

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17948)

Point: 1 à 8:30 h

- Localisation : Kerkedelle,
- Objet : aménager une nouvelle voirie carrossable
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant
- Demandeur : **SPRL DEWULF** Monsieur Etienne DEWULF
- Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : voiries : art.25.1 : création ou modification de voiries
- En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : prescriptions particulières : 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Enquête : du 24/01/2013 au 21/02/2013
- Plaintes/Remarques : 66
- Argumentation :
- la réalisation de cette voirie est la première étape d'un projet visant à construire des immeubles
 - la réalisation de cette voirie fera disparaître 520 m² d'une zone verte
 - le bosquet est une zone inondable et sert régulièrement de « bassin d'orage » naturel lors des fortes pluies
 - le goulot d'étranglement des égouts provoque déjà régulièrement des inondations et elles seront amplifiées suite au remplacement d'une zone verte par un revêtement de béton
 - les nuisances automobiles seront amplifiées
 - les travaux vont perturber la tranquillité de notre clos
 - Woluwe-Saint-Lambert est une commune « verte » qui l'est de moins en moins
 - opposition à la réalisation de ces travaux
 - la commune a-t-elle analysé les possibles impacts sur la mobilité du quartier?
 - quid du maintien des voiries en cul-de-sac ou ouverture des voiries pour du passage de transit?
 - comment la commune et Vivaqua vont-ils résoudre les risques potentiels d'inondation?

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'est pas contraire à ces prescriptions;

Considérant en effet que le plan particulier d'affectation du sol prévoit la continuation de la voirie à cet endroit;

Considérant que la voirie projetée ne permet pas de gérer de manière optimale la mobilité dans le quartier générée par ces immeubles et ce en plus de celle déjà existante, notamment pour le charroi des pompiers et de l'agence de Bruxelles-Propreté;

Considérant que la commune s'engage à étudier la création d'une voirie entre la voirie projetée et l'avenue de Toutes Les Couleurs pour mieux apprécier les conséquences sur la mobilité de la construction des deux immeubles en projet;

Considérant que la demande telle que présentée ne peut dès lors pas être acceptée;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 17930

Point: 2 à 09:30 h

- Localisation : Kerkedelle, 27-37
- Objet : construire un immeuble d'appartements comprenant 23 logements et 25 emplacements de parking en sous-sol
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant
- Demandeur : SPRL Etienne **Dewulf**
- Motifs : Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence: annexe B, 26 : garage, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6bis : hauteur des lucarnes
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6bis : longueur des bâtiments
- Rubriques permis d'environnement :
40A : Installations de combustion avec une puissance calorifique nominale de 100 kW à 1 MW, lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux et que la puissance sur le site n'est pas supérieure à 20 MW;
68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013
- Plaintes/Remarques : 62
- Argumentation : - il est nécessaire que l'envergure du projet soit proportionnelle à l'environnement dans lequel il va être déployé
- la circulation est déjà difficile dans le clos
- problèmes futurs de parking et de densité de trafic
- destruction de la faune et la flore
- risques accrus d'inondations (égouts sous dimensionnés)
- inconfort sonore, nuisances auditives, olfactives et sanitaires
- il manque une demande de dérogation
- désirent avoir des précisions sur les hauteurs

- quid interprétation implantation des balcons et oriels dans le P.P.A.S
- est-ce qu'une partie du bassin d'orage est prévue sous forme de citerne?
- désirent connaître les intentions de la commune en matière de mobilité
- il est à proscrire l'ouverture des voiries pour du passage de transit
- il faut anticiper dès aujourd'hui les difficultés dues au chantier
- quelles sont les alternatives pour éviter le passage par les ruelles actuelles du charroi très important pour le transport des matériaux?
- comment la commune et Vivaqua vont résoudre les risques potentiels d'inondations?
- dépréciation de la valeur immobilière
- opposition au projet de construction
- le projet va à l'encontre des objectifs que s'est posé Bruxelles (ville verte, durable etc...)

