

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

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/567575/2015 (1)

Localisation : Avenue Marcel Thiry de 81 à 83

Avenue Marcel Thiry de 77 à 79

Objet : réaménager la rue de façade à façade des tronçons de l'avenue Marcel Thiry des n°81 à 83 et 77 à 79, supprimer du stationnement et créer une connexion paysagère entre les avenues Marcel Thiry et de Calabre.

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : 60 " Val d'Or"

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. OCEANO représentée par Monsieur Vincent Gahide

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Enquête : 09/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation :

- souscrivent globalement au projet
- demandent que l'entrée des « ruelles » soit dessinée de telle façon que les véhicules ne puissent pas y rentrer trop vite
- demandent que la piste cyclable et le trottoir avenue Marcel Thiry soient de type traversant
- proposent également que quelques parkings vélos soient positionnés au début de ces deux « ruelles »
- comment et par qui le stationnement « sauvage » sera géré ?
- quelle est le statut légal de ces deux « ruelles » ?
- se posent des questions diverses en ce qui concerne les escaliers, la collecte de l'eau, les containers et le ramassage poubelles, les luminaires, les accès, les camions de déménagement
- quid durée du chantier ?

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone de réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'emprise de la demande se situe sur les parcelles cadastrées concernées par l'abrogation du P.P.A.S. ;

Considérant que les tronçons faisant l'objet de la demande font partie du réseau de quartiers et sont limités à 30 km/h d'après la carte n°5 du Plan Régional de Développement ;

Considérant que l'avenue Marcel Thiry fait partie du réseau de voirie primaire de la carte n°5 du Pan Régional de Développement, considérée comme principale, elle fait partie du maillage des voiries régionales ;

Considérant que le projet a pour objet de réaménager les deux tronçons de l'avenue Marcel Thiry entre les n° 81 et 83 et les numéros 77 et 79, de supprimer du stationnement et de créer une connexion paysagère entre les avenue Marcel Thiry et l'avenue de Calabre ;

Considérant que les deux tronçons de l'avenue déservent les immeubles de logements et de bureaux et se terminent en cul-de-sac ;

Considérant que les deux tronçons présentent un revêtement en pavé béton, que ce revêtement est en mauvais état suite à l'affaissement important du terrain ;

Considérant que les tronçons sont actuellement éclairés par des luminaire d'une hauteur de +/- 8 m ;

Considérant que le relief actuel est plat du côté de l'avenue puis présente un fort dénivelé pour rejoindre l'avenue de Calabre (+/- 17% pour le tronçon longeant le n°83 et +/- 30% pour celui longeant le n°79) ;

Considérant que les deux tronçons sont fortement utilisés comme parking à savoir 49 emplacements de fait ;

Considérant que le projet propose une refonte totale de la situation existante ;

Considérant que le projet propose de placer des pavés béton gris clair de 22x11x8 cm en chaussée, des pavé béton couleur bruyère de 22x11x8 cm de même type que dans l'avenue de Calabre pour les zones de stationnement, de la dolomie stabilisée pour les trottoirs sauf au niveau de la traversée de la chaussée où des pavés béton de couleur ocre de 22x11x8 cm ;

Considérant que le projet prévoit un cheminement piéton sinueux traversant la chaussée en son centre, qu'il présente une largeur de 2 m, qu'il est bordé de massifs arbustifs (*Pennisetum alopecuroides*, *Miscanthus sinensis* 'Gracillimus', *Hydrangea macrophylla*, *Cornus alba* 'Elegantissima') et d'arbres (*Magnolia Kobus*, *Betula utilis* 'Jacquemontii', *Acer japonicum*) ;

Considérant que le projet propose de dissuader la prise de vitesse des automobilistes entrant dans les tronçons en dévoyant l'axe de la chaussée à l'entrée et au milieu de celle-ci ;

Considérant que le projet propose de conserver 8 places de stationnement au total, cinq dans le tronçon longeant les n°81-83 et trois dans celui longeant les n°79-77, que ces emplacements sont disposés longitudinalement, qu'ils sont intégrés aux zones paysagères ;

