

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/543536/2014 (1)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 111A
Objet : rehausser la toiture, construire deux lucarnes et réaménager le bungalow
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Bastien et Béatrice HACHEZ-DE MEY
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014
Plaintes/Remarques : 8
Argumentation : - non conformité avec le PRAS
- projet totalement inadapté à sa destination
- opposition à la demande
- avis favorable

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°13 du 25/05/2000 et qu'elle n'est pas conforme à une des prescriptions générales de ce plan, à savoir que l'accroissement du volume bâti est interdit en zone de cours et jardins;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et que 8 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent essentiellement sur le caractère incompatible de la demande avec l'affectation « cours et jardins » définie au plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant qu'un premier avis a été donné lors de la commission de concertation concernant le projet de plan particulier d'affectation du sol n°13 le 23/09/1999, sur la demande de M. et Mme HACHEZ de conforter la situation de droit relative à l'immeuble situé sur la parcelle n°103c26 à l'arrière du n°111;

Considérant que cette demande n'a pas été retenue par la commission de concertation de 1999, en raison de son incompatibilité avec les objectifs fondamentaux du projet de plan particulier d'affectation du sol, celle-ci a décidé de ne pas affecter l'immeuble en question en zone D (zone d'habitat ouvert) tout en précisant que l'affectation du bâtiment (logement) pouvait être « conservée et entretenue en bon père de famille » ;

Considérant que la demande vise à construire une terrasse hors-sol à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que la demande vise également à démolir la toiture existante et à rehausser légèrement le gabarit de la construction isolée en intérieur d'îlot afin de créer une toiture avec deux lucarnes, chacune d'elles agrémentant l'un des versants ;

Considérant que les modifications projetées améliorent l'habitabilité de ce petit logement mais apportent des transformations structurelles importantes et ne peuvent dès lors être considérées comme des mesures de conservation et d'entretien en bon père de famille ;

Considérant que, suite à des fuites d'eau, des travaux ont été initiés ; que ceux-ci ont également permis de rendre le bien indépendant en énergie et en égouttage de la maison située au n°111, tel que l'autorise son affectation légale ;

Considérant que suite à ces travaux, un renforcement de l'entrée piétonne séparant le bien de l'avenue J.-F. Debecker s'est avéré nécessaire sur une distance de 76m ;

Considérant que le résultat de ces travaux renforçant l'entrée piétonne n'est pratiquement pas visible et ne cause aucune nuisance au voisinage ;

Considérant que le bâtiment situé en intérieur d'îlot est implanté à plus de 30 mètres de toutes constructions voisines et que la végétation empêche les vues vers le bâtiment ;

Considérant que si des modifications extérieures d'entretien ou d'isolation doivent avoir lieu, elles ne créeront pas de préjudices graves étant donné la végétation et l'espace importants séparant cette habitation de toutes autres habitations ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement du 06/06/2014 ratifiant l'arrêté du Gouvernement du 13/11/2008 et portant sur la dispense de permis d'urbanisme pour des actes et travaux tels que la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant que les modifications du volume extérieur améliorant strictement les performances énergétiques du bâtiment sans en modifier sa structure (isolation des façades) sont acceptables ;

Considérant en outre qu'une rehausse de la toiture uniquement en vue de l'isoler par l'extérieur ne serait pratiquement pas visible des riverains, ne pourrait pas nuire aux qualités paysagères existantes en intérieur d'îlot, que ces travaux d'entretien en bon père de famille seraient dès lors acceptables, et ce dans l'esprit du plan particulier d'aménagement du sol ;

Considérant que la rehausse de la toiture et les deux lucarnes projetées ne portent pas préjudice à la jouissance des biens voisins de par leur distance par rapport aux constructions voisines et leurs faibles gabarits ;

Considérant que, néanmoins, la demande telle que présentée porte atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol en ce que la prescription A4 stipule « *que les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier d'aménagement du sol et/ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et au volume des constructions prescrites par ce plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration, de préservation ou de reconstruction. Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti* » ;

Considérant que l'augmentation du volume bâti existant est néanmoins envisageable dans le cadre d'une amélioration des performances énergétiques du bâtiment (isolation extérieure) ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542664/2014 (2)

Localisation : Rue de la Rive 31

Objet : construire un étage supplémentaire sur 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. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Hugues BODENHORST

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - les profils « Mansard » des toitures doivent être protégés et reproduits
- le pignon de crête de façade doit être conservé/inclus/reproduit
- aucun garage
- demandons le rétablissement des plantations du jardin avant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et que 2 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant qu'un emplacement de parking couvert est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire sur la maison unifamiliale afin d'y aménager 2 chambres supplémentaires et une salle de douche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce

que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut à l'avant ;