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de gabarit R+2+T comprenant 23 logements et 25 emplacements de parking, organisé en trois entités ayant chacune leur entrée au-dessus d'un sous-sol commun;

Considérant qu'une autre demande de permis est en cours pour un immeuble de l'autre côté de la rue ainsi qu'une demande de permis d'urbanisme pour la prolongation de la voirie existante;

Considérant que le présent projet présente des dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse en ce que:

- le bâtiment présente une longueur de 48m d'un seul tenant alors que le plan particulier d'affectation du sol précise que la longueur maximale est de 32,5m;
- la profondeur de construction dépasse les 12m par la création d'oriels et de terrasses à l'arrière et d'avancées à l'avant;
- les lucarnes présentent une partie verticale de 1,80m alors que le maximum est de 1,25m;
- la hauteur sous-corniche est dépassée à certains endroits;

Considérant que le projet respecte les prescriptions des titres I et II du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur/hauteur) et de normes d'habitabilité;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les lucarnes est acceptable vu les normes à atteindre en termes d'éclairage et vu les proportions raisonnables et vu que les lucarnes respectent l'article 8 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que les éléments en saillie en façade avant participent à l'animation de la façade dans le respect de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur au plan particulier d'affectation du sol est acceptable;

Considérant que la dérogation en longueur au plan particulier d'affectation du sol est également acceptable vu que le prolongement de l'avenue Charles de Thiennes ne sera jamais envisagé et que le rapport P/S des constructions sur cette parcelle reste acceptable;

Considérant qu'en ce qui concerne le dépassement de la hauteur de la corniche, il y a lieu de

supprimer la saillie centrale au dernier niveau (entre axes E et G) en façade avant et en l'alignant sur la lucarne de droite;

Considérant par contre que ce dépassement est acceptable du côté sud de l'immeuble vu qu'il s'agit de l'extrémité du bâtiment présentant 3 façades bénéficiant d'une situation particulière point de vue ensoleillement et cadre verdoyant;

Considérant qu'il y a lieu de présenter un plan paysager des abords spécifiant les arbres à abattre et les plantations à prévoir;

AVIS FAVORABLE à condition de présenter un plan paysager des abords spécifiant les arbres à abattre et les plantations à prévoir et de supprimer la saillie centrale au dernier niveau en façade avant et en l'alignant sur la lucarne de droite.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 17931

Point: 3 à 10:00 h

Localisation : Kerkedelle, 18-28

Objet : construire un immeuble d'appartements comprenant 30 logements, 31 emplacements de parking en sous-sol et une piscine privée

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

P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966

Lotissement : néant

Demandeur : **SPRL Etienne Dewulf**

Motifs : Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence: annexe B, 26 : garage, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.

Dérogação aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6bis : hauteur des lucarnes

Rubriques :

40A : Installations de combustion avec une puissance calorifique nominale de 100 kW à 1 MW, lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux et que la puissance sur le site n'est pas supérieure à 20 MW;

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;

- Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013
- Plaintes/Remarques : 62
- Argumentation : - il est nécessaire que l'envergure du projet soit proportionnelle à l'environnement dans lequel il va être déployé
 - la circulation est déjà difficile dans le clos
 - problèmes futurs de parking et de densité de trafic
 - destruction de la faune et la flore
 - risques accrus d'inondations (égouts sous dimensionnés)
 - inconfort sonore, nuisances auditives, olfactives et sanitaires
 - il manque une demande de dérogação
 - désirent avoir des précisions sur les hauteurs
 - quid interprétation implantation des balcons et oriels dans le P.P.A.S.
 - l'implantation de cet immeuble crée un effet de surplomb et d'écrasement vis-à-vis des voisins en contrebas, proposent de diminuer d'un étage
 - est-ce-qu'une partie du bassin d'orage est prévue sous forme de citerne?