Considérant que le projet prévoit, au niveau du tronçon longeant les n°81 et 83, de gérer la zone en forte déclivité en rampe adaptée pour les personnes à mobilité réduite, équipée de part et d'autre d'une double main courante, que le soutènement est repris par des palissades en béton ;

Considérant que le projet propose, au niveau du tronçon longeant les n° 77 et 79, de gérer la zone en forte déclivité par la création de trois volées d'escaliers ponctuées de paliers, que les marches sont en béton de 100x35x15 cm, que les paliers sont en pavés béton ocre de 22x11x8 cm ;

Considérant que le projet prévoit de placer 7 points d'éclairage de 4 m de hauteur dans le tronçon longeant les n°81 et 83 et 5 points d'éclairage dans le tronçon longeant les n°77 et 79 ;

Considérant que le projet a pour objectif de donner un caractère résidentiel à ces deux tronçons et de créer une liaison piétonne verdoyante entre l'avenue Marcel Thiry et le parc situé avenue de Calabre ;

Considérant qu'il n'est techniquement pas possible de réaliser une rampe pour les PMR dans le tronçon longeant les n° 77 et 79 ;

Considérant que le projet prévoit au niveau du tronçon longeant les n°77-79, une signalétique particulière à l'attention des PMR leur indiquant un itinéraire alternatif ;

Considérant que des trottoirs traversants et une piste cyclable marquée sont présents, en domaine public, sont présents ;

Considérant que la fonction première de ces deux tronçons est d'accéder aux parkings ;

Considérant que le projet améliore le cadre de vie et la mobilité des modes actifs ; que sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

- équiper l'escalier d'une rampe du côté n°77-79,
- ajouter 2 volées de marches au niveau des coudes de la rampe du côté n°21-19 afin de permettre aux piétons valides de prendre une trajectoire plus courte,
- prévoir des bordures surélevées le long de la voirie et des parkings afin d'éviter que les véhicules roulent dans les plantations. A la hauteur du passage piéton, les bordures sont abaissées,
- prévoir une bande en dolomie du côté de la zone verte le long des emplacements. Cette bande doit permettre aux passagers des véhicules garés d'accéder au passage piéton. Les caractéristiques de la bande sont :
 - o une largeur de 1m, bordures incluses
 - o commence à 1m du début et s'arrête à 1m de la fin de chaque zone de parking
 - o une liaison avec le passage piéton se fait au début et à la fin de la bande avec une largeur de 1m
- aligner les poteaux d'éclairage le plus possible. Nous proposons de les déplacer, si possible, vers l'axe des zones de stationnement. L'avis de Sibelga est une obligation.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/561764/2015 (2)

Localisation : Place de l'Alma 1

Objet : changer dans la station de métro Alma l'affectation du BAT 33 "Café de la Poste" en commerce de détail et agrandir sa superficie

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : PPAS n°45 (24/07/1973)
Lotissement : néant;

Demandeur : STIB représentée par Monsieur Rudi Maerschalck

Motifs : application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Considérant que le bien se situe en zone équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du « Café de la Poste », implanté dans la station de métro ALMA, en commerce de détail ;

Considérant que le projet induit un agrandissement de la surface commerciale de 13m³, ce qui porte la surface commerciale totale à 143m² ;

Considérant que la surface commerciale actuelle est dans un état avancé de vétusté ;

Considérant que le projet constitue le complément du projet de Bruxelles Mobilité qui vise à rénover la station et à en revoir les accès, afin notamment de faciliter les liaisons pour les (permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué) ;

Considérant que la surface commerciale s'inscrit dans le volume de la station de métro et qu'elle respecte l'esprit de l'architecture de la station de métro conçue par Kroll ; qu'à ce titre les vitrages d'origine peints, qui sont encore présents, seront maintenus et intégrés dans le nouveau projet ;

Considérant que les flux des voyageurs ne sont pas entravés par l'emprise de la surface commerciale ;

Considérant que l'« affectation d'une partie de la zone au commerce de faible taille » est envisageable ; qu'elle « constitue le complément usuel et l'accessoire » de la station de métro ;

Considérant que la demande est conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la nécessité d'un permis d'environnement ;

AVIS FAVORABLE 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° 422 de la séance du 23/10/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/557449/2015 (3)