Considérant que ces dérogations relativement peu importantes en termes de gabarit, sont acceptables ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté ne s'intègre pas particulièrement de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Considérant que la rupture en façade avant n'est pas suffisamment marquée et qu'il y a dès lors lieu de remplacer la façade avant de l'extension en versant de toiture avec brisis « à la Mansard » de manière à rendre l'intervention plus discrète depuis l'espace public, tout en préservant les éléments patrimoniaux ;

Considérant que la toiture plate couvrant le premier étage sera démolie ;

Considérant que l'intervention rabaisse la hauteur sous plafond au premier étage en respectant les normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les revêtements enduits sont interdits en façades visibles de l'espace public ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

Considérant que l'intervention appauvrit l'aspect patrimonial de la façade avant ;

Considérant que le peu d'ombre portée dans le jardin voisin situé au n°27 ne crée pas de nuisances de voisinage significatives ;

Considérant que le gabarit du bâtiment voisin au n°33 se développe également à l'arrière sur 4 niveaux et que dès lors le projet de rehausse n'apporte pas de perte supplémentaire d'ensoleillement dans le jardin ;

Considérant que le petit volume évidé au rez-de-chaussée à l'arrière est actuellement couvert par un auvent vitré ;

Considérant que cet auvent vitré sera surmonté partiellement par la dalle du deuxième étage, ce qui fait double emploi et appauvrit les caractéristiques urbanistiques en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet auvent vitré pour obtenir un bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE

À condition de :

- remplacer la façade avant de l'extension en versant de toiture avec brisis « à la Mansard » de manière à rendre l'intervention plus discrète depuis l'espace public, tout en préservant les éléments patrimoniaux ;
- supprimer l'auvent vitré à l'arrière couvrant la terrasse au rez-de-chaussée ;
- diminuer la profondeur de l'extension sur une largeur de 2,50m en s'alignant sur la façade arrière du n°27 de manière à prévoir un raccord harmonieux ;
- réaménager la zone de recul conformément aux règlements en vigueur ;

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.

La dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/543780/2014 (3)

Localisation : Rue Dries de 165 à 167

Objet : changer l'affectation des bureaux en trois appartements, modifier la façade avant, créer une loggia et un balcon en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. ADDED VALUE ENGINEERING représentée par Monsieur Dominique RAEMDONCK

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

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - nous n'arrivons pas à situer l'emplacement de parking non couvert

- est-ce acceptable qu'il n'y ait aucune place de parking pour les nouveaux logements ?

- demandons que les membres de la commission de concertation soient attentifs aux éventuelles nuisances qui seraient créées pour les voisins directs par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate située au deuxième étage

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'une plainte a été introduite ;

Considérant que la terrasse située à l'arrière ne peut pas être utilisée comme emplacement de parking ;

Considérant que la demande vise à changer partiellement l'affectation des bureaux en trois appartements, à modifier la façade avant, à créer une loggia et un balcon en façade arrière et à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à reconverter une partie de l'immeuble de bureaux en 3 logements, à aménager des parties communes et à maintenir des espaces bureaux au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que les parties communes devront distribuer les différentes destinations et non les différents locaux d'une même destination, que les locaux annexes aux bureaux, tels que les archives ou les toilettes, au rez-de-chaussée ne pourront pas être séparés de leur affectation principale ;

Considérant qu'aucun emplacement de parking supplémentaire n'est prévu pour les 3 nouveaux

logements ;

Considérant que le garage existant n'a pas une profondeur suffisante pour accueillir une voiture et qu'il y a dès lors lieu d'élargir la baie à l'arrière du garage afin de n'avoir plus qu'un local sans séparation médiane ;

Considérant dès lors que l'aménagement du rez-de-chaussée est à revoir ;

Considérant que les limites de la terrasse projetée à l'arrière se trouvent à distance suffisante des limites de propriété afin d'éviter les vues directes et obliques sur les biens voisins ;

Considérant que la création d'une loge (balcon en surplomb recouvert et fermé sur les côtés) à l'arrière au 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant l'orientation Sud-Est de la façade arrière ;

Considérant ces aménagements esthétiques et conviviaux en façade arrière ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à modifier la partie centrale de la façade avant au deuxième étage ;

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- revoir l'aménagement des espaces bureaux d'un seul tenant ;
- élargir la baie au milieu de la profondeur du garage ;

Unanime et en présence du fonctionnaire délégué de la direction de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme est accordée.

La dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542240/2013 (4)

Localisation : Avenue de la Chapelle 54

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façades arrière et latérale de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : PPAS n°13, approuvé par AR le 25/05/2000
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Henri et Marie-Violaine NOOTENS - SOLE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

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 arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 03/05/2001, 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°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 impose que pour les immeubles datant d'avant 1932, l'avis de la commission royale des monuments et des sites soit requis (prescription 1.7) ;

Considérant qu'en date du 03/07/2014, la commission royale des monuments et des sites n'émet pas d'objection sur le principe de construire une nouvelle extension mais regrette la disparition de l'extension polygonale et suggère de la construire plus en retrait de l'espace public et sans empiéter sur la façade avant existante ;

Considérant que la commission de concertation du 26/09/2014 a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée sans toutefois être contre le principe de créer une nouvelle extension ;

Considérant que, sur base de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modificatifs ont été introduits le 24/10/2014 ;

Considérant que ces modifications ont été soumises à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite ;

Considérant que la volumétrie du projet a été revue et que son articulation avec le bâtiment existant a été adaptée aux remarques émises lors de la commission de concertation du 26/09/2014 ;

Considérant que le programme est maintenu, à savoir principalement agrandir l'espace cuisine –

salle à manger et créer un accès privilégié entre l'intérieur et le jardin à l'arrière, et secondairement au sous-sol, créer un atelier – salle-de-jeu et créer une cave supplémentaire ;

Considérant que le nouveau projet modifie le projet principal en ce qu'il supprime la dérogation à la prescription 1.3 du plan particulier d'affectation du sol 13, que l'escalier d'accès à la salle de jeu est intégré au volume existant, que la façade principale est entièrement dégagée et ne sera donc plus défigurée, ce qui permet de répondre favorablement aux suggestions de la commission royale des monuments et des sites ;

Considérant que la demande déroge au point 1.7 du plan particulier d'aménagement du sol en ce que les caractéristiques du bâtiment seront modifiées ;

Considérant qu'il y a lieu d'offrir une meilleure viabilité à la cuisine actuelle ;

Considérant que la démolition de l'extension polygonale est justifiée car le maintien de celle-ci ne permettrait pas de créer l'objet principal du programme à savoir créer un séjour spacieux adapté au besoin de confort actuel ;

Considérant que l'impact visuel de l'extension est limité afin de préserver entièrement l'expression architecturale de la façade principale, comme demandé lors de la commission de concertation du 26/09/2014 ;

Considérant que la dérogation au point 1.7 du plan particulier d'aménagement du sol est acceptable ;

Considérant que l'extension projetée ne peut donc par défaut s'ériger qu'à l'arrière ;

Considérant que le choix d'une toiture plate permet de limiter l'impact visuel depuis la rue ;

Considérant que la prolongation en profondeur de l'extension projetée sera érigée en recul de 65cm de la limite mitoyenne côté n°58 afin de permettre la conservation d'une haie jusqu'au mitoyen existant et ce afin de ne pas nuire aux caractéristiques urbanistiques résidentielles en intérieur d'îlot ;

Considérant que le propriétaire du bien situé n° 58 a pris connaissance du nouveau projet le 02/12/2014 et n'a pas formulé de remarques particulières ;

Considérant, pour ces raisons, que la demande de dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur des constructions est acceptable ;

Considérant que le marronnier devra nécessairement être abattu et qu'un nouvel arbre à haute tige sera planté ;

Considérant que le projet apporte de la cohérence aux espaces de vie tout en s'insérant harmonieusement avec le bâtiment existant ;

Considérant que la demande déroge également au point 1.4 du plan particulier d'affectation du sol en ce que l'article 92 du règlement communal sur les bâtisses interdit les toitures plate-forme pour les bâtiments de moins de 9m de hauteur de façade ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux choisis marquent le choix de ne pas réaliser un mimétisme de la construction existante mais de réaliser un projet qui vient s'insérer discrètement et harmonieusement sans nier le temps écoulé entre les deux interventions ;

Considérant que cette disposition contemporaine et discrète ne nuit pas à l'harmonie générale du quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation au point 1.4 du plan particulier d'aménagement du sol est acceptable ;

Considérant que l'extension projetée en sous-sol et les aménagements intérieurs s'accordent à cette envie de confort maîtrisée dans son expression spatiale et architecturale ;

AVIS FAVORABLE

A condition d'indiquer sur le plan d'implantation la situation de l'arbre à haute tige à replanter.

La représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542367/2014 (5)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 98

Objet : régulariser le changement d'affectation d'une boulangerie en logement au rez-de-chaussée, régulariser la modification des châssis en façade avant, transformer les annexes existantes et construire une lucarne en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Vanessa MICHOTTE - LING

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

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 03/05/2001, et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'une boulangerie en logement au rez-de-chaussée, à régulariser la modification des châssis en façade avant, à transformer les annexes existantes et à construire une lucarne en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le nivellement du sol de l'annexe arrière permet d'obtenir un espace habitable de qualité ;

Considérant que les aménagements projetés au rez-de-chaussée arrière consistent essentiellement à déplacer la cuisine face à la cour intérieure et à aménager le salon à l'arrière de l'annexe ;

Considérant que la toiture plate à côté de la cour intérieure sera rehaussée au même niveau que le toit plat de l'annexe arrière ;

Considérant que cette augmentation de volume en hauteur apportera une meilleure homogénéité à l'espace de vie principal et générera un plus grand confort et une meilleure habitabilité des lieux ;

Considérant également que cette simplification volumétrique assainit la construction à l'arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les acrotères de l'annexe arrière sont rehaussés ;

Considérant que la rehausse des acrotères permet d'isoler la toiture plate de l'annexe à l'arrière dans les règles de l'art ;

Considérant la demande de dérogation en hauteur acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'agrémenter la surface horizontale de cette grande toiture ;

Considérant que le contexte typique d'une toiture plate relativement basse en intérieur d'îlot, et donc visible des étages, invite à aménager une toiture végétalisée;

Considérant de plus qu'une toiture végétalisée permet de filtrer l'excédent d'humidité en cas de forte s'intempéries ;

Considérant que l'aménagement d'une lucarne à l'avant améliore l'habitabilité de la chambre sous combles à l'avant ;

Considérant que cette lucarne répond à toutes les prescriptions en vigueur ;

Considérant que les modifications en façade avant sont conformes aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

AVIS FAVORABLE

A condition de prévoir une toiture végétalisée,

Unanime et en présence du fonctionnaire délégué de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542723/2014 (6)

Localisation : Avenue du Castel 90
Objet : isoler et crépir la façade latérale de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : S.P.R.L. IMMOBILIERE LE COL-VERT représentée par Madame Isabelle DEVREUX
Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - étonnée qu'aucune explication ne soit donnée sur la manière dont les travaux vont se dérouler et sur les mesures de précaution prises pour protéger le bâtiment voisin (n°88) dans le dossier

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler et crépir la façade latérale de l'immeuble ;

Considérant que l'intervention sur la façade latérale constitue le seul motif pour lequel un permis d'urbanisme est requis, le reste des travaux prévus étant dispensés de permis d'urbanisme préalable en vertu de l'article 21, 15^e alinéa de l'arrêté du 06/06/2014 modifiant l'arrêté « minime importance » du 13/11/2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

Considérant le souci du demandeur de prévoir une teinte blanc cassé pour cet enduit afin de se rapprocher de la couleur du cimentage existant ;

Considérant que l'isolant devra être continu, sans interruption, au droit des cheminées, et ce conformément aux plans ;

Considérant que la demande d'enduire l'isolant posé sur la façade latérale est acceptable sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la plainte émise lors de l'enquête publique relative à la protection du bâtiment voisin relève du droit civil et non du droit de l'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/543408/2014 (7)

- Localisation : Avenue du Bois de Sapins 47
- Objet : construire une extension et une terrasse en toiture de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre et Raphaëlle TERLINDEN
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014
- Plaintes/Remarques : 15 +1 pétition de 17 signatures
- Argumentation :
- le projet déroge aux données essentielles du PPAS
 - la maison dispose déjà de 5 chambres pour 5 membres dans la famille
 - si le projet est esthétiquement joli depuis la façade avant, il présente un gabarit trop imposant vers l'arrière de l'îlot
 - s'agit-il d'une extension destinée au logement familial ou d'une extension permettant d'accroître l'activité de chambres d'hôtes ?
 - si ce sont des chambres d'hôtes craintes de l'impact négatif sur le quartier en termes de parking
 - le bâtiment a été étendu en 2005, en violation de dispositifs du PPAS, du RRU, et sur avis partiellement défavorable de la CRMS
 - les 4 ouvertures créées en 2005 ne figurent pas sur les plans, ces ouvertures sont irrégulières, le permis de 2005 dispose que ces murs sont aveugles
 - demandent d'imposer le rebouchage desdites ouvertures afin de rétablir une situation régulière
 - l'extension prévue est trop prégnante en intérieur d'îlot
 - inacceptable d'autoriser une nouvelle dérogation, de porter atteinte aux vues des voisins immédiats, la perte de lumière et de soleil, l'atteinte à l'intimité
 - impact négatif inacceptable sur la qualité de vie des propriétaires voisins
 - les demandeurs se fondent sur des concessions et dérogations précédemment accordées
 - des dérogations aux dispositifs réglementaires ne doivent être accordées

qu'à titre exceptionnel

- le permis doit être refusé

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle en respecte les prescriptions;

