporaire plus convivial dans la cour de récréation dédié aux enfants de maternelle ; et qu'elle n'entravera pas le chantier de l'extension « en dur » de l'école ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

- Direction de l'Urbanisme à condition de limiter la durée du permis d'urbanisme à maximum 5 ans.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 478 de la séance du 28/06/2019 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1696261/2018 (13)

Localisation : Avenue Lambeau 75

Objet : transformer l'immeuble existant de deux logements en maison unifamiliale, construire des extensions et une lucarne, aménager une terrasse à l'arrière et régulariser l'aménagement de la zone de recul

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Antonino et Iris Rachel Rebeca FURFARI-CUZOU

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) 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- s'opposent à la régularisation de l'aménagement de la zone de recul (respect du RCU et du RRU)
- souhaitent que la terrasse prévue dans les combles soit réduite (perte d'intimité et nuisances sonores)
- souhaitent que les parties restantes soient aménagées en toiture verte
- s'opposent au déplacement vers le jardin des 4 marches d'accès vers la terrasse (perte d'intimité)
- demandent de ne pas rehausser excessivement le mur mitoyen

Avis :

Avis de la commission de concertation du 07/06/2019

AVIS REPORTE en attente d'un reportage photographique de l'intérieur détaillé (escalier, portes, vue générale, ...)

Avis de la commission de concertation du 28/06/2019

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble existant de deux logements en maison unifamiliale, à construire des extensions et une lucarne et à aménager une terrasse à l'arrière ainsi qu'à régulariser l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2019 au 23/05/2019 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- L'opposition à la régularisation de l'aménagement de la zone de recul,
- Le souhait de réduire la terrasse au dernier niveau,
- L'opposition au déplacement des marches vers le jardin,
- L'opposition à la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme en termes de lucarne et d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°6687 a été délivré le 22/04/1948 pour la construction de l'immeuble comprenant deux logements et des chambres de bonnes dans les combles ;

Considérant que le bien compte actuellement trois logements, un logement supplémentaire ayant été aménagé dans les combles en lieu et place des chambres de bonnes et que la zone de recul a été quasiment entièrement dallée, supprimant la bande plantée centrale et celle le long de la limite de propriété de droite prévue dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant que la présente demande vise à aménager le bien en maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée en plus du garage et des locaux techniques ;

Considérant que pour ce faire, plusieurs modifications et agrandissements sont prévus :

- extension au 1^{er} étage au niveau de la salle à manger en supprimant le décrochement de façade,
- extension au 2^{ème} étage en incluant la terrasse couverte dans le volume de la chambre,
- extension en combles pour aménager une chambre parentale avec terrasse à l'arrière,
- percement/démolition/déplacement de murs et cloisons à tous les niveaux pour ouvrir l'espace ;

Considérant que les extensions dérogent au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et/ou hauteur) étant donné que les nouveaux volumes dépassent les profils des deux immeubles contigus :

Considérant en effet qu'au 1^{er} étage, le mur mitoyen avec l'immeuble de gauche est rehaussé sur une hauteur de 1,07m et prolongé sur une longueur de 2,37m ;

Considérant que l'immeuble de gauche est donc dépassé de +/-5,40m sans toutefois apporter de modification par rapport au voisin de droite déjà dépassé de plus de 2m ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau volume vitré proposant une hauteur sous plafond plus importante que dans le reste du séjour avec une baie de 2,86m de haut (porte fenêtre coulissante) ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu l'orientation au nord des façades arrière et vu la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (n°77) qui présente une longue annexe le long de l'autre mur mitoyen ;

Considérant néanmoins que le code civil n'est pas respecté en termes de vues obliques, la fenêtre étant située à moins de 0,60m de la limite de propriété ;

Considérant qu'au niveau du 2^{ème} étage, la chambre est agrandie par la fermeture du balcon couvert n'impliquant aucune rehausse, le mur mitoyen étant maintenu tel qu'existant ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins que le code civil n'est à nouveau pas respecté en termes de vues obliques, la fenêtre étant située à moins de 0,60m de la limite de propriété ;

Considérant qu'au niveau des combles, la volumétrie de la toiture est agrandie sans toutefois rehausser le niveau du faîte : une partie de toiture plate est prévue au niveau de ce faîte, le versant arrière est reculé et une lucarne en saillie est prévue donnant accès à une terrasse aménagée sur une grande partie de la toiture plate ;

Considérant que le nouveau versant arrière suit le profil du versant de l'immeuble de gauche (n°77) ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse prévoit un recul latéral inaccessible de 1,90m de large afin de respecter le code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la terrasse s'étend jusqu'à la construction voisine sur toute la profondeur de celle-ci en prévoyant une paroi opaque de 0,60m de largeur comme retour afin de respecter les vues obliques ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter cette terrasse située au dernier niveau étant donné que la maison dispose déjà d'un grand jardin ;

Considérant en effet que la terrasse doit se limiter à la largeur de la baie de la lucarne (3,20m) sur la profondeur proposée de 2.30m ;

Considérant que la lucarne déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de gabarit ;

Considérant en effet que la partie verticale présente une hauteur de +/- 2,50m alors que le maximum autorisé est de 1,25m ;

Considérant que la cote de « 1,25m » reprise sur les plans est trompeuse car la lucarne est en saillie par rapport au versant de toiture ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul ne présente plus les zones plantées au centre et le long de la limite de propriété avec l'immeuble de droite n°73, ainsi que les murets de clôture, tels que repris dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant dès lors qu'il présente une dérogation au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver la situation d'origine du permis d'urbanisme n°6687, délivré le 22/04/1948 (muret, grille, zone plantée,...);

Considérant que le dossier comprend plusieurs incohérences et imprécisions tant au niveau graphique (verrière du 1^{er} étage non reprise au 2^{ème}, lisibilité des plans,...) qu'au niveau de la note explicative (légende des matériaux des châssis, de la lucarne, finition esthétique des toitures non accessibles,...) ;

Considérant que les châssis en façade avant doivent être en bois ;

Considérant que les quelques marches vers le jardin ont été éloignées de la façade arrière impliquant des vues vers les propriétés voisines non conformes au code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de les déplacer afin de respecter le code civil sans rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que de manière générale, il y a lieu de prévoir une finition esthétique de toutes les toitures plates inaccessibles de la maison ;

Considérant que le demandeur a introduit un reportage photographique de l'intérieur à la demande de la commission de concertation précédente ; que ce reportage démontre que l'intérieur ne présente pas de qualités patrimoniales spécifiques ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- Corriger les incohérences entre les documents et compléter les plans,
- Prévoir des châssis en bois pour la façade avant
- Déplacer les marches donnant au jardin afin de respecter le code civil sans rehausse du mur mitoyen,
- Respecter le code civil en termes de vues en ce qui concerne les baies des 1^{er} et 2^{ème} étages sans prévoir de rehausse du mur mitoyen,
- Limiter la profondeur de la terrasse au dernier niveau à la largeur de la lucarne (3.20m sur une profondeur de 2.30m) et supprimer la paroi opaque,
- Prévoir une finition esthétique de toutes les toitures plates inaccessibles (toiture végétale, gravier, ...),
- Remettre la zone de recul dans l'état d'origine du permis d'urbanisme n°6687 délivré le 22/04/1948 (muret, grille, zone plantée,...) ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- **Articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur)**
- **Article 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarnes)**

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul est refusée.