- désirent connaître les intentions des la commune en matière de mobilité
- il est à proscrire l'ouverture des voiries pour du passage de transit
- quelles sont les alternatives pour éviter le passage par les ruelles actuelles du charroi très important pour le transport des matériaux?
- comment la commune et Vivaqua vont résoudre les risques potentiels d'inondations?
- le projet va à l'encontre des objectifs que s'est posé Bruxelles (ville verte, durable etc...)
- dépréciation de la valeur immobilière
- opposition au projet de construction

– Avis :

- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;
- Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;
- Considérant que la demande vise à construire un immeuble de gabarit R+2+T comprenant 30 logements et 31 emplacements de parking, organisé en trois entités ayant chacune leur entrée au-dessus d'un sous-sol commun comprenant une piscine intérieure commune;
- Considérant qu'une autre demande de permis est en cours pour un immeuble de l'autre côté de la rue ainsi qu'une demande de permis d'urbanisme pour la prolongation de la voirie existante;
- Considérant que le présent projet présente des dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse en ce que:
 - la profondeur de construction dépasse les 15m par la création d'oriels et de terrasses à l'arrière et d'avancées à l'avant;
 - la hauteur sous-corniche est dépassée à certains endroits;
 - les lucarnes présentent une partie verticale de 1,80m alors que le maximum est de 1,25m;
- Considérant que le projet respecte les prescriptions des titres I et II du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur/hauteur) et de normes d'habitabilité;
- Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les lucarnes est acceptable vu les normes à atteindre en termes d'éclairage et vu les proportions raisonnables et vu que les lucarnes respectent l'article 8 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- Considérant que les éléments en saillie en façade avant participent à l'animation de la façade dans le respect de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme;
- Considérant que même si la distance entre la façade arrière de l'immeuble et les façades arrière des constructions de la rue Saint-Lambert est importante (plus de 40m), la différence de niveau du terrain accentue l'impact de la hauteur et du volume de la construction projetée;
- Considérant cependant que le gabarit proposé respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme dont les prescriptions permettent un gabarit plus important;
- Considérant néanmoins qu'en vue de réduire l'impact aux étages supérieurs, il y a lieu de supprimer la dérogation en ce qui concerne le dépassement de la hauteur sous corniche en façade arrière en proposant des lucarnes de même gabarit que celles déjà proposées;

Considérant par contre que ce dépassement est acceptable du côté sud de l'immeuble vu qu'il s'agit de l'extrémité du bâtiment présentant 3 façades bénéficiant d'une situation particulière point de vue ensoleillement et cadre verdoyant;

- Considérant qu'il y a lieu de présenter un plan paysager des abords spécifiant les arbres à abattre et les plantations prévues notamment en vue de préserver la qualité de la vie privée des riverains;
- **AVIS FAVORABLE** à condition de :
- présenter un plan paysager des abords spécifiant les arbres à abattre et les plantations prévues notamment en vue de préserver la qualité de la vie privée des riverains;
- supprimer la dérogation en ce qui concerne le dépassement de la hauteur sous corniche en façade arrière en proposant des lucarnes de même gabarit que celles déjà proposées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17836)

Point: 4 à 11:00 h

Localisation : Rue Konkel, 112

Objet : démolir un garage, construire une maison passive et un abri de jardin

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **JAKOBER** Esther

Motifs : - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - article 5 - Hauteur de la façade avant;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture.

Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir le garage existant sur la parcelle en vue de construire une maison unifamiliale de type passif à ossature bois entre mitoyens;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations en termes de gabarit aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme:

- en profondeur : le nouveau volume s'étend au-delà des profondeurs des deux immeubles voisins;
- en hauteur : la façade à rue dépasse les hauteurs des façades des deux immeubles voisins;
- en toiture : le profil du nouveau volume dépasse les profils des deux immeubles voisins;

Considérant qu'au niveau du bel-étage, la toiture plate du rez-de-chaussée est aménagée en toiture verte intensive sur une largeur de 1,90m à partir des limites mitoyennes;

Considérant que la zone de terrasse aménagée au centre présente une dérogation en profondeur ainsi que la structure métallique légère supportant de la végétation grimpante et l'escalier installées au centre permettant d'accéder au jardin depuis le bel-étage;

Considérant que cette structure fait également office de garde-corps horizontal pour l'escalier;

Considérant que, comme le jardin est situé à mi-hauteur, une partie descend en pente douce vers la terrasse du rez-de-chaussée;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier le niveau des jardins et de respecter les prescriptions du code

civil en matière de vues droites et obliques à cet endroit;

Considérant que la terrasse et l'élément d'accès respectent les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant que le revêtement de façade est réalisé en plaques de fibres-ciment blanches et que des volets coulissants en même matériau mais de couleur vert-jaune feront office de protections solaires;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée côté rue, les panneaux avec une impression d'une image seront ajourés de manière à permettre un apport de lumière;

Considérant qu'en ce qui concerne les murs mitoyens, il est prévu de construire les parties des pignons dépassant les murs mitoyens existants au moyen d'une ossature bois isolée construite sans empiètement sur la parcelle voisine, à laquelle s'ajoute une couche d'isolation démontable sur les 15 cm de la parcelle voisine à enlever en cas de travaux d'extension du voisin;

Considérant que la demande vise également à placer un abri de jardin en fond de parcelle jusqu'aux limites de la parcelle sur les trois côtés;

Considérant que cet élément permet également d'empêcher l'accès depuis la promenade verte dans la propriété;

Considérant que du point de vue énergétique, le projet propose le placement de panneaux solaires (13 modules) sur la toiture plate, un puits canadien hydraulique en amont du système de ventilation double flux et une citerne de 5200 L pour l'eau des wc, arrosage et lessive;

Considérant que les dérogations sont acceptables dans la mesure où il s'agit de construire une maison unifamiliale dont la profondeur est de 10m aux étages et d'une hauteur d'un peu moins de 9m pour un gabarit de R+2;

Considérant en effet que ce gabarit correspond au gabarit moyen de la rue;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de joindre à la présente demande les accords écrits des propriétaires voisins en ce qui concerne les murs mitoyens;
- d'intégrer la descente d'eau pluviale dans la façade;
- de compléter les plans en ce qui concerne les murs à réaliser au niveau de la cour anglaise par rapport aux propriétés voisines;
- de compléter les plans en ce qui concerne les garde-corps de la terrasse et de l'escalier;
- de présenter des échantillons de matériaux avant l'approbation du permis d'urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (16879)

Point: 5 à 11:30 h

Localisation : Avenue Emile Vandervelde, 2

Objet : régulariser la construction d'une véranda au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 1er étage, régulariser le parking (+ 9 emplacements) de l'immeuble, régulariser l'abattage de 2 arbres

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

P.P.A.S. : 42 approuvé le 24/11/1975

Lotissement : néant

Demandeur : **SPRL Kwak** Monsieur PRACUCCI

Motifs : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;

Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°42 en ce que la véranda est construite en zone non aedificandi et le parking est aménagé en zone de jardins

Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- rappellent que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, à moins de 60m d'une zone Natura 2000
- demandent des précisions quant au rapport entre les différentes implantations et ce que permet le plan particulier d'affectation du sol n°42
- demandent des précisions quant à la limite de la propriété
- demandent que la pratique de se garer à l'entrée du chemin de Vellemlen soit interdite

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°42 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 1er étage, à régulariser le parking (+ 9 emplacements) installé à l'arrière du parking existant et à régulariser l'abattage de 2 arbres;

Considérant que les procès-verbaux ont été dressés (n°107/98 en 1998 et n°364/08 en 2008) étant donné que les travaux avaient été entamés sans avoir préalablement obtenu un permis d'urbanisme;

Considérant que la véranda du rez-de-chaussée a été construite en zone non aedificandi « I » du plan particulier d'affectation du sol réservée aux arbres;

Considérant que la dérogation à l'affectation porte atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol (voir article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire);

Considérant que la véranda du 1er étage se situe dans la zone de bâtisse;

Considérant que le parking aménagé à l'arrière se situe en zone de jardin au plan particulier d'affectation du sol réservée aux plantations, aux espaces gazonnés et aux chemins d'accès;

Considérant que la prescription stipule que des garages privés sont autorisés;

Considérant qu'ici, il s'agit de parking à ciel ouvert pour le personnel du restaurant, situé à l'arrière du parking clients réalisé suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°15291 le 02/02/1993;

Considérant de plus que les poubelles sont stockées à cet endroit;

Considérant que le parking existant ne respecte pas le permis d'urbanisme délivré à cet effet notamment par l'aménagement de 2 places en plus (24 au lieu de 22) et par la non réalisation d'une zone plantée;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17840)

Point: 6 à 14:00 h

Localisation : Rue du Menuisier, 105

Objet : construire une extension au 1er étage en façade arrière et aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DE CONINCK**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions.

Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au 1er étage arrière en vue d'agrandir la cuisine avec un escalier extérieur permettant un accès direct à la cour et d'aménager une terrasse sur la toiture plate de cette extension;

Considérant que l'intervention déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car :

- la profondeur de l'extension dépasse légèrement la profondeur de la construction voisine de gauche sans toutefois dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite,
- le nouvel escalier qui descend vers la cour s'étend au-delà des deux constructions voisines,
- la terrasse aménagée au 2ème étage s'étend au-delà des profondeurs des deux constructions voisines;

Considérant que la dérogation au niveau du 1er étage est acceptable car elle implique une rehausse du mur mitoyen avec le n°107 de 1,80 de long sur 2m de haut et une rehausse du mur mitoyen avec le n°103 de 0,44m de long sur 2,25m de haut;

Considérant cependant que les plans présentent quelques incohérences entre le dessin en plan, en coupe et en élévation en ce qui concerne ces rehausses;

Considérant de plus que, vu la présence du palier en haut de l'escalier, le mur devrait encore être prolongé de 0,60m afin d'éviter les vues obliques (voir code civil);

Considérant que l'aménagement de la terrasse n'implique la rehausse du mur mitoyen que du côté du voisin de gauche étant donné que de l'autre côté, un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite de propriété est prévu;

Considérant que cette rehausse est acceptable étant donné que la façade du voisin à cet endroit n'est agrémentée que d'une fenêtre de petites dimensions;

Considérant que la parcelle ne dispose que d'une cour de dimensions réduites;

Considérant que le projet d'extension permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale;

AVIS FAVORABLE à condition de corriger les plans au niveau de la cohérence des rehausses des murs mitoyens.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17842)

Point: 7 à 14:30 h

- Localisation : Avenue des Rogations, 22
- Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager une terrasse avec un escalier au 1er étage en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- P.P.A.S. : néant
- Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **DE BOECK et CRABBE** Nicolas et Florence
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions.
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013
- Plaintes/Remarques : 0
- Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et à aménager une terrasse avec un escalier au 1er étage en façade arrière de l'immeuble en vue de réaménager le duplex existant;

Considérant en effet que le projet propose d'inverser la situation existante en aménageant les pièces de vie en haut et en organisant les pièces de nuit en bas;

Considérant que la hauteur sous plafond des pièces du rez-de-chaussée est moins importante et que de ce fait, ces espaces conviennent mieux pour les pièces de nuit, les pièces de vie à l'étage bénéficiant ainsi de plus grandes hauteurs et de plus de lumière;

Considérant que le rez-de-chaussée est agrandi de +/-2,5m afin de pouvoir y aménager 3 chambres et que l'étage est étendu d'un peu moins d'un mètre ;

Considérant que ces extensions dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'elles dépassent les profondeurs des immeubles directement contigus;

Considérant que l'escalier créé du bel-étage vers le jardin déroge aux mêmes prescriptions;

