

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 09h00

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUFD 688956(1)

- Localisation : Avenue Marcel Thiry 75-77
- Objet : Reconvertir un immeuble de bureaux en un immeuble de 107 logements et 2 commerces au rez-de-chaussée
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : DEXIN RED Monsieur Benoit Baiwir
- Motifs :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation :
- densité trop importante, souhaitent qu'il soit envisagé de réduire la densité du projet
- souhaitent obtenir des précisions sur le nombre d'emplacements de parking prévus pour les travailleurs des futurs commerces, les clients et les visiteurs
- demandent de prévoir des emplacements pour des vélos type « vélo cargo », de diviser le local de 130 vélos en plus petites unités, de prévoir un local poussettes à chaque entrée

- s'opposent aux conclusions du rapport d'incidences (les livraisons de ces enseignes ne se font pas par camionnettes, mais par camions)
- souhaitent que la commission de concertation s'assure que le projet prévoit bien la réalisation d'une toiture verte extensive

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à reconvertir un double immeuble de bureaux en logements (107) et en deux superficies commerciales, avec un parking couvert de 119 emplacements au sous-sol (et rez-de-chaussée bas);

Considérant qu'il s'agit d'une demande introduite dans le cadre d'une procédure mixte requérant à la fois une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement de classe 1 A ou 1B ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 pour les motifs suivants (version CoBAT avant 20/04/2019) :

- *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.*
 - *Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;*
- *Application de l'article 153, §2 du CoBAT: Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*
 - *Articles 4 & 6 : profil mitoyen - Toiture (hauteur)*
- *Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :*
 - *Titre 10, art. 53 : Mur et élévation et façade ;*
 - *Titre 11, art. 64 : saillies-balcons.*
- *Application de l'article 124 du CoBAT : permis mixte*
- *Demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B du CoBAT :*
 - *28) toute modification ou extension des projets figurant à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;*

Considérant qu'une lettre d'observation/réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que les observations/réclamations portent principalement sur :

- la densité trop importante avec le souhait qu'il soit envisagé de la réduire ;
- des précisions à apporter quant au nombre d'emplacements de parkings prévus pour les travailleurs des futurs commerces, les clients et les visiteurs ;
- le fait de prévoir des emplacements pour des vélos type « vélo-cargo » et de diviser le local de 130 vélos en plus petites unités, de prévoir un local poussettes à chaque entrée ;
- la conclusion erronée du rapport d'incidences en ce qui concerne les livraisons des enseignes ;
- le fait de s'assurer que des toitures vertes extensives soient prévues et réalisées pour le projet.

Considérant que la demande vise donc à reconvertir un double immeuble de bureaux en 107 logements et en 2 superficies commerciales au niveau du rez-de-chaussée, avec un parking couvert de 119 emplacements ;

Considérant que ce double immeuble se situe aux numéros 75 et 77 de l'avenue Marcel Thiry, avec des retours dans la rue d'Aragon et dans une rue en cul de sac donnant sur l'avenue de Calabre ;

Considérant que ce double immeuble se situe sur un axe-voirie régional situé entre l'autoroute E40 et le boulevard de la Woluwe ;

Considérant que ce double immeuble présente un long développement de façade de plus de 100m (±108 m avec les balcons en saillie) le long de l'avenue Marcel Thiry qui présente un dénivelé relativement important ;

Considérant de ce fait que l'entrée située au n°75 à l'angle de l'avenue M.Thiry et de la rue d'Aragon se situe 3,05m plus bas que l'entrée située au n°77 à l'angle de l'avenue M.Thiry et la rue en cul de sac, soit un niveau plus bas ;

Considérant que le projet conserve les 2 entrées piétonnes situées aux extrémités soit aux n°75 et n°77, et une des entrées carrossables dans la travée centrale de l'avenue M.Thiry (dénommée n°75b dans le projet), ainsi qu'une des deux portes de sorties de secours (piétonne) existantes située entre les 2 rampes d'accès au parking, comme entrée aux logements soit le n°75A du projet ;

Considérant, cependant, que les 2 rampes d'accès principales au parking sont maintenues telles quelles sans tenir compte des remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence daté du 09/04/2019 et des contraintes qui en découlent;

Considérant donc, en lien avec la remarque 7 de l'avis précité, qu'il y a lieu de :

- Prévoir une rampe d'accès/sortie piétonne longeant le commerce 1 (niveau sous-sol) en continuité avec une rampe piétonne extérieure ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de prévoir une rampe d'accès vélo parallèle à cette rampe piétonne, ce qui réduirait la superficie du local vélo de 38 places tel que proposé dans les plans du sous-sol ;

Considérant, cependant, que le local vélo tel que proposé pourrait être déplacé en lieu et place des emplacements de parkings 33, 34, 35 et 36 ;

Considérant que ce réaménagement entraîne *de facto* la suppression de la zone de déchargement du commerce 1, telle que proposée et qui, de toute manière, entrerait en conflit avec le passage des vélos devant aller au local vélo projeté;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir une autre zone de livraison/déchargement fonctionnelle pour le commerce 1, soit avec des dimensions intérieures suffisantes pour permettre le parking et le déchargement des livraisons, soit prévoir un parking de livraison en voirie avec une entrée de livraison dont la largeur doit être limitée pour permettre uniquement le passage d'un chariot élévateur ;

Considérant, en effet, que la zone de recul ne peut pas être utilisée comme zone de livraison ;

Considérant que la destination du commerce n°1 n'est pas spécifiée dans la demande ; que toutefois l'implantation d'une terrasse pour le commerce 1 en zone de recul laisse supposer qu'il s'agira d'un commerce HORECA ;

Considérant que l'établissement d'un commerce HORECA est soumis à permis d'urbanisme ; et que la zone de recul ne peut pas être utilisée comme terrasse HORECA ;

Considérant, vu ces remarques, qu'il y a lieu d'adapter la façade en conséquence (la porte sectionnelle de garage (côté gauche n°75a) devrait être supprimée au profit de plusieurs entrées/sorties séparées (piétons/cyclistes/poubelles) ; et d'une interface plus transparente (pour les vélos) ;

Qu'il y a également lieu d'étudier la possibilité d'augmenter la hauteur du/des linteau(x) du n°75A et de vérifier où et comment intégrer la sortie des poubelles ;

Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement paysager de cette zone de recul;

Considérant, encore, en ce qui concerne l'expression architecturale du socle de la travée centrale que 4 piliers en saillie sont venus s'ajouter pour marquer l'entrée, empiétant ainsi sur la zone de recul ;

Considérant, dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces 4 éléments en saillie sur la zone de recul et de rester dans l'alignement du bâtiment existant et projeté ; que l'interface du local poussettes situé à côté du hall d'entrée du n°75A devrait être travaillé plus en "transparence" avec la zone de recul et en corrélation avec le hall d'entrée;

Considérant encore que le socle du côté de l'avenue M. Thiry est retravaillé pour accueillir 2 superficies commerciales pour un total de 884, 39m² de superficie de plancher, offrant ainsi de grandes ouvertures vitrées ;

Considérant que 2 zones de recul sont prévues face à ces nouvelles surfaces commerciales avec de larges zones de pleine terre plantée ; qu'il est prévu devant chaque commerce 7 emplacements pour vélos sur râtelier ; qu'il y a lieu de prévoir un système plus sécuritaire (type U renversé) ;

Considérant, cependant que le plan du sous-sol (rez-de-chaussée bas) ne précise pas l'aménagement de ces zones plantées ; qu'il y a lieu d'être plus précis sur ce point (herbes ? arbustes ? ...) ;

Considérant que le local vélo de 130 unités du côté de la rue d'Aragon pourrait être scindé en 2 (voire 3 locaux) de plus petites dimensions, et ce afin d'offrir un local vélo à proximité de l'entrée du n°77B située dans la petite rue en cul de sac ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir également des emplacements pour des vélos type « vélo-cargo » ;

Considérant, en ce qui concerne les locaux poussettes, qu'un seul local-poussettes est prévu à proximité immédiate de l'entrée du n°75A ; qu'il y a lieu de prévoir des emplacements pour les poussettes également au niveau des entrées des n°75 et n°77 ;

Considérant, au niveau de la rue en cul de sac, qu'un long mur aveugle de ±13,10m de long sur ±3,3m de hauteur précède les 4 entrées carrossables, vélos et piétonnes ;

Que ce mur aveugle présente un petit soubassement en pierre bleue et un revêtement en pierre composite de teinte gris clair ;

Que ces éléments dépassent de plus de 5cm l'alignement des façades (entre 10 et 12cm d'après les plans au 1/100), ce qui est contraire à l'article 53 du Titre 10 du Règlement Communal d'Urbanisme mais reste conforme à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux saillies (maximum 0,12m sur les 2,50m premiers mètres) ;