Localisation : Rue du Pont-Levis de 16 à 18

Objet : régulariser la modification de la destination de deux appartements en maison unifamiliale, l'aménagement de deux emplacements de parking dans le passage et de locaux habitables en façade arrière au rez-de-chaussée, la construction d'une cave, le réaménagement des espaces intérieurs aux étages, la réduction de la largeur de la véranda au premier étage en façade arrière et la couleur du bardage du mur pignon de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Dominique WILLE

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 : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la destination de deux appartements en maison unifamiliale, l'aménagement de deux emplacements de parking dans le passage et de locaux habitables en façade arrière au rez-de-chaussée, la construction d'une cave, le réaménagement des espaces intérieurs aux étages, la réduction de la largeur de la véranda au premier étage en façade arrière et la couleur du bardage du mur pignon de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée à l'arrière est aménagé en rangements et en deux espaces bureaux accessoires au logement avec WC, que les lanterneaux côté gauche ont été supprimés ;

Considérant que la servitude de passage a été modifiée en un couloir avec sas et sortie par le passage ;

Considérant qu'une cave a été construite sous les espaces bureaux avec accès depuis le couloir ;

Considérant que le passage est aménagé en parking comprenant deux emplacements en enfilade ;

Considérant que la largeur de ce passage de 3,33 m ne semble plus pouvoir garantir l'évacuation du supermarché Smatch dès lors que ce passage serait occupé par deux véhicules en enfilade, ne laissant qu'un passage étroit et mal aisé en situation de panique sur une longueur de 9 m ;

Considérant néanmoins que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable n°A.2010.0530/2/CAP/ac sur l'ensemble de la demande en date du 11/05/2015 ;

Considérant qu'une bibliothèque est aménagée au rez-de-chaussée entre le hall d'entrée et l'escalier ;

Considérant que la cage d'escalier a été démolie et qu'un escalier liant le rez-de-chaussée au premier étage a été aménagé à l'arrière dans un espace fermé par une verrière ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière au premier étage, que sa profondeur ne dépasse pas la profondeur de la verrière ;

Considérant que des plantations seront fixées au droit du mur mitoyen 18/20 entre la façade arrière du n°16-18 et le bâtiment en intérieur d'ilot n°20 afin de pallier aux vues directes sur le bien n°20 depuis la terrasse située à l'arrière au premier étage ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant que la porte de garage a été modifiée par une porte de garage avec portillon en aluminium laqué blanc ;

Considérant que le pignon latéral a été isolé et recouvert par un bardage à recouvrement horizontal artificiel de ton beige clair avec une bande verticale de zinc sur l'épaisseur de ce bardage arrêtant la façade avant côté gauche ;

Considérant que la finition de ce pignon apporte de la lumière et que sa réalisation moderne s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique environnant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §6 du règlement régional d'urbanisme zoné Georges Henri en ce que les châssis en PVC sont interdits ;

Considérant en effet que les châssis et porte d'entrée en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant par des châssis en bois peint en blanc ;

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 3 §6 du règlement régional d'urbanisme zoné Georges Henri est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/562212/2015 (4)

- Localisation : Avenue Lambeau 115
- Objet : régulariser une terrasse et un cabanon pour une cage d'escalier au cinquième étage de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Emmanuel MOTTE DIT FALISSE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous ne voyons pas où se trouve le pignon du n° 117 sur les plans
- la terrasse devrait être plus drastiquement réduite
- la terrasse est toujours intrusive vers les propriétés voisines (la limiter)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la plainte porte sur les limites de la terrasse et la visibilité de la balustrade depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise à régulariser une terrasse au cinquième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction de l'escalier d'accès et son cabanon en toiture ;

Considérant que le cabanon est revêtu de zinc à joints debout et que le volume est contre le mur de la construction voisine n°117 ;

Considérant que la terrasse au cinquième étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la terrasse au cinquième étage provoquera des nuisances et une perte d'intimité dans les jardins voisins et ce malgré la proposition de limiter sa surface praticable le long du côté Est et à l'arrière ;

Considérant que la terrasse au troisième étage porte atteinte à l'intérieur d'ilot et crée une perte d'intimité des jardins avoisinants ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les proportions de cette terrasse et de délimiter sa surface par

des garde-corps en acier avec balustrades ;