Considérant cependant qu'il est situé à plus de 1,90m des limites mitoyennes dans le respect du code civil;

Considérant que les rehausses de murs mitoyens restent limitées à une intervention à l'étage du côté du voisin de gauche;

Considérant en effet qu'au niveau du rez-de-chaussée, les profils mitoyens existants ne sont pas modifiés et qu'à l'étage, la terrasse est aménagée avec une partie plantée de manière à respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausse du mur du côté du voisin de droite;

Considérant que l'immeuble compte deux autres logements aux étages;

Considérant qu'il y a lieu de corriger la demande et le formulaire statistique en ce qui concerne le nombre de logements, pour plus de cohérence entre les différents documents d'une même demande de permis d'urbanisme;

AVIS FAVORABLE à condition de corriger la demande et le formulaire statistique en ce qui concerne le nouveau logement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17686)

Point: 8 à 15:00 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 323

Objet : construire une extension en versant arrière de la toiture et construire une lucarne en versant avant de la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **GERARD-HOFFAIT**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse :
construction de lucarnes

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I -
Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions.

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I -
Chapitre II - Article 6 - Toiture et lucarne.

Enquête : du 14/02/2013 au 28/02/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension en versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale et une lucarne en versant avant;

Considérant qu'un premier dossier visant à rehausser d'un étage la façade arrière et à réaliser une lucarne à l'arrière avait reçu un avis défavorable de la commission de concertation du 16/10/2012 vu l'importance des dérogations sollicitées en profondeur et en toiture au titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a écrit un courrier sollicitant l'application de l'article 126.1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire lui permettant de revoir son projet;

Considérant que le projet a été modifié en proposant la réalisation d'une lucarne en versant avant de la toiture en maintenant une extension à l'arrière mais sur une profondeur nettement moindre;

Considérant que le projet a été resoumis à l'enquête publique, et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la lucarne à l'avant déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et à celles du règlement communal sur la bâtisse étant donné:

- qu'elle se développe sur plus de 2/3 de la largeur de la façade puisqu'elle est proposée sur la largeur de la maison;

– qu'elle est placée à moins de 1m des limites mitoyennes pour les mêmes raisons;

Considérant néanmoins qu'elle présente une hauteur de 1,25m dans le respect du règlement communal sur la bâtisse et qu'elle vient s'accoler au profil mitoyen de la maison de gauche;

Considérant de plus que vu le biais de la façade et le dépassement important de la corniche, son impact est réduit;

Considérant que l'extension arrière déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de profil de toiture car le nouveau volume dépasse le profil des deux constructions voisines;

Considérant que vu la position de l'escalier existant à prolonger à l'intérieur de la maison, la dérogation est acceptable au niveau du gabarit du volume arrière qui ne dépasse les profils des voisins que de 1,75m;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (17857) Point: 9 à 15:15 h

Localisation : Avenue Marcel Thiry

Objet : construire un immeuble comprenant 104 logements, 1 commerce et 104 parkings

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un axe structurant
P.P.A.S. : 60ter approuvé le 30/03/2011
Lotissement : néant

Demandeur : SA **BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT** Monsieur BOURGEOIS

Motifs : Projet soumis à rapport d'incidences en application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : annexe B, 26 : garage, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.

Rubriques:

40A : Installations de combustion avec une puissance calorifique nominale de 100 kW à 1 MW, lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux et que la puissance sur le site n'est pas supérieure à 20 MW;

40B : Installations de combustion avec une puissance calorifique nominale : de 100 kW à 20 MW lorsqu'elles ne sont pas destinées au chauffage des locaux, de plus de 1 MW à 20 MW lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux, lorsque la puissance totale sur le site n'est pas supérieure à 20 MW;

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;

153A : Ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit nominal : compris entre 20.000 et 100.000 m³/h.

Enquête : du 24/01/2013 au 07/02/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 22/02/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 15/03/2013

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°60ter et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comptant 104 logements, un commerce et 104 emplacements de parkings en sous-sol;

Considérant qu'il s'agit de deux parties principales hors sol réunies par plusieurs niveaux de parking souterrains, l'immeuble ENSOR situé le long de l'avenue Marcel Thiry présentant un gabarit de R+5 dont 2 étages en toiture et l'immeuble DELVAUX situé le long de la future voirie composé d'un gabarit de R+6 dont deux niveaux en toiture;

Considérant que les niveaux des rez-de-chaussées sont situés à une hauteur de 1m par rapport au niveau du trottoir à l'axe de chaque partie concernée, ce qui induit, à l'angle, une surface habitable située au niveau du -1;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°60ter concernant le volume de la toiture ne sont pas respectées étant donné que ce dernier n'est pas inscrit dans les limites définies par un arc de cercle de 6m de rayon tangent au plan principal de la façade du niveau situé sous la toiture (chapitre 3, article 20);

Considérant en effet que l'arc de cercle est placé à la limite extrême du gabarit des 18m;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger sur l'ensemble du projet;

Considérant que les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme sont respectées en termes de locaux communs et locaux rangement;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'agrandir les locaux vélos/deux roues et poubelles vu le nombre de logements et le nombre réduit de passages de Bruxelles-Propreté;

Considérant que le volume des citernes doit également être revu à la hausse;

Considérant que le complexe propose plusieurs types de logements (orientation, nombre de chambres,...);

Considérant qu'il présente une volumétrie variée vu la présence de saillies et de retraits dans les façades;

Considérant qu'une finition en tranches de briques de terre cuite collées de ton blanc cassé et gris est proposée avec un soubassement, des seuils et des détails architectoniques en pierre bleue du Hainaut;

Considérant que le bois est utilisé pour revêtir certaines parties des façades, les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé;

Considérant que les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme sont respectées au niveau du raccord entre le bâtiment projeté et le bâtiment existant de droite (retraits latéraux de 3 m);

Considérant néanmoins que ce raccord présente une « cassure » entre la toiture à versants existante et la terminaison en escalier du nouvel immeuble au niveau des derniers étages;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'illustrer la demande de permis d'urbanisme à ce sujet afin de pouvoir avoir une vue du volume projeté la plus proche possible de la réalité depuis l'espace public;

Considérant que le plan d'implantation ne doit pas montrer le dessin de la voirie faisant l'objet d'un autre permis d'urbanisme en cours d'instruction;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- corriger le volume de la toiture en tenant compte de l'article 20 du chapitre 3 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'arc de cercle de 6m de rayon;
- supprimer le dessin de la voirie faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée en cours d'instruction;
- agrandir les locaux vélos/deux roues et poubelles;
- revoir à la hausse la capacité des citernes;
- prévoir un aménagement des zones vertes de parc en commun avec la commune et les autres intervenants et propriétaires

- illustrer la demande de permis d'urbanisme à ce sujet afin de pouvoir avoir une vue du volume projeté la plus proche possible de la réalité depuis l'espace public.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 382 de la réunion du vendredi 15/03/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17333)

Point: 10 à 15:30 h

Localisation : Chaussée de Stockel, 45

Objet : transformer l'intérieur du château, restaurer les façades, les toitures et les abords, abattre un arbre

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans un site classé
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant

Demandeur : Commune de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs MAINGAIN & LAMBERT

Motifs : Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :
prescription générale 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.

Application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, Titre IV, art. 149, al.2 : évaluation appropriée d'incidences.

Enquête : du 13/12/2012 au 27/12/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 11/01/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 01/02/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 15/03/2013

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

Considérant que la demande se situe également dans le site classé du Château Malou;

Considérant que la demande vise à transformer l'intérieur du château, à restaurer les façades, les toitures et les abords et abattre un arbre dans le site;

AVIS FAVORABLE pour autant que les réserves exprimées par la Commission Royale des Monuments et des Sites en séance du 13/03/2013 soient rencontrées.