Considérant toutefois que la plinthe/soubassement proposée n'est pas assez haute, au regard de ce tronçon de mur aveugle et de la pente de cette rue ; que le matériau proposé en pierre composite n'offre pas un relief suffisant dans cette façade aveugle ;

Qu'il y a lieu d'animer davantage ce morceau de façade en prévoyant une plinthe/soubassement plus conséquente (plus haute) et/ou un revêtement de façade qui apporte du relief ;

Considérant, de manière générale, que l'isolation des façades ne peut pas empiéter sur le domaine public, au niveau des rez-de-chaussée (sur une hauteur de minimum 2,50m) ;

Considérant, en ce qui concerne les encadrements en béton architectonique blanc, en saillie sur les façades à rue, qu'il y a lieu d'homogénéiser ceux-ci et de supprimer leur aspect aléatoire, et pour ce faire : - au niveau de la travée centrale (n°75a et 75b), de rehausser d'un niveau cet encadrement, soit

jusqu'au 3^e étage (version des plans), mais 4^e niveau visible en façade à rue ; et de supprimer les balcons en saillie situés au 4^e étage des appartements D4A et G4D ;

- au niveau de l'encadrement d'angle donnant sur l'avenue M.Thiry et la rue en cul-de-sac : rehausser d'un niveau cet encadrement, soit jusqu'au 3^e étage (version des plans), mais 4^e niveau visible en façade à rue ; et supprimer le balcon en saillie sur la largeur de la chambre 1 de l'appartement D4I ; et supprimer la saillie du côté de la rue en cul-de-sac des chambres 2 et 3 de l'appartement D4I et l'aligner à l'encadrement situé en-dessous;

Considérant que ces encadrements en saillie sur la façade à rue sont mentionnés en gris clair sur la légende des plans et façades, mais que le photos-montage 3D présente des éléments d'encadrement blanc ;

Considérant, au niveau du sous-sol (r-de-ch. bas) et du rez-de-chaussée (haut) qu'il y a lieu de modifier les plans (sas et sens d'ouverture de portes) afin de répondre aux remarques des points 16, 18 de l'avis du S.I.A.M.U. daté du 09/04/2019, à savoir :

- prévoir un sas d'accès au local BT du rez-de-chaussée du n°77b, depuis le chemin d'évacuation (hall d'entrée/hall des ascenseurs) (parois EI 60 et portes coupe-feu de classe EI₁30) ;
- ouvrir les portes dans les chemins d'évacuation dans le sens de l'évacuation :
 - o Il y a donc lieu de modifier le sens d'ouverture des 3 portes qui, venant du parking 2 au R-1, mènent vers la sortie de secours en façade avant en passant par le sas des ascenseurs du n°77.
 - o Il y a également lieu de modifier le sens d'ouverture des 2 portes qui, venant du parking 2 au rez-de-chaussée, mènent vers le hall d'ascenseur du n°77b ;

Considérant, également, qu'afin de répondre à la remarque du point 19 de l'avis du SIAMU précité, il y a lieu, dans la mesure du possible, de diviser la zone de 31 caves du rez-de-chaussée du n°75 en 2, au moyen de parois EI 60 et porte(s)coupe-feu de classe EI₁ 60 ;

Considérant au niveau des raccords avec les 2 immeubles mitoyens de la rue d'Aragon et de la rue en cul-de-sac, qu'il y a lieu de revoir ces raccords ;

Qu'en effet, par rapport à la situation existante, les raccords proposés pour la rue en cul de sac et la rue d'Aragon aggravent les dérogations à l'article 5 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur de la façade à rue;

Considérant, en effet, qu'en situation existante, le dernier niveau soit le 4^e étage (mais 5^e étage visible en façade) se situe en retrait d'un mètre par rapport à l'alignement de la façade existante ; ce qui permet d'adoucir le raccord avec les voisins immédiats ;

Considérant que le projet ne prévoit plus de retrait à partir du 4^e étage (5^e étage visible en façade) par rapport au voisin de droite dans la rue en cul de sac, ce qui fait que la hauteur de façade projetée dépasse de 4,57m le voisin immédiat du n°27a de l'avenue de Calabre ; et que la hauteur de façade projetée du côté de la rue d'Aragon dépasse de 6,51m la hauteur de façade du voisin de gauche de la rue d'Aragon ;

Considérant qu'il y a lieu donc lieu de prévoir un meilleur raccord au niveau des deux mitoyens :

- en prévoyant des retraits latéraux de minimum 3m au 4^e étage visible en façade (mitoyen rue d'Aragon n°6) et au 5^e étage visible en façade (mitoyen avenue Calabre 27a) à l'exclusion de la cage d'escalier/ascenseur de ce dernier étage ;
- et/ou en prévoyant des retraits successifs par rapport à l'alignement des façades ;

Considérant, malgré ces conditions, qu'il y a lieu de maintenir le nombre d'appartements de type 4 chambres ;

Considérant donc, que dans le projet tel que proposé, les dérogations à l'article 5 du Titre I du R.R.U. ne sont pas acceptables ;

Considérant que les profils mitoyens de la nouvelle construction doivent donc être revus à la baisse par rapport à ce qui est proposé dans le projet ; et plus particulièrement au niveau du profil mitoyen de la rue d'Aragon n°6 où il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse de mitoyenneté suite à l'implantation de nouvelles terrasses ;

Considérant, dès lors qu'au niveau du 4^e étage, il y a lieu de réduire la taille de la terrasse de l'appartement G4A à l'espace salle-à-manger/cuisine (mitoyen rue d'Aragon n°6) ;

Considérant de ce fait que les dérogations aux articles 4 & 6 (cumulés) pour les profils mitoyens tels que proposés ne sont pas acceptables ;

Considérant, au niveau du nombre d'appartements projetés, que le projet prévoit 107 appartements pour une superficie totale de plancher (logements) de 11.817,73m² ; ce qui représente une densité de 245 logements à l'hectare ;

Considérant que, par rapport au projet voisin du n°79/81 de l'avenue M.Thiry, en cours de délivrance de permis pour 123 logements sur une superficie totale de plancher (logements) de 11.572m² (densité de 292 logements à l'hectare), que la densité du projet du n°75/77 reste inférieure et acceptable ;

Considérant que le projet propose une bonne mixité du type de logements :

- 11 studios ;
- 32 appartements 1 chambre (comprenant des appartements 1ch. + bureau) ;
- 39 appartements 2 chambres ;
- 24 appartements 3 chambres ;
- 1 appartement 4 chambres ;

Considérant qu'il y a :

- 23 appartements traversants ;
- 6 appartements panoramiques ;
- 14 appartements double orientation ;
- 64 appartements mono-orientés ;

Considérant que ces logements sont répartis du niveau rez-de-jardin (càd 1^{er} étage visible en façade à rue) au 4^e étage (càd 5^e étage en retrait du côté rue d'Aragon) et au 5^e étage (càd 6^e étage en retrait côté rue en cul-de-sac) ;

Considérant que le gabarit perceptible proposé pour ce double immeuble est de R+4+étage en retrait côté rue d'Aragon et de R+5+étage en retrait du côté de la rue en cul de sac ;

Considérant, qu'à ce niveau-là, la nomenclature des plans prête à confusion, que le niveau du sous-sol devrait être considéré comme le rez-de-chaussée bas, le niveau rez-de-chaussée comme rez-de-chaussée haut, et le niveau rez-de-jardin comme 1^{er} étage ;

Considérant qu'au niveau de l'agencement des appartements situés sur le retour du bâtiment, dans la rue en cul de sac, il y a lieu de revoir la configuration des appartements DOK, DOL, D1K, D1L, D2K, D2L, D3K, D3L, D4K, D4L afin d'offrir des appartements réellement traversants et plus d'appartements de 4 chambres ;

Considérant également, au vu de la révision des raccords à prévoir avec les mitoyens, que l'agencement des appartements D4L, D4K et D5F devra être revu en conséquence et en appartements traversants ;

Considérant qu'au niveau des appartements de type 1 chambre + bureau ; qu'il y a lieu de diminuer le nombre d'appartements de ce type au profit d'appartements 2 chambres afin d'éviter des problèmes ultérieurs et permettre une plus grande flexibilité en termes d'utilisation ;

Considérant qu'en ce qui concerne les balcons/terrasses donnant sur l'intérieur d'îlot, que le projet propose des terrasses/balcons filants trop conséquents pouvant générer des problèmes de vue et de proximité avec les voisins immédiats ; que de plus, des grandes terrasses donnant sur des chambres à coucher n'ont pas de raison d'être ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu :

- Pour les appartements D1K, D2K, D3K et D4K, de limiter les terrasses au trumeau séparant l'espace séjour/cuisine des chambres 2 afin d'éviter des vis-à-vis avec les appartements situés sur l'angle. Cette disposition doit être prise en compte pour la réorganisation des appartements telle que demandée au point plus haut pour des appartements réellement traversants ;
- Pour les appartements 1 chambre D1L, D2L, D3L et D4L, de limiter les terrasses au trumeau séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale ;
- Pour les appartements d'angle, de 3 chambres D1H, D2H, D3H et D4H, de limiter la terrasse sur l'axe mitoyen de l'appartement 3 chambres et des studios ; la terrasse pourrait être augmentée du côté des chambres 2.
- Pour les appartements 1 chambre D1B, D2B, D3B, D4B, G1I, G2I, G3I et G4I, de limiter les terrasses face à l'espace séjour/cuisine, soit dans l'axe de la cloison séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale ; soit dans l'axe des cloisons séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale et dans l'axe de la cloison séparant de l'espace WC/buanderie ;
- Pour l'appartement 4 chambres G4A, de réduire la taille de la terrasse de l'appartement à l'espace salle-à-manger/cuisine (mitoyen rue d'Aragon n°6) ;

Considérant que le projet prévoit 119 emplacements de parking situés au niveau sous-sol et rez-de-chaussée répartis en 4 zones :

- Un parking de 46 places au niveau sous-sol de l'avenue M.Thiry dont une pour les PMR;
- Un parking de 12 places au niveau du sous-sol de la rue en cul de sac, accessible par un ascenseur à voitures dont deux pour les PMR ;
- Un parking de 50 voitures au niveau du rez-de-chaussée de l'avenue M.Thiry ;
- Un parking de 11 voitures au niveau du rez-de-chaussée de la rue en cul de sac ;

Considérant que le rapport d'incidences mentionne en page 9 que 6 places de parking sont réservées pour le commerce, mais celles-ci ne sont pas clairement indiquées dans les plans ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite que le projet, en l'état, n'est pas conforme au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, entre autres, qu'il y a lieu de prévoir un emplacement de parking supplémentaire pour PMR au sous-sol (en effet, il faut prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 emplacements → 4 au total du projet);

Considérant que, dans le parking de 46 voitures situé au R-1, la place n°1 pour PMR n'est desservie par aucun ascenseur et n'est donc pas utilisable pour les personnes en fauteuil roulant ;

Considérant, de manière générale, que tous les emplacements pour PMR dans les parkings doivent être desservis par ascenseur ;

Considérant que toutes les portes intérieures dans les parties communes doivent présenter un libre passage de 85cm, feuille de porte de 93cm, baie de 100cm, ce qui ne semble pas être le cas à la lecture des plans au 1/100 ;

Considérant que toutes les entrées tant commerce que logements doivent permettre un accès de plain-pied (pour le n°75);

Considérant que l'entrée équipée d'une rampe (n°77) doit avoir aux extrémités de la rampe et au palier intermédiaire un palier de repos d'une surface d'au moins 150cm x 150cm ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gamme des matériaux et des couleurs, qu'il y a lieu d'éviter des couleurs trop sombres et de privilégier des matériaux texturés qui accrochent plus la lumière ;

Considérant que le projet de reconversion de ce double immeuble de bureaux en logements est souhaitable et permettra de continuer à redynamiser l'avenue M. Thiry ;

Considérant que le projet est acceptable sous réserve de respecter toutes les conditions émises ci-dessous ;

Considérant qu'en ce qui concerne les motifs environnementaux :

Eau

Considérant que le projet imperméabilise pour 98 % ;

Considérant que la parcelle se trouve en partie en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;

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 conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021

Considérant qu'une toiture verte stockante de 83 m³ est prévue à la place d'un bassin d'orage ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant néanmoins que la hauteur du substrat est minimale (5cm) et qu'une hauteur plus importante permettrait de diversifier les végétaux et d'améliorer la gestion de l'eau pluviale à la parcelle ;

Considérant que l'ajout d'une citerne à proximité du jardin, permettrait l'arrosage des jardins lors des périodes de fortes chaleurs ;

Paysagé, faune, flore

Considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique Bruxellois en zone de liaison et de développement, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;

Considérant que la parcelle révèle un taux de verdurisation de 30% à 50% sur la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour 13/08/2019 ;

Considérant que le dossier ne présente pas de plan d'aménagement paysagé et qu'il faudrait en prévoir un détaillant le style de plantations et la possibilité d'infiltration d'eau dans ces espaces ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de la façade et des toitures serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que pour assurer la continuité des couloirs écologiques, il faudrait prévoir des dispositifs de délimitation des jardins perméables à la faune (ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m) ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet respecte les recommandations vélo d'un emplacement vélo par chambre et studio ;

Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ;

Considérant que le parking couvert comprend 2 rampes d'accès suffisamment larges pour les utiliser comme zone de livraison ;

Considérant qu'une dizaine de places du parking ne sont accessibles que par un ascenseur à voiture ;

Autres

Considérant que le site se trouve sur l'ancienne décharge du Val d'Or avec la problématique de l'émission de méthane dans les sous-sols ;

Considérant que le projet doit mettre en place un système d'extraction efficace afin d'éviter toute accumulation de gaz et éviter tout risque d'explosion dû à la présence de méthane ;

Considérant qu'aucune excavation de terre n'est prévue ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU en date du 25/10/2018 (réf : A.1992.0976/24/CAP) sur les deux rampes et l'avis défavorable sur une seule rampe en date du 04/06/2019 (réf : T1992.0973/26/CAP/dd);

AVIS FAVORABLE unanime et à condition de :

- Ne pas empiéter dans la zone de recul au niveau de la travée centrale du côté de l'avenue Marcel Thiry (n°75a et 75b) :
 - o Supprimer les 4 éléments « piliers » en saillie sur la zone de recul et rester dans l'alignement du bâtiment existant ;
 - o Prévoir une rampe d'accès/sortie piétonne en continuité avec la rampe de sortie piétonne intérieure qui doit longer le commerce 1 (niveau sous-sol) ; en conformité avec la remarque 7 de l'avis du S.I.A.M.U. du 09/04/2019;
 - o Prévoir une rampe d'accès vélo parallèle à la rampe piétonne et un aménagement paysager de cette zone ; le local vélo tel que proposé pourrait être déplacé en lieu et place des emplacements de parkings 33, 34, 35 et 36 ;
 - o Prévoir une autre zone de livraison pour le commerce 1, soit avec des dimensions intérieures suffisantes pour permettre le parking et le déchargement des livraisons, soit prévoir un parking de livraison en voirie et une entrée de livraison avec une largeur qui doit être limitée pour permettre uniquement le passage d'un chariot élévateur ;
- Spécifier la destination du commerce 1 (tout établissement HORECA est soumis à un permis d'urbanisme) ;
- Revoir l'expression architecturale de la travée centrale au niveau du socle n°75a et n°75b en fonction des remarques ci-dessus; entre autres :
 - o Modifier la porte sectionnelle de garage (côté gauche n°75a) par une porte d'entrée/sortie piétonne vers le Parking -1 et une "vitrine" pour le local vélos ;
 - o Étudier la possibilité d'augmenter la hauteur du/des linteau(x) du n°75a;
 - o Vérifier où et comment intégrer la sortie des poubelles ;
- Prévoir un local poussettes près des entrées des n°75 et n°77 ;
- Scinder le local vélos de 130 unités en 2 unités (voire 3) plus petites et en prévoir une du côté du n°77 et prévoir des emplacements de vélos-cargo ;
- prévoir un système d'attache vélo plus sécuritaire (type U renversé) tant pour l'intérieur qu'à l'extérieur ;
- Au niveau de la rue en cul-de-sac, revoir le traitement du rez-de-chaussée : prévoir un soubassement plus conséquent et/ou un revêtement de façade qui apporte du relief (sur la façade aveugle);
- ne pas empiéter sur le domaine public pour l'isolation des façades sur une hauteur de minimum 2,50m;
- Au niveau des encadrements en béton blanc en saillie sur les façades à rues :
 - o Au niveau de la travée centrale (n°75a et 75b), rehausser d'un niveau cet encadrement, soit jusqu'au 3^e étage (version des plans), mais 4^e niveau visible en façade à rue ; et supprimer les balcons en saillie situés au 4^e étage des appartements D4A et G4D ;
 - o Au niveau de l'encadrement d'angle donnant sur l'avenue M.Thiry et la rue en cul-de-sac : rehausser d'un niveau cet encadrement, soit jusqu'au 3^e étage (version des plans), mais 4^e niveau visible en façade à rue ; et supprimer le balcon en saillie sur la largeur de la chambre 1 de

- l'appartement D4I ; et supprimer la saillie du côté de la rue en cul-de-sac des chambres 2 et 3 de l'appartement D4I et l'aligner à l'encadrement situé en-dessous;
- Revoir les raccords au niveau des deux mitoyens (n°6 rue d'Aragon et n°27A de l'avenue de Calabre 27a) :
 - o soit en prévoyant des retraits latéraux de minimum 3m au 4^e étage (mitoyen rue d'Aragon n°6) et au 5^e étage (mitoyen avenue Calabre 27a) à l'exclusion de la cage d'escalier/ascenseur de ce dernier étage ;
 - o et/ou en prévoyant des retraits successifs par rapport à l'alignement des façades ;
- Modifier les plans au niveau du rez-de-chaussée (haut) afin de répondre aux remarques des points 16, 18 et 19 de l'avis du S.I.A.M.U. daté du 09/04/2019 :
 - o L'accès au local BT au rez-de-chaussée du n°77b, depuis le chemin d'évacuation (hall d'entrée/hall des ascenseurs) doit s'effectuer au moyen d'un sas (parois EI 60 et portes coupe-feu de classe EI₁30) ;
 - o Les portes dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Il y a donc lieu de modifier le sens d'ouverture des 3 portes qui, venant du parking 2 au R-1, mènent vers la sortie de secours en façade avant en passant par le sas des ascenseurs du n°77. Il y a également lieu de modifier le sens d'ouverture des 2 portes qui, venant du parking 2 au rez-de-chaussée, mènent vers le hall d'ascenseur du n°77b ;
 - o Dans la mesure du possible, diviser la zone de 31 caves du rez-de-chaussée du n°75 en 2 au moyen de parois EI 60 et porte(s) coupe-feu de classe EI₁ 60 ;
- Revoir l'agencement des appartements situés sur le retour dans la rue en cul de sac au niveau des rez-de-jardin, 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages afin d'offrir des appartements réellement traversants (appartements DOK, DOL, D1K, D1L, D2K, D2L, D3K, D3L, D4K, D4L) ;
- Diminuer ou supprimer le nombre d'appartements de type 1 chambre + bureau (augmenter la superficie du bureau pour permettre un aménagement plus flexible et durable comme chambre)
- Au niveau des terrasses/balcons en intérieur d'îlot :
 - o Pour les appartements D1K, D2K, D3K et D4K, limiter les terrasses au trumeau séparant l'espace séjour/cuisine des chambres 2 afin d'éviter des vis-à-vis avec les appartements situés sur l'angle. Cette disposition doit être prise en compte pour la réorganisation des appartements tels que demandée au point plus haut pour des appartements réellement traversants ;
 - o Pour les appartements 1 chambre D1L, D2L, D3L et D4L, limiter les terrasses au trumeau séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale ;
 - o Pour les appartements d'angle, de 3 chambres D1H, D2H, D3H et D4H, limiter la terrasse sur l'axe mitoyen de l'appartement 3 chambres et des studios ; la terrasse pourrait être augmentée du côté des chambres 2.
 - o Pour les appartements 1 chambre D1B, D2B, D3B, D4B, G1I, G2I, G3I et G4I, limiter les terrasses face à l'espace séjour/cuisine, soit dans l'axe de la cloison séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale ; soit dans l'axe des cloisons séparant l'espace séjour/cuisine de la chambre principale et dans l'axe de la cloison séparant de l'espace WC/buanderie ;
 - o Pour l'appartement 4 chambres G4A, réduire la taille de la terrasse de l'appartement à l'espace salle-à-manger/cuisine (mitoyen rue d'Aragon n°6).
- Au niveau de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :
 - o Selon l'article 7 du Titre IV du R.R.U., il manque un emplacement de parking au sous-sol ;
 - o Dans le parking de 46 voitures situé au R-1, la place PMR n°1 n'est desservie par aucun ascenseur et n'est donc pas utilisable pour les personnes en fauteuil roulant ;
 - o Toutes les portes intérieures dans les parties communes doivent présenter un libre passage de 85cm, feuille de porte de 93cm, baie de 100cm ;
 - o Toutes les entrées tant commerce que logement doivent permettre un accès de plain-pied ;
 - o L'entrée équipée d'une rampe doit avoir aux extrémités de la rampe et au palier intermédiaire un palier de repos d'une surface d'au moins 150cm x 150cm ;
 - o Tous les emplacements PMR dans les parkings doivent être desservis par ascenseur.
- Préciser le type de panneaux solaires prévus et leur inclinaison sur la toiture plate;
- éviter des couleurs trop sombres et privilégier des matériaux texturés qui accrochent plus la lumière ;

- proposer des alternatives de façade (couleurs/matériaux)

Aménagement paysagé

- Fournir un plan d'aménagement paysagé pour les abords et les jardins privés et communs en intérieur d'îlot ;
- Fournir des détails techniques sur la mise en œuvre des toitures extensives ;
- Adapter les éléments de délimitation (clôture) en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie pour l'arrosage des jardins (1 point de distribution par jardin plus un point de distribution dans le jardin commun) ;

Mobilité

- Fournir des détails techniques sur les systèmes d'attaches vélos ;

Autres

- Fournir les documents suivants relatifs au risque méthane :
- un devis comprenant une mesure réalisée dans les sous-sols à un endroit représentatif, la vérification des débits d'extraction du méthane - *Ces documents sont à fournir avant le 17/02/2020 pour le PE ;*
- un descriptif du système d'extraction du méthane avec plan en coupe et localisation des rejets (toiture ou façade) - *Ces documents sont à fournir avant le 17/02/2020 pour le PE ;*

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées, moyennant le respect des conditions émises ci-dessus :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre XI du RCU (saillies)

Les dérogations suivantes sont refusées :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation – alignement) pour les rez-de-chaussée situé le long de la rue d'Aragon et le cul de sac (isolation sur domaine public)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul comme terrasse et zone de livraison)
- dérogation à l'art.28 du titre V du RCU (aménagement de la zone de recul comme terrasse et zone de livraison)
- dérogation à l'art.53 du titre V du RCU (alignement façades)

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 10h00

Demande de permis d'urbanisme PU /1712935/2019 (2)

Localisation : Avenue des Constellations 59

Objet : régulariser les modifications apportées aux châssis en façade avant, aménager les combles et isoler la toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Juan Antonio et Simona AGUILAR SANCHEZ-TOSCANO

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

Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019

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 régulariser les modifications apportées aux châssis en façade avant, aménager les combles et isoler la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'un mur porteur existant au rez-de-chaussée sera démolé afin d'ouvrir l'espace cuisine vers les pièces de vie ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier sera supprimée et qu'une nouvelle trémie sera réalisée dans le plancher en vue de prolonger la cage d'escalier vers les combles ;

Considérant que les combles seront aménagés en chambre supplémentaire et que trois fenêtres de toit seront placées en versant arrière afin d'y apporter davantage de lumière naturelle ;

Considérant que les plans ne renseignent pas de distance entre la limite mitoyenne et la fenêtre de toit prévue pour la cage d'escalier ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative d'effectuer des actes et travaux sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

Considérant que le nouveau profil de toiture, dû au placement de l'isolation par l'extérieur, dérogera à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépassera la hauteur des deux profils mitoyens ;

Considérant que plusieurs demandes ont été introduites et octroyées pour rehausser la toiture en vue d'isoler par l'extérieur afin d'aménager l'étage sous combles ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence dans le quartier et de veiller à ce que les rehausses et les détails techniques soient uniformisés ;

Considérant que le détail technique apporté (isolation suivant la pente supérieure de toiture par l'extérieur et terminant sous le profil de toiture au niveau de la pente inférieure) permet de conserver les niveaux de corniche et de la gouttière d'origine et ainsi limiter l'impact visuel de cette modification ;

Considérant que les châssis d'origine en façade avant présentaient des croisillons qui ont été supprimés lors d'un précédent remplacement de châssis ;

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

Considérant que plusieurs maisons dans la rue présentent encore les croisillons d'origine sur leur châssis ; qu'il s'indique dès lors de les replacer en façades visibles depuis l'espace public tel que prévu à l'origine ;

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 :

- replacer les croisillons des châssis en façades visibles depuis l'espace public (avant et latérale), tel que prévu dans la situation d'origine ;

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1694000/2018 (3)

Localisation : Avenue Michel Sterckmans 12

Objet : construire une terrasse au premier étage arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Julio COELHO GOMES

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

Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la terrasse projetée au premier étage permettrait des vues plongeantes sur la petite cour du n° 10
- le projet est contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS

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 construire une terrasse au premier étage arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les vues depuis cette terrasse ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont déjà été délivrés pour cette adresse :

- N°9275 le 16/12/1957 pour la construction de la maison unifamiliale,
- N°584888 le 14/04/2016 pour la régularisation de la modification de la façade à rue et la construction de deux lucarnes pour aménager les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse s'étend au-delà de 3m de profondeur par rapport au profil de l'immeuble de droite le moins profond sans prévoir de recul de 3m par rapport à la limite de propriété ;

Considérant que la terrasse est accolée au mur mitoyen avec l'immeuble de gauche qui présente une profondeur importante et qu'un retrait latéral de 1.90m est prévu latéralement par rapport à la propriété de droite afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation dont les pièces de vie se situent au premier étage ;

Considérant que le but est de pouvoir disposer d'un espace extérieur de plain-pied avec la cuisine et le séjour, depuis le palier ;

Considérant que cette nouvelle terrasse présente une surface de 14m² et qu'aucun accès vers le jardin n'est prévu ;

Considérant néanmoins qu'elle implique des vues invasives sur la propriété voisine de droite ;

Considérant de plus que la maison unifamiliale dispose d'une terrasse au rez-de-chaussée avec quelques marches à descendre vers le jardin situé en contrebas ;

Considérant que la demande ne respecte donc pas le bon aménagement des lieux et que dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE, unanime.

Le représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 11h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1699954/2019 (4)

Localisation : Chaussée de Stockel 21

Objet : isoler la toiture par l'extérieur et régulariser les modifications apportées en façade avant et la réalisation d'une véranda à l'arrière de la maison unifamiliale

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 Eric MAERCKX

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

Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 isoler la toiture par l'extérieur et régulariser les modifications apportées en façade avant et la réalisation d'une véranda à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture en vue d'isoler celle-ci par l'extérieur ;

Considérant que le nouveau profil de toiture dérogera à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépassera la hauteur des deux toitures mitoyennes ;

Considérant que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant de plus que ces travaux tendent à améliorer les performances énergétiques du logement, tout en préservant une hauteur de corniche identique aux habitations voisines ;

Considérant que la couverture de toiture actuelle en tuiles de ton rouge sera renouvelée au moyen d'une couverture en tuiles (type Terreal Renaissance) de teinte brun rustique ;

Considérant que cette teinte proposée est cohérente vu qu'elle tend à se rapprocher de la teinte des toitures des maisons qui l'entourent ;

Considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse au bel étage ;

Vu les preuves apportées par le demandeur sur la date de réalisation de la véranda (antérieure à 1978) ;

Considérant que ces travaux, ayant été réalisés avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme du 01/01/2000, ne présentent donc aucune dérogation à celui-ci ;

Considérant que la fermeture de cette terrasse est conforme au Code civil ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la façade avant ;

Considérant que la façade avant présentait à l'origine des portes, châssis et bardages en bois de Teck rouge vernis ; que ces différents éléments ont été remplacés préalablement par :

- une porte d'entrée en aluminium bleu ;
- une porte de garage, châssis et bardage des trumeaux et allèges en PVC blanc ;

Considérant que seule la porte d'entrée fait l'objet de la régularisation ;

Considérant que la porte de garage, les bardages des trumeaux et allèges et les châssis seront remplacés par de nouveaux éléments en PVC de teinte bleue afin de s'accorder à la teinte de la porte d'entrée ;

Considérant que la fenêtre à côté de la porte d'entrée ne sera pas remplacée mais uniquement repeinte en bleu permettant d'uniformiser l'ensemble ;

Considérant que la couleur bleue de la porte d'entrée actuelle ne s'intègre pas ; qu'il y a lieu de prévoir une couleur plus foncée (par exemple RAL 5011) ; que le PVC n'est pas un matériau durable et qu'il y a lieu de prévoir de l'aluminium pour les châssis et les panneaux ;

Il y a lieu de prévoir un panneau lisse qui se rapproche plus de la situation de droit ;

Considérant de plus que la rue présente une variété importante de teintes différentes en ce qui concerne les menuiseries ;

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 :

- prévoir de l'aluminium et non du PVC
- prévoir une couleur plus foncée (RAL 5011)
- prévoir des panneaux lisses en aluminium

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 11h30

Demande de permis d'urbanisme PU/660771/ 2017 (5)

Localisation : Avenue de la Chapelle 21

Objet : régulariser la suppression du garage, la construction d'une piscine et la transformation des annexes existantes à l'arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : 42 du 24/11/1975

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Agnès DE KERCHOVE - DEJARDIN

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la décision prise dans le cadre de ce dossier pourra servir de précédent pour les zones de recul de l'avenue de la Chapelle
- s'opposent à la régularisation de la transformation de la zone de retrait latéral (suppression du garage)
- nous souhaitons que le stationnement dans la zone de recul soit limité à un voire deux véhicules en enfilade (situation particulière)

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°42 approuvé le 24/11/1975 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression du garage, la construction d'une piscine et la transformation des annexes existantes à l'arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le précédent que pourrait être la suppression de l'accès latéral carrossable et la limitation de stationnement de véhicules en zone de recul ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont déjà été délivrés pour cette adresse :

- N°3380 le 30/11/1931 pour la construction de dépendances,

- N°9325 le 03/03/1958 tendant à agrandir la maison par la construction d'un volume latéral et arrière comprenant notamment le garage,
- N°19566 le 26/07/2011 tendant à apporter certaines transformations intérieures, à réaliser une nouvelle terrasse avec escalier vers le jardin et à construire une extension en façade arrière de l'immeuble unifamilial ;

Considérant que la demande déroge :

- aux prescriptions du titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul,
- au règlement communal sur la bâtisse en termes de parking en zone de recul,
- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que le garage est supprimé et en ce que la zone de recul est aménagée en parking ;

Considérant que la demande consiste à régulariser tous les travaux déjà réalisés à l'arrière de la maison :

- la rénovation de toutes les annexes existantes en installant une nouvelle toiture plate, verdurisée en lieu et place de la toiture à un versant sur la partie la plus proche de la maison
- la rénovation de la toiture à versants de la dernière annexe,
- la réalisation d'une piscine,
- la suppression du garage existant à l'arrière et le rétrécissement du passage latéral y amenant depuis l'avant de la maison ne permettant dès lors plus le passage d'une voiture de taille standard ;

Considérant que la rénovation des annexes participent à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot vu notamment l'installation de la toiture verte ;

Considérant que la plupart des nouveaux aménagements de jardin (plantations, pavages,...) sont dispensés de permis d'urbanisme en application de l'arrêté du Gouvernement de la région bruxelloise du 13/11/2008 dit de « minime importance » ;

Considérant que si la piscine présente une surface inférieure à 20m² et est située à au moins 2m des limites de propriété, son installation entraîne une modification de relief de plus de 50cm vers l'arrière du terrain (mur, muret et plusieurs marches) ;

Considérant que ces aménagements sont conformes à la zone de jardins et villas du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant par ailleurs que le permis d'urbanisme n°19566 précise clairement que la commission de concertation du 19/10/2010 avait émis un avis défavorable sur la suppression envisagée du garage étant donné qu'il s'agit de données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la demande avait été adaptée en maintenant le garage et son accès et que la structure de la terrasse a été revue pour conserver l'accès au garage afin que le permis puisse être délivré ;

Considérant en effet que le point 11 des généralités de ce plan précise qu'il y a lieu de prévoir au moins un garage par logement ;

Considérant que la zone de parking délimitée dans la demande se situe en zone de jardins et villas qui autorise les chemins d'accès et non pas l'aménagement d'une zone de parking ;

Considérant que déroger au plan particulier d'affectation du sol n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que si la zone de recul présente des matériaux perméables, elle n'est cependant pas aménagée en jardinier ni plantée de pleine terre sur toute sa superficie en dehors des accès (accessoire à l'entrée) ;

Considérant que les dérogations au règlement communal sur la bâtisse et au règlement régional sur la bâtisse ne sont dès lors pas acceptables ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur la création de la piscine et les aménagements ainsi que pour la rénovation des annexes.

AVIS DEFAVORABLE en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur l'aménagement de la zone de recul, qui doit être plantée et de pleine terre. Seul un accès piéton peut rester ;

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol, au règlement communal sur la bâtisse et au règlement régional d'urbanisme sont refusées.

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la suppression du garage est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais tels que prescrits dans le CoBAT.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 483 van de vergadering van 29/11/2019 om 14h00

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1715219/2019 (6)

Ligging : Ter Kamerenstraat 44

Ontwerp : wijzigen van de SV 689619 van 06/12/2018 : isoleren van de gevels en plaatsen van een pleister, bouwen van een terras, een buitentrap en een dakkapel achteraan de woning

Zonering : Gew.B.P.. : woongebied met residentieel karakter
Bijzonder bestemmingsplan. : /
Verkaveling : /

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw Stefaan & Maria VAN DER SPIEGEL - MORILLO

Motieven : afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens) afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)

Onderzoek : van 31/10/2019 tot en met 14/11/2019

Klachten/Opmerkingen : 0

Argumenten : nihil

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een woongebieden met residentieel karakter van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning nr.689619 betreft, dewelke werd afgeleverd op 06/12/2018 en strekkende tot het regulariseren van het wijzigen van het schrijnwerk van de voorgevel, afbreken van een niet conform bijgebouw en bouw van een nieuw bijgebouw op het gelijkvloers en de 1e verdieping met creatie van een buitenterras voor de ééngesinswoning;

Overwegende dat de huidige aanvraag het isoleren van de gevels en plaatsen van een gevelpleister, het bouwen van een terras en een buitentrap, en het bouwen van een dakkapel achteraan de ééngesinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvrager op eigen initiatief de voorgaande aanvraag gewijzigd heeft tijdens de behandelingsprocedure, en meer precies door de buitentrap weg te laten zodat de aanvraag niet onderworpen werd aan de speciale maatregelen van bekendmaking;

Dat de huidige aanvraag terug een rechtstreekse toegang voorziet van de bel-étage woning naar de tuin, via het reeds eerder vergunde buitenterras;

Overwegende dat het terras op de 1e verdieping niet in overeenstemming is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek voor wat betreft de rechtstreekse en schuine zichten; dat dit in de voorgaande vergunning nr.689619 reeds werd aangehaald;

Overwegende dat de aanvrager geen informatie heeft toegevoegd over de te nemen maatregelen om zich in overeenstemming te stellen met de voorschriften van het burgerlijk wetboek (aanpassen van het toegankelijk deel van het terras of bekomen van akkoord op burgerlijk vlak tussen de desbetreffende burens voor wat betreft de zichten);

Overwegende dat de bouw van een nieuwe buitentrap afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), titel I, artikel 4 gezien deze de bouwdiepte van beide burens overschrijdt; dat deze afwijking aanvaardbaar is, op voorwaarde de voorschriften van het burgerlijk wetboek te respecteren wat betreft zichten en lichten, zonder verhoging van de gemene muur;

Overwegende inderdaad dat een stedenbouwkundige vergunning enkel een administratieve toelating betreft, en geen rechten of plichten inzake het burgerlijk wetboek kan opleggen;

Overwegende dat het groendak op de uitbouw van het gelijkvloers nog niet werd aangelegd; dat deze echter wel is voorzien op de huidige plannen, maar niet in de snedes;

Overwegende dat de aanleg van het groendak essentieel is voor de goedkeuring van het gehele project, en dat de uitvoering ervan moet gebeuren binnen de daartoe voorziene termijn;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de voorgevel te isoleren en af te werken met een lichtgrijze gevelplijster; dat de aanvraag hierdoor afwijkt van art.3 van titel I van de GSV voor wat betreft de afwijking op de rooilijn en artikel 52 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor wat betreft de gevelplijster;

Overwegende dat de gevelbepleistering over de volledige hoogte van de gevel wordt voorzien; dat daardoor de breedte van het voetpad wordt verengd; dat dit niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de woning zich bevindt in een straat die gekarakteriseerd wordt door bakstenen gevels; dat een bepleistering de gevel teveel zou uniformiseren en dat de harmonie tussen de gevels zou worden verbroken;

Overwegende bijgevolg dat beide afwijkingen geweigerd moeten worden;

Overwegende dat de bestaande rolluiken niet overeenkomen met de vergunde toestand; dat deze in de bouwaanvraag esthetisch gezien een verarming van de gevel tot gevolg hebben en bijgevolg niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag tot slot eveneens de bouw van een dakkapel voorziet aan de achterkant; dat deze afwijkt van de GemSV, artikel 12 aangezien deze hoger is dan de 1,25m die hierin wordt toegestaan;

Overwegende echter dat de dakkapel niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein en dat deze over bijna de volledige oppervlakte beglaasd is, en dat de zijanten en omkadering in antracietkleurig zink worden uitgevoerd; dat de rest van de achtergevel eveneens in grijstinten wordt uitgevoerd;

Overwegende dat de afwijking aan de GemSV, artikel 12 bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvrager verklaard heeft dat het huidige schrijnwerk in PVC ongeveer 10 jaar geleden werd geplaatst; dat het aangewezen is om bij een volgende vervangen geen PVC te voorzien, maar aluminium of hout en dat eveneens aangewezen is om de PVC bekleding van de dakgoot weg te halen;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw op voorwaarde:

- Het groendak uit te voeren
- Zich in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het burgerlijk wetboek voor wat betreft de zichten en lichten van het terras en de buitentrap, zonder verhoging van de gemene muur (bv: akkoord van buur aan het dossier toevoegen, of wijzigen van de inplanting van de trap/ toegankelijke zones van het terras.
- Het gelijkvloers niet te isoleren langs de buitenkant en de huidige materialen te behouden,
- De verdiepingen niet af te werken met een gevelbepleistering maar met baksteen(strips) die de verschillende onderverdelingen in de huidige gevel benadrukt (bijvoorbeeld: door verschillende richting van de voegen)
- De rolluiken in overeenstemming te brengen met de voorgaande vergunning.

In toepassing van het artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zijn de afwijkingen aan de artikels 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en het artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening **aanvaard**.

De afwijkingen aan artikel 3 van titel I van de GSV en aan artikel 52 van de GemSV worden **geweigerd**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1701161/2019 (7)

Localisation : Avenue Marie-José 126

Objet : rénover et réorganiser l'immeuble en créant deux triplex, modifier les châssis et créer une terrasse au deuxième étage à l'arrière de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen

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 Marc HUYBRECHTS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 31/10/2019 au 14/11/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et 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 rénover et réorganiser l'immeuble en créant deux triplex, modifier les châssis et créer une terrasse au deuxième étage à l'arrière de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 6657 a été délivré le 18/04/1914 pour la construction d'une maison unifamiliale et que deux permis pour des transformations ont été délivrés le 15/09/1922 (PU1089) et le 29/11/1950 (PU 7428) ;

Considérant que depuis sa construction, certaines modifications ont été apportées :

- La maison a été subdivisée en deux logements sans travaux structurels, par l'installation d'une cuisine et une salle de bain supplémentaires,

- Les châssis sont encore d'origine (bois, simple vitrage) mais le châssis au 2^e étage en façade avant a été légèrement modifié (suppression d'un cercle dans l'imposte)
- Certaines fenêtres à l'arrière ont été modifiées (dispensé de permis d'urbanisme)

Considérant que la demande prévoit :

- La rénovation complète de toute la maison, à l'intérieur et à l'extérieur,
- La réorganisation et répartition des deux unités de logements actuels en deux logements triplex indépendants,
- La création d'un nouvel escalier en colimaçon pour le triplex en bas, et la privatisation de l'ancienne cage d'escalier à partir du 2^e étage
- La construction d'une mezzanine,
- L'aménagement d'une terrasse au 2^e étage et la rehausse du mur mitoyen pour se conformer au code civil,
- Le changement des châssis en façade avant par des nouveaux châssis en bois peint en gris avec du double vitrage, reprenant les divisions d'origine. La porte d'entrée et la porte de garage sont maintenues et rénovées,
- La modification des baies en façade arrière ;

Considérant qu'en ce qui concerne la division :

Considérant qu'au vu des éléments transmis (relevé des compteurs de gaz et électricité), la division de la maison semble acquise ;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres modifications proposées :

- Il y a lieu de maintenir une couleur bois naturel pour les châssis en façade avant ;
- La privatisation de l'escalier au 2^e étage ne permet pas un fonctionnement correct vu l'absence d'un palier,
- L'escalier en colimaçon prévu pour desservir le premier triplex devrait se situer à un autre endroit afin de préserver la perspective des trois pièces en enfilade;

Considérant que, même si la division en deux logements semble acquise et acceptable, il y a lieu de prévoir un local commun pour les vélos et poussettes (+ poubelles);

Considérant que ce local pourrait s'implanter en lieu et place de la chambre 1 (ancienne cuisine-cave) ;

Considérant que la porte donnant accès au deuxième triplex au sommet de la volée d'escalier devrait être déplacée de 90° pour permettre l'installation d'un palier et favoriser la praticabilité des lieux ;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres modifications proposées :

- Il y a lieu de maintenir une couleur bois naturel pour les châssis en façade avant ;
- La privatisation de l'escalier au 2^e étage ne permet pas un fonctionnement correct vu l'absence d'un palier,
- La création de terrasses au 2^e étage d'un bâtiment se situant à proximité du coin ne permet pas de conserver le calme en intérieur d'îlot dans lequel il n'y a peu ou pas de terrasses à ce niveau ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de la terrasse à 2m ;

Considérant que de manière générale, il y a lieu d'améliorer les communs en prévoyant un local vélos en adéquation avec le nombre de chambres, facilement accessible (par exemple : supprimer la chambre 1) et un local poubelles ;

Avis FAVORABLE majoritaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement à condition de :

- prévoir un local vélos/poussettes en lieu et place de la chambre 1 du premier triplex (ancienne cuisine-cave) ;
- déplacer l'escalier en colimaçon du premier triplex dans la pièce centrale afin de préserver la perspective des trois pièces en enfilade ;
- modifier l'emplacement de la porte d'accès au deuxième triplex afin de prévoir un palier ;
- prévoir une couleur des châssis de teinte bois naturel pour la façade à rue ;

Avis DEFAVORABLE partagé de la commune de Woluwe-Saint-Lambert

Considérant qu'en ce qui concerne la division :

Considérant que la division n'est pas acquise et ce pour les raisons suivantes :

- La présence de deux compteurs de gaz ne suffit à démontrer l'existence de deux logements ;
- Le registre fourni par le service population fait apparaître que les 2 logements n'ont pas existé de manière continue et ininterrompue jusqu'à aujourd'hui : le deuxième logement n'ayant plus été occupé à partir de 2008 ;

Considérant la volonté de la commune de conserver les maisons unifamiliales existantes sur son territoire et particulièrement dans ce quartier ;

Considérant en effet que ce quartier ancien est composé de nombreuses demeures dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes, notamment du point de vue patrimonial;

Considérant par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de densifier le logement dans ce quartier ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1706137/2019 (8)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 74

Objet : démolir partiellement un entrepôt, construire un bâtiment à rue et rénover et transformer les constructions en intérieur d'îlot pour y aménager au total 4 nouveaux logements (1 à rue, 1 en modifiant le bâtiment en intérieur d'îlot et 2 en modifiant une partie de l'entrepôt)

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 Tanguy DESTRAY

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 12

Argumentation :

- la multiplication de l'utilisation du passage risque de ne pas permettre aux habitants le surplombant de vivre dans un environnement suffisamment calme, insonorisé et sans vibrations
- souhaitent que le bâtiment à front de rue voie son hauteur diminuée (9.88m et voisin 5.30m)
- la création de logements en intérieur d'îlot entrainera des nuisances supplémentaires pour les autres riverains
- de nombreuses précautions doivent être prises (zone Natura 2000 à 10m)
- la désimperméabilisation du site et les toitures vertes restent insuffisantes (fond de vallée souvent en proie à des inondations)
- le nombre d'emplacements de stationnement proposés est également problématique
- demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
- démolition du bâti existant donc l'intérieur d'îlot devrait être réaffecté à sa vocation première à savoir une zone de quiétude
- densification majeure de l'habitat sur la parcelle

- risque de saturation de l'égouttage
- ce projet est en opposition avec les principes directeurs du RRU Titre I

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/10/2019

Considérant la nature du projet et sa localisation à proximité d'une zone Natura 2000, il y a lieu d'approfondir l'intégration du projet dans son contexte écologique via le calcul du CBS (Coefficient de biotope par surface).

<https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/1-evaluation-du-projet-via-le-cbs.html?IDC=7291>

AVIS REPORTE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme en attente d'une note complémentaire (CBS).

Avis de la commission de concertation du 29/11/2019

Avis de la commission de concertation du 18/10/2019

Considérant la nature du projet et sa localisation à proximité d'une zone Natura 2000, il y a lieu d'approfondir l'intégration du projet dans son contexte écologique via le calcul du CBS (Coefficient de biotope par surface).

<https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/1-evaluation-du-projet-via-le-cbs.html?IDC=7291>

AVIS REPORTE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme en attente d'une note complémentaire (CBS).

Avis de la commission de concertation du 29/11/2019

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (jardin arrière) 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 démolir partiellement un entrepôt, construire un bâtiment à rue et rénover et transformer les constructions en intérieur d'îlot pour y aménager au total 4 nouveaux logements (une maison unifamiliale à rue, une maison unifamiliale dans le bâtiment situé au centre de la parcelle et 2 appartements dans l'entrepôt) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et que 12 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la multiplication de l'utilisation du passage,
- problématique du nombre d'emplacements de stationnement proposés
- la hauteur de la maison à rue,
- les nuisances créées par la création de logements en intérieur d'îlot,
- la présence d'une zone NATURA 2000 à proximité,
- la désimperméabilisation insuffisante du site, et risque de saturation de l'égouttage
- la modification de l'intérieur d'îlot,
- la densification en termes de logement sur la parcelle,
- les dérogations au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le quartier est densément construit et est caractérisé par la présence des entrepôts, ateliers et logements en intérieur d'îlot ; que les voisins directs se situent d'une part à front de rue et

d'autre part en intérieur d'îlot ; qu'il existe une servitude de passage traversant la parcelle qui fait l'objet de l'actuelle demande afin d'arriver aux logements situés en intérieur d'îlot ;

Vu les documents complémentaires introduits le 30/10/2019 ; qu'en réponse à une plainte concernant la servitude, la surface totale de la parcelle a été adaptée en tenant compte de la surface de servitude qui appartient au voisin ;

Considérant que la demande propose 4 interventions principales :

- la démolition d'une grande partie de l'entrepôt pour recréer des jardins, des accès (piétons) aux logements, et des terrasses privées, en augmentant la superficie perméable de +/- 200m² et en permettant la diminution de la hauteur de certains murs mitoyens (voisin de droite) ;
- la démolition du petit bâtiment à front de rue et la reconstruction d'une maison unifamiliale au-dessus de l'entrée carrossable avec création de 3 emplacements de parking couverts ;
- la transformation de l'immeuble situé au milieu de la parcelle, par le changement d'affectation en une maison unifamiliale, avec une rehausse de toiture et la création d'une lucarne latérale ;
- la transformation de l'entrepôt à l'arrière par le changement d'affectation en 2 logements, la pose d'une isolation et une nouvelle toiture verte, l'installation d'un nouvel auvent à l'arrière et une rehausse ponctuelle de la toiture plate pour y aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que des petites constructions sont prévues telles que :

- la construction d'une pergola au-dessus des 2 derniers emplacements de parking,
- la construction d'une pergola pour marquer l'entrée de la maison au milieu,
- la construction d'une pergola avec espace rangement pour les vélos entre la maison située au milieu et l'ancien entrepôt en fond de parcelle

Considérant que la dédensification de la parcelle et la création de 4 logements qualitatifs, dont 2 logements unifamiliaux, permettent d'assainir le terrain et de retrouver des espaces verts ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.22 du RCU (logement en intérieur d'îlot)
- dérogation à l'art.55 du RCU (matériaux de façade en bois)

En ce qui concerne le bâtiment à front de rue :

Considérant que la demande prévoit 3 emplacements de parking, dont 2 couverts par une pergola, et un logement unifamilial aux étages ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 1^e étage, à l'arrière de la maison voisine de droite, créant ainsi un espace extérieur et une nouvelle prise de lumière pour ce logement voisin qui dispose à l'heure actuelle de 3 murs mitoyens et la façade avant ;

Considérant que les vues depuis le garage et la nouvelle terrasse donnent sur une autre partie de la même parcelle, évitant ainsi tout problème en termes de vues ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking est conforme aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant que la nouvelle maison dispose de 4 chambres ;

Considérant que le gabarit déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que la nouvelle maison dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin de droite, sans néanmoins dépasser la profondeur, ni la hauteur du voisin de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le gabarit de cette maison à front de rue en s'alignant au voisin le plus haut ;

Considérant que l'habillage du pignon est prévu en matériaux durables et qualitatifs (bois) ;

Considérant que la 1^{ière} place de parking prévue est impraticable et qu'il y a lieu de la supprimer ;

En ce qui concerne le bâtiment au milieu de la parcelle :

Considérant que la demande prévoit la démolition des constructions peu qualitatives autour de ce bâtiment pour recréer un bâtiment de type 3 façades ;

Considérant que l'affectation est modifiée en une maison unifamiliale ;

Considérant que la toiture du bâtiment est rehaussée légèrement permettant un aménagement qualitatif des combles et qu'une petite pergola est installée pour marquer l'entrée ;

Considérant que le gabarit déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que le mur mitoyen avec le voisin de droite est partiellement rehaussé ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- que la dérogation est minime (rehausse de 95cm en profondeur) et est limitée en profondeur, s'alignant sur la façade arrière de l'annexe du voisin,
- que la hauteur de la suite du mur mitoyen existant peut être diminuée, compensant ainsi tout éventuel effet de la rehausse,
- l'orientation des parcelles (jardins plein sud) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, transformé en 2 logements qualitatifs, accessibles uniquement à pied et à vélo ;

Considérant que les logements proposés sont de bonne qualité et disposent de beaux jardins privés ;

Considérant qu'une toiture verte sera installée permettant ainsi une nette amélioration des qualités paysagères, répondant dès lors aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le gabarit déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional étant donné que la nouvelle pergola et le rangement pour vélos dépassent le volume construit des deux voisins directs ;

Considérant, cependant, que ces constructions sont en structure légère et qu'elles permettent une perméabilité sur le terrain ;

Considérant que l'abri vélos devrait néanmoins être déplacé afin de laisser libre l'axe principal et de permettre une vue dégagée depuis la rue ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- que les murs mitoyens ne sont pas rehaussés ;
- qu'il s'agit de constructions légères et qualitatives,
- l'absence d'impact chez les voisins,

- la nette amélioration de l'intérieur d'îlot par la démolition des anciennes constructions ;

Considérant que la demande prévoit des interventions comme la création des petits espaces de rangement à l'arrière de l'ancien entrepôt et un nouvel auvent ; que ces interventions dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional (hauteur et profondeur) ; que ces dérogations sont acceptables étant donné leur faible importance et l'absence d'impact ;

Considérant que la toiture sera ponctuellement rehaussée pour permettre l'aménagement d'une chambre parentale supplémentaire avec dressing et salle de douche ;

Considérant que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ du terrain ;

Considérant que cette rehausse est ponctuelle et s'inscrit au milieu de la toiture plate du bâtiment reconverti en logements ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse de mitoyennetés ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- leur faible impact,
- les distances par rapport aux limites parcellaires,
- l'amélioration en termes de perméabilité et verdurisation de tout le projet ;

Considérant que de manière générale, le projet répond au bon aménagement et propose de fortes améliorations en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge également à l'art.55 du RCU en ce que les matériaux de façade sont en bois ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné :

- les améliorations techniques et esthétiques de ce matériau depuis l'établissement du règlement communal (datant de 1958),
- que tout le projet est très cohérent en termes d'expression architecturale et esthétique, et qu'il y a lieu de maintenir cette cohérence,
- la qualité architecturale des façades,
- que la tonalité du bois naturel s'intègre bien dans les tonalités déjà présentes dans la rue (mélange des briques jaunes, rouges, crépi clair) ;

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 (zone Natura 2000 : parc des Sources) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;

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 conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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 les fenêtres donnant sur le parc des Sources devraient être munies de systèmes occultant pour ne pas gêner la faune et la flore du parc ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que pour assurer la continuité des couloirs écologiques, il faudrait mettre en place des clôtures perméables à la faune et à la flore avec des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

Vu les documents complémentaires introduits 30/10/2019 et plus précisément :

- le calcul du CBS (Coefficient de biotope par surface),
- des plans permettant une visualisation des différentes surfaces proposées actuellement pour le projet

Considérant que les documents transmis démontrent que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site de manière négative pour les motifs suivants :

- l'augmentation des superficies perméables,
- l'augmentation des superficies des jardins plantés de pleine terre,
- l'installation d'une toiture verte sur des grandes superficies,
- la suppression des accès carrossables du site via la zone Natura 2000 et le stockage des voitures non conformes,
- les nouvelles constructions sont accessoires en termes de gabarit (nouveau local vélos au milieu de la parcelle, nouvelle lucarne sur le bâtiment en fond de parcelle, rehausse limitée du bâtiment au milieu de la parcelle situés à +/-40m de la zone) ou sont situées à une distance appropriée afin de ne pas avoir d'impact sur la zone : démolition d'un atelier à front de rue avec reconstruction avec rehausse d'une maison unifamiliale, située à +/-60m de la zone ;

Vu la proximité de la zone Natura 2000 les principes suivants sont à prendre en considération :

- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur
- Ne pas prévoir de dolomie mais un autre matériau (semi) perméable
- Entretien et gérer les jardins sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives
- Interdire le passage de véhicules le long de la zone Natura 2000, ainsi que l'entreposage de machines et/ou de matériel lors du chantier.

Avis majoritaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Ne pas prévoir de dolomie mais un autre matériau chimiquement neutre et perméable ;
- Réduire le gabarit de la maison à rue en s'alignant au voisin le plus haut ;
- Déplacer l'abri vélos afin de garder libre l'axe principal du terrain depuis la rue et prévoir un emplacement vélos par chambres et studios ;
- Supprimer la première place de parking impraticable ;
- Adapter les éléments de clôture en créant des ouvertures de 20x20 cm² tous les 15 m ;
- Prévoir un système occultant des fenêtres donnant sur le parc des Sources en soirée pour éviter les nuisances sur la faune et la flore ;

Avis partagé de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :

Considérant la proximité des constructions projetées avec le parc des Sources ;

Considérant la volonté de la commune de préserver les intérieurs d'îlot ;

Considérant que la construction de logement en intérieur d'îlot n'est pas admissible :

AVIS FAVORABLE partagé de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :

- Réduire le gabarit de la maison à rue en s'alignant au voisin le plus haut,
- Supprimer les 2 logements dans le bâtiment arrière

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 15h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1710098/2019 (9)

Localisation : Rue de la Roche Fatale 62

Objet : construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame François et Natasha DELFOSSE - GOTTARDO

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) 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 : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/10/2019

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

La commission demande de fournir :

- Des 3D de la façade avant telle que proposée et une alternative avec des couleurs/matériaux moins foncés (par exemple : du bois)

Avis de la commission de concertation du 29/11/2019

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 construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les archives concernent le permis n°10.867 délivré le 20/05/1964 pour la transformation de la façade avant (baies/porte/matériaux) et le permis n°19.143 délivré le 04/02/2010 pour la démolition d'annexes et l'aménagement d'une cuisine et de sanitaires au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge :

- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne arrière présente un développement supérieur au 2/3 de la largeur de la façade,
- au titre II article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sou-plafond,
- au règlement communal d'urbanisme en termes de lucarne (hauteur, distance de la mitoyenneté et développement) ;

Considérant que la toiture ayant des problèmes d'étanchéité et manquant d'isolation, l'ensemble du volume de la toiture est rénové en conservant le profil existant ;

Considérant que deux chambres et une salle de bain y sont aménagées ;

Considérant que les lucarnes ont pour but de valoriser le volume exploitable en toiture, de créer une entrée de lumière importante et d'offrir de belles vues vers l'extérieur ;

Considérant que les lucarnes sont collées au mur mitoyen avec l'immeuble de droite présentant un gabarit plus important (R+2+V) ;

Considérant que la lucarne avant présentant une hauteur totale de 2.23m s'aligne sur la corniche de l'immeuble voisin;

Considérant qu'elle est composée d'un châssis reprenant les trois divisions des châssis des étages inférieurs de la même travée et une partie pleine, le tout en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que la lucarne arrière est conçue sur le même principe mais se développe sur une largeur (4.16m) et une hauteur (2.59m) plus importantes et est composée d'un châssis divisé en deux et d'une partie pleine également en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que la toiture est revêtue de tuiles de couleur gris anthracite ;

Considérant que le projet vise à différencier nettement l'intervention en toiture du reste de la maison (façade en briques jaunes et châssis bruns) ;

Considérant qu'il s'agit de permettre le développement d'un logement unifamilial dans un quartier d'habitation ;

Considérant que le projet tire parti du profil de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que le demandeur a introduit des alternatives pour les matériaux de façade ; que l'alternative 3 (version originale avec bardage alu et bois) s'intègre bien dans le tissu urbain ;

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

- opter pour la version 3

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

- **Aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme**
- **A l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme**
- **A l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 483 de la séance du 29/11/2019 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/668771/2018 (10)

Localisation : Avenue Constant Montald 110

Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire

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

Demandeur : S.P.R.L. E CARLIER Monsieur Éric CARLIER

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 11/10/2019

AVIS REPORTE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, en attente des documents corrigés en ce qui concerne les gabarits des voisins.

Avis de la commission de concertation du 29/11/2019

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 rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire ;

Considérant que suite à l'avis défavorable sur la demande telle que présentée, émis par la commission de concertation le 19/10/2018, l'application de l'article 126/1 du CoBAT a été sollicitée dans un courriel envoyé le 12/11/2018 ;

Considérant que le projet a été revu et que des documents modifiés ont été déposés le 03/06/2019 ;

Considérant que l'objet de la demande n'a pas été modifié mais que le logement supplémentaire est un appartement ne comportant qu'une chambre et que la surface a été réduite de 9m² ;

Considérant que la profondeur du nouveau volume a été réduite en alignant la façade arrière sur celle de l'immeuble de gauche ;

Considérant que la toiture plate de l'étage inférieur est partiellement aménagée en terrasse sur une profondeur de 1m en prévoyant une toiture verte sur la partie restante ;

Considérant que l'escalier commun est prolongé jusqu'à l'étage créé et que la porte du nouveau logement se situe au niveau de la dernière marche ;

Considérant que l'aéra existant pour les appartements des étages inférieurs est maintenu ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, chaque logement dispose d'une cave et qu'un système d'accrochage vertical pour vélos avec une poulie est installé ;

Considérant que les autres espaces ne sont pas définis en termes d'occupation ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante notamment dans la mesure où ils impliquent la modification du nombre de logements (article 1 §3 2°);

Considérant néanmoins que le gabarit des constructions voisines devait être vérifié vu les erreurs que présentaient les plans ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble existant à gauche (le plus grand) s'étant révélé moins important tant en profondeur qu'en hauteur, les dérogations sollicitées sont plus importantes ;

Considérant dès lors que l'enquête publique doit être recommencée ;

La commission de concertation n'émet pas d'avis dans l'attente d'une nouvelle enquête.