Considérant que la demande vise la construction d'un volume supplémentaire sur la toiture plate du 1^{er} étage de la partie arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que le nouveau volume respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 en termes de gabarit mais présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'il dépasse de plus de 3m l'immeuble voisin de gauche (6.84m) ;

Considérant que la prescription n°1.7 du plan particulier d'affectation du sol impose les mesures particulières de publicité et requiert l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et que 15 plaintes et 1 pétition de 17 signatures ont été déposées ;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur l'importante dérogation au règlement régional d'urbanisme, son impact en intérieur d'îlot, l'activité (chambres d'hôtes) faite dans la maison unifamiliale et la régularité de certaines baies ;

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque à propos des baies, il y a lieu de confirmer que ces interventions ne sont pas dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'activité de chambres d'hôtes est accessoire et liée à la destination de logement ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°17.772 a été délivré le 14/06/2005 pour l'extension du rez-de-chaussée et la création d'un petit volume supplémentaire au 1^{er} étage arrière ;

Considérant qu'en séance du 12/11/2014, la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pas émis d'objection sur le projet mais demande de veiller à la qualité de la mise en œuvre de l'extension ;

Considérant que le projet vise à proposer un même langage architectural en adéquation avec le style de la maison ; que les matériaux seront identiques aux existants en créant en plus un faux colombage en bois pour uniformiser l'intervention au reste du bâti ;

Considérant néanmoins que la dérogation porte sur une profondeur importante (+/-3.80m) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse latérale située au niveau du 2^{ème} étage n'est pas nécessaire au bon fonctionnement de la maison unifamiliale disposant d'un jardin sur une grande profondeur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de la supprimer et de prévoir une finition esthétique du restant de la toiture plate ;

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

- supprimer la dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- supprimer la terrasse et de prévoir une finition esthétique du restant de la toiture plate,
- mettre la situation des lieux en conformité.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PUF/501250/2014 (8)

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : Agrandir l'école primaire et maternelle par la construction de 2 nouvelles ailes et par la rehausse partielle du bâtiment existant, réorganiser les circulations verticales et horizontales des élèves de la maternelle, du primaire et du secondaire, aménager 2 cours de récréation, réorganiser l'étage "sport" entre les secondaires et les primaires, améliorer les façades du bâtiment primaire existant (P.E.B.), déplacer 4 pavillons existants sur le site.

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. GROUPE SCOLAIRE DON BOSCO représentée par Monsieur
Lucien Vanhamme

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

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

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)

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol et qu'elle respecte les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à :

- agrandir l'école primaire et maternelle par la construction de 2 nouvelles ailes et par la rehausse partielle du bâtiment existant,
- réorganiser les circulations verticales et horizontales des élèves de la maternelle, du primaire et du secondaire,
- aménager 2 cours de récréation, réorganiser l'étage "sport" entre les secondaires et les primaires,
- améliorer les façades du bâtiment primaire existant (P.E.B.),
- déplacer 4 pavillons existants sur le site ;

Considérant que le projet de nouvelle construction propose un gabarit identique à celui du bâtiment des primaires existant (R+1) en proposant une implantation en L qui vient s'accoler à celui-ci ;

Considérant que cette intervention a pour but de minimiser l'impact des constructions vis-à-vis des immeubles existants autour du site tout en donnant une identité propre aux écoles maternelle et primaire ;

Considérant qu'une cour de récréation adaptée aux élèves de maternelle (zone de jeux, revêtement souple,...) est aménagée sur la pelouse actuelle et que l'entrée se fait via cette cour ;

Considérant que l'école maternelle est reliée à l'école primaire par une aile développant au rez-de-chaussée un réfectoire commun et des locaux administratifs ainsi que des classes supplémentaires primaires à l'étage ;

Considérant que l'entrée de l'école primaire se fait par le pignon du bâtiment actuel ;

Considérant que, dans un souci de clarté des flux, les fonctions sur le site ont été réorganisées : le projet prévoit de rendre complètement indépendant l'étage semi-enterré et ce afin d'éviter le croisement d'élèves du secondaire et du primaire ;

Considérant que deux gymnases primaires sont aménagés en lieu et place du gymnase et du réfectoire actuels ;

Considérant que, dans un souci d'uniformisation de l'intervention, la peau du bâtiment est traitée de manière identique : le projet propose un bardage en bois ;

Considérant qu'une toiture verte extensive est prévue sur les toitures du bâtiment neuf ;

Considérant que quelques arbres sont plantés dans la cour de manière à créer de l'ombre et de rendre celle-ci plus agréable à l'usage des enfants ;

Considérant que le bâtiment neuf est conçu en panneaux de bois massif contrecollé présentant l'avantage de pouvoir être préfabriqués, réduisant ainsi le montage sur chantier et permettant une plus grande sécurité sur chantier ;

Considérant que le projet prévoit un phasage :

1. construction du bâtiment neuf,
2. déménagement de l'école maternelle dans le nouveau bâtiment + déménagement de l'école primaire dans l'école maternelle et dans les containers placés sur le terrain bas de l'école,
3. rénovation du bâtiment primaire,
4. emménagement dans l'école primaire et évacuation des containers ;

Considérant qu'en ce qui concerne le motif d'enquête publique (0.6 atteinte à l'intérieur d'îlot), le projet s'inscrit autour d'une cour existante, redéfinit les implantations des différentes écoles (primaire et secondaire) sur le site et en améliore l'utilisation;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir un plan des déplacements scolaires ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir un plan de déplacements scolaires.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/543527/2014 (9)

Localisation : Tomberg 133
Objet : construire une extension sur la toiture plate de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS 1 approuvé en date du 09/09/1949
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Françoise DELSAUTE
Motifs : 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 : 20/11/2014 au 04/12/2014
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du 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°1 et qu'elle n'est pas contraire à ce plan ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'Hôtel Communal (arrêté de classement du 13/04/1995) ;

Considérant qu'une autre demande visant d'une part à régulariser la réalisation d'un volume au niveau du rez-de-chaussée arrière ainsi que la terrasse et l'accès au jardin, et d'autre part, à aménager un appartement en lieu et place de locaux communs et de caves, est introduite également ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser un étage supplémentaire en vue d'ajouter un logement, ce qui porterait le nombre total de logements à 4 unités, sans prendre en compte l'autre demande de permis d'urbanisme visant le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites, en séance du 12/11/2014, n'a pas émis d'objection de principe mais recommande une meilleure intégration dans l'environnement bâti de hôtel communal;

Considérant que la demande présente deux dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit : hauteur de la façade à rue et toiture ;

Considérant en effet que l'immeuble rehaussé présente une hauteur de façade supérieure à celles des deux immeubles voisins et que le profil de l'extension dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la réalisation d'un étage supplémentaire a pour but de combler la « dent creuse » vu que les deux immeubles voisins sont plus hauts ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire dans l'immeuble renforce la fonction de logement dans le quartier ;

Considérant que l'aménagement de ce logement a été étudié de manière à lui donner des espaces qualitatifs vu sa situation et vu le contexte bâti existant ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant néanmoins que les remarques de la Commission Royale des Monuments et des Sites sont justifiées quant aux matériaux et couleurs proposés ;

Considérant que, vu les discussions à ce sujet en séance, il y a lieu d'apporter plus de précisions sur la finition esthétique de l'extension et de proposer des alternatives ;

Considérant en effet que vu la situation de l'immeuble juste en face de l'Hôtel communal classé, il y a lieu d'apporter un soin particulier à l'intervention ;

Considérant en effet que l'intervention reste visible depuis l'ensemble de l'espace public environnant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain **à condition d'apporter plus de précisions sur la finition esthétique de l'extension et de proposer des alternatives.**

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (hauteur de la façade à rue et toiture) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/551280/2014 (10)

Localisation : Tomberg 133

Objet : abattre un arbre, régulariser la terrasse en façade arrière au premier étage, modifier l'accès au jardin, ajouter un logement au rez-de-chaussée et transformer les parties communes de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n°1 approuvé en date du 09/09/1949
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Françoise DELSAUTE

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

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du 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°1 et qu'elle n'est pas contraire à ce plan ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la réalisation d'un volume au niveau du rez-de-chaussée arrière ainsi que la terrasse et l'accès au jardin, et d'autre part, à aménager un appartement en lieu et place de locaux communs et de caves ;

Considérant que le logement proposé s'étend dans les locaux existants mais également dans le volume à régulariser ;

Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme est introduite pour le même immeuble visant la création d'un étage supplémentaire en vue d'aménager un logement en plus des trois logements existants ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8288 délivré le 17/05/1954 fait état de 3 logements aux étages (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème}) et au rez-de-chaussée, de deux garages, de trois caves et d'une remise en plus de l'entrée;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'accès au nouveau logement se fait en traversant le local des compteurs dans lequel la présente demande prévoit d'installer le local deux roues ;

Considérant que la chambre et une partie du séjour (salon) ne présentent pas une hauteur sous-plafond de 2.50m comme requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes

minimales d'habitabilité;

Considérant que deux des trois caves existantes (une pour chaque logement) sont supprimées, ainsi qu'une remise commune;

Considérant que le volume supplémentaire existant actuellement au niveau du rez-de-chaussée et pour lequel la régularisation est demandée sert de base à la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage ; que ce volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'il dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que les dérogations sollicitées ne sont pas suffisamment motivées ;

Considérant que les dérogations tant en termes de gabarit qu'en termes de normes d'habitabilité ne sont pas acceptables ;

Considérant en effet que la création d'un nouveau logement ne répondant pas à toutes les normes en termes d'habitabilité au détriment de locaux communs existants nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble n'est pas acceptable ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/552626/2014 (11)

Localisation : Rue Konkel 108

Objet : construire une maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. GML représentée par Monsieur Stéphane PETIT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 20/11/2014 au 04/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur la parcelle comptant déjà un immeuble à front de rue ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/11/2014 au 04/12/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente deux dérogations :

- Aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que la nouvelle construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle vu son implantation ;
- Aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux en ce que le revêtement proposé est un enduit;

Considérant que l'immeuble existant sur la parcelle compte trois logements selon le permis d'urbanisme n°14475 délivré le 29/04/1988 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les documents de la présente demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre de logements existants ;

Considérant que les particularités de la parcelle (évasement vers l'arrière) et des constructions environnantes (zone de recul pour les immeubles n°100 à 106 situés à gauche et immeuble existant sur la parcelle présentant trois façades) ont guidé le choix de l'implantation de la nouvelle maison ;

Considérant que la nouvelle construction vient s'accoler au mur mitoyen de l'immeuble n°110 et

présente un gabarit de R+2 avec une toiture plate;

Considérant que seule la corniche débordante de la toiture plate du dernier niveau dépasse le profil de l'immeuble existant ;

Considérant dès lors que, vu les spécificités du terrain et de l'environnement bâti, la dérogation en termes de profondeur est acceptable;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'adapter les plans au niveau du profil de l'immeuble n°110 qui présente une profondeur plus importante au niveau du rez-de-chaussée qu'aux étages et de vérifier si le mur mitoyen existant à l'arrière de l'immeuble contre lequel il s'acole présente une hauteur suffisante pour respecter le code civil en matière de vues droites et obliques au niveau de la terrasse créée dans le projet;

Considérant que le rez-de-chaussée abrite les pièces de vie et les étages celles de nuit, que le sous-sol comprend des caves, une buanderie et une salle de jeux ouverte sur le jardin à l'arrière vu la forte déclivité que présente le terrain ;

Considérant qu'un local à usage de remise/garage est prévu sur le côté présentant également une toiture plate ;

Considérant néanmoins qu'il n'y a pas d'accès pour le passage d'un véhicule clairement indiqué sur les plans depuis la rue;

Considérant que la largeur disponible à l'alignement est de 1.95m mais que l'accès à la porte d'entrée de l'immeuble existant se fait également à cet endroit ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la destination et d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que du point de vue des matériaux, la pierre bleue est utilisée pour les soubassements et les seuils, l'enduit naturel de teinte beige clair pour le revêtement des façades, le béton de teinte gris foncé pour les recouvrements de murs, le verre clair pour les garde-corps, l'aluminium thermolaqué de teinte grise pour les châssis, le zinc prépatiné pour les descentes d'eau et le bois de ton naturel type Western red ceddar pour les portes et certains bardages ;

Considérant que l'enduit est un matériau adéquat pour une construction à basse énergie et que ce type de parachèvement correspond à l'architecture proposée ;

Considérant que ce matériau est déjà présent dans le quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur la bâtisse est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la démolition du mur existant dans le jardin ;

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

- adapter les documents vu l'existence de trois logements dans l'immeuble existant sur la parcelle selon le dernier permis d'urbanisme délivré,
- préciser garage ou remise et selon, adapter l'aménagement de la zone entre l'alignement et l'accès au garage en conséquence ;
- adapter les plans selon le profil existant de l'immeuble mitoyen n°110 ;
- vérifier que la distance entre le projet et la limite de propriété respecte le code civil.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (article 4 : profondeur) et à celles du règlement communal sur la bâtisse (article 52 : matériaux) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 16h45

Demande de permis d'urbanisme PUF/542303/2014 (12)

- Localisation** : Clos des Bouleaux 15
- Objet** : démolir et reconstruire deux écoles, abattre des arbres et construire une salle de sport
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs LAMBERT et MAINGAIN
- Motifs** : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête** : 10/11/2014 au 24/11/2014
- Plaintes/Remarques** : 42 lettres + 4 pétitions, une de 17 signatures, une de 31 signatures, une de 10 signatures et une autre de 32 signatures
- Argumentation** :
- l'ajout de dizaines d'enfants à l'école, des professeurs correspondants, d'une crèche aura un impact certain sur le trafic et la sécurité routière
 - demandent de bien vouloir reconsidérer la question des emplacements voitures en surface et en parking souterrain pour faire face au nombre de personnel des écoles et des personnes qui fréquenteront la salle de sports
 - les deux écoles Schuman et Charmille ont besoin d'être rénovées
 - déposer un enfant de 3, 4 ou 5 ans dans un système « Kiss and Ride » relève de l'utopie et de l'irréalité
 - un dépose-minute qui organisera un carrousel dans le clos des Bouleaux me semble une aberration dans le cadre d'un éco-quartier
 - une redéfinition du projet beaucoup plus espacé, avec des écoles moins axées en hauteur mais plus en largeur serait nettement plus souhaitable
 - il n'est rien spécifié à propos de la qualité URE des bâtiments
 - oui à ce très beau projet mais qui semble bien timoré
 - le projet prévoit de pratiquement doubler leur capacité d'accueil sur un terrain trop exigü

- demandent un inventaire des moyens de transport mis en œuvre à ce jour pour desservir les écoles et des modes de transport empruntés par le personnel des écoles à ce jour
- il n'est pas pertinent de citer l'autoroute E40 ou le boulevard de la Woluwe alors que le projet est coincé entre deux culs-de-sac
- demandent un comptage pendant les heures de pointe sur les deux seuls axes qui desservent le projet, dans le clos des Bouleaux, avenue de la Charmille vers l'école durant l'année scolaire
- par où passeront les camions ?
- acceptation de la restauration des écoles avec une crèche et/ou une seigneurie éventuellement

Avis :

Avis de la commission de concertation du 09/12/2014

AVIS REPORTE

Le demandeur envisage des adaptations.

Avis de la commission de concertation du 19/12/2014

Le demandeur sollicite l'application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 410 de la séance du 19/12/2014 à 17h00.

Demande de permis de lotir PL/542294/2014 (13)

- Localisation** : Avenue de la Charmille 2
- Objet** : lotir un terrain : 7 lots pour immeubles à appartements + fonctions accessoires
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs LAMBERT et MAINGAIN
- Motifs** : application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête** : 26/10/2014 au 24/11/2014
- Plaintes/Remarques** : 42 + 4 pétitions une de 17 signatures, une de 31 signatures, une de 10 signatures et une autre de 32 signatures
- Argumentation** :
- intégration dans le quartier actuel inexistante
 - rejet du mode de construction en « blocs appartements »
 - demandent un style mieux intégré à la limite du quartier avenue de la Charmille
 - demandent un bloc à appartements qui offre une meilleure transition sur la placette
 - pourquoi ne pas privilégier une intégration plus harmonieuse des matériaux ?
 - un bassin d'orage unique facilitera son entretien
 - les capacités des citernes d'eau de pluie sont insuffisantes
 - où se trouve la réalité ? (66 emplacements de parcage couvert selon le permis de lotir et 60 selon de rapport d'incidences)
 - vives réserves quant au choix de l'option urbanistique représentée par des immeubles d'habitation répartis en blocs

- ce projet de lotissement est inconcevable du point de vue architectural et surdimensionné
- les immeubles pourraient faire de l'ombre à nos panneaux photovoltaïques (clos des Peupliers)
- craignent pour la mobilité dans le quartier (clos des Peupliers), il est impératif de commencer par analyser la mobilité dans le quartier
- des maisons unifamiliales donneraient moins de nuisances
- j'insiste sur l'énorme population du parc Schuman et cela ne cesse d'augmenter
 - je ne veux pas d'un éco-quartier qui rejette toutes les nuisances sur les environnements
- moins de logements seraient certainement préférables (mobilité)
- la superficie de terrain semble bien trop exiguë pour un projet d'une telle ampleur
- demande une estimation de l'impact du projet scolaire et de logements sur le trafic actuel
- demande que les adresse postales soient précisées dès maintenant
- demande une vue panoramique depuis le voiries du clos des Peupliers vers le Parc Schuman
- la vente, par définition unique, de terrains communaux est contraire à la gestion durable des biens communs
- par où passeront les camions ?
- non pour le lotissement

Avis :

Avis de la commission de concertation du 09/12/2014

AVIS REPORTE

Le demandeur envisage de revoir l'opportunité de la demande.

Avis de la commission de concertation du 19/12/2014

La demande de permis de lotir est retirée.