Considérant que les limites du garde-corps sont fixées à l'avant à la façade du cabanon, en largeur au bord du lanterneau, à 2,40 m de l'axe mitoyen (le lanterneau étant hors du périmètre de la terrasse) et à l'arrière à la façade du débouché de cheminée situé contre le mur de l'immeuble n°117 (à 4,30 m de la façade arrière de l'immeuble) ;

AVIS FAVORABLE

A condition de :

- fixer les limites du garde-corps à l'avant à la façade du cabanon, en largeur au bord du lanterneau, à 2,40 m de l'axe mitoyen (le lanterneau étant hors du périmètre de la terrasse) et à l'arrière à la façade du débouché de cheminée situé contre le mur de l'immeuble n°117 (à 4,30 m de la façade arrière de l'immeuble) ;
- démonter la terrasse et les garde-corps au-delà de ces limites ;
- aménager un revêtement inaccessible et esthétique (végétal ou minéral) sur la toiture plate bordant la terrasse).

unanime et en présence d'un représentant 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 refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542161/2013 (5)

- Localisation : Avenue des Dix Arpents 85
- Objet : régulariser les modifications au permis n°19737 : modification d'une porte de garage et aménagement d'une piscine dans le jardin de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS n°9ter, approuvé par AR le 11/01/1977
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Michel et Pascale FORGES - FRANCE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - problèmes de vues, de nuisances, de dangerosité, de stabilité et de durabilité, du bon aménagement des lieux
- conflit permanent entre le n°83 et le 85
- la politique du fait accompli mène à bien de désagréments
- demandent le refus

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°9 ter approuvé par arrêté royal le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant que les plaintes portent essentiellement sur le non-respect du code civil en matière de vues directes et sur les nuisances qui en découlent, notamment des éclaboussures venant de la piscine située 2 m plus haut que le terrain voisin et l'impossibilité d'entretien de la haie mitoyenne contre le clayonnage ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'une porte de garage par un châssis en bois laqué blanc avec double vitrage, la construction d'un caisson à volet sur la largeur de la piscine du côté du jardin n°83, la construction d'une palissade de soutènement entre la haie et le caisson à volet, la rehausse du relief du sol sur les 13 derniers mètres de profondeur du

terrain et la construction d'un cabanon de jardin en fond de jardin du côté du jardin n°83 ;

Considérant que la modification de la porte de garage en un châssis fixe avec porte vitrée battante ne permet plus d'accéder au garage ;

Considérant dès lors que cette modification entraîne un aménagement de la zone de recul non conforme ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer le châssis en bois par une porte de garage afin de maintenir le garage à l'intérieur de la construction ou de replanter en pleine terre la zone de recul et d'aménager un jardinet, conformément à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Historique

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme n°11318 a été délivré en date du 29/12/1966 pour construire une maison au 85 avenue des Dix Arpents et qu'une différence de niveau importante existait entre les 2 fonds n^{OS} 83 et 85, qu'un remblai a été réalisé à l'arrière du bâtiment en vue de la construction d'une terrasse sur sol au niveau rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse du n°85 se situe dès l'origine à ±1,85 m plus haut que le terrain n°83 ;

Considérant qu'un mur de soubassement en moellons retient les terres sur les premiers mètres en profondeur depuis la façade arrière parallèlement à la haie mitoyenne ;

Considérant que la hauteur de la haie mitoyenne est naturellement supérieure aux 1,75 m prescrits par le plan particulier d'aménagement du sol n°9 ter étant donné qu'elle est plantée à la base du mur en moellons au niveau du terrain n°83 ;

Considérant en effet la différence de niveau significative existante entre les deux terrains n^{OS} 83 et 85, la hauteur de la haie mitoyenne et sa conformité au plan particulier sont appréciées avec toute la relativité qui s'impose ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°18969 a été délivré en date du 18/06/2009 pour réaménager le jardin, qu'un terrassement a été autorisé avec mur de soutènement d'1,20m de haut à 0,6m de la limite mitoyenne et à une distance similaire à la profondeur de l'actuelle piscine ;

Considérant que les niveaux naturels du terrain au-delà de la piscine en profondeur sont représentés bien plus élevés dans la version de 2012 que dans la version de 2009 ;

Considérant qu'il y a une erreur manifeste dans la représentation du niveau naturel du terrain dans la version de 2012 ;

L'erreur sur la terrasse latérale

Considérant que le permis d'urbanisme 18969 du 18/06/2009 imposait d'éviter les vues directes et obliques sur les biens voisins lors de l'aménagement du jardin ;

Considérant que le permis d'urbanisme 19737 daté du 09/02/2012 validait la construction d'une cuve en partie hors sol (80 cm maximum) pour autant que celle-ci se situe à bonne distance des limites mitoyennes, respectivement à 1,5m à droite côté parkings et à 2m à gauche côté n°83 ;

Considérant que dans le permis d'urbanisme 19737 de 2012, la coupe transversale dans la piscine donne l'indication que le nu extérieur de la cuve sera construit à 2m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la coupe transversale de 2012 comporte des indications erronées sur les niveaux des abords de la parcelle (côté parking et côté jardin n°83) ;

Considérant que, dans les documents graphiques du permis d'urbanisme 19737 de 2012, la hauteur de la terrasse entre la piscine et la haie mitoyenne 83/85 n'est pas précisée en plan ;

Considérant que le niveau de la terrasse contre la façade arrière a été rabaissé de 0,4m, c'est-à-dire au même niveau que celui du bord de la piscine, pour en arriver à la situation actuelle ;

Considérant que cette terrasse entre la piscine et la haie mitoyenne 83/85 ne permet pas de respecter les motifs du permis d'urbanisme 19737 du 09/02/2012 ;

Considérant dès lors que la partie recouverte en bois entre la piscine et la haie prévue en plan et

en coupe n'est pas compatible avec le permis 19737 et sa qualité de terrasse n'est pas avalisée par la décision collégiale du 09/02/2012 ;

La zone latérale de la piscine

Considérant qu'en 2012, la construction en béton armé comporte deux parties, la piscine et le caisson à volet ;

Considérant que la construction comprend un caisson à volet non prévu au permis d'urbanisme 19737 de 2012 sur lequel se trouve la terrasse latérale ;

Considérant qu'une telle largeur de cuve n'est pas conforme au permis d'urbanisme 19737 de 2012 ;

Considérant que la partie de la cuve servant de caisson à volet est une extension d'un volume hors sol dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au permis d'urbanisme 19737 de 2012, le circuit, les raccords et autres branchements étaient prévus du côté parking et vers l'immeuble d'habitation ;

Considérant qu'ils ont été réalisés du côté n°83 et vers un cabanon de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que le nu extérieur de la partie de la cuve du caisson à volet se situe en réalité à 0,8m de la limite mitoyenne côté n°83 ;

Considérant que la haie mitoyenne est en moyenne large de 0,6m ;

Considérant qu'une bande de terre retenue par un clayonnage de planches en bois est aménagée contre la cuve le long de la haie ;

Considérant que, malgré l'existence de cette bande de terre, la différence de niveau de plus de 2m entre le haut de la terrasse fermant le caisson à volet et le niveau du jardin n°83 en contre-bas risque de générer des inconvénients pour le voisinage immédiat et n'est donc pas souhaitable en termes de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la destination de la cuve et sa terrasse de couverture nuisent également au bon aménagement des lieux en ce qu'elle induit, sur la propriété voisine, des vues trop proches et intrusives, et par ailleurs non conformes au Code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la présence de la piscine et d'éliminer ses équipements techniques à 2m de l'axe mitoyen tel que prescrit par l'indication explicite de la coupe transversale BB' annexée au permis d'urbanisme 19737 de 2012 ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas souhaitable en raison d'une atteinte aux qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le caisson à volet en béton armé doit être démoli ;

Considérant qu'un niveau au sol identique au niveau du terrain voisin doit être réalisé sur une largeur de 2m le long de l'axe mitoyen bordant la piscine ;

Le remblai en fond de parcelle

Considérant que les niveaux indiqués dans les documents graphiques de 2012, en particulier dans les coupes projetées AA' et BB', ne sont pas corrects ;

Considérant que le niveau de la piscine dans le permis de 2012 est sensiblement le même que le niveau de la pièce d'eau prévue en 2009 ;

Considérant qu'en 2009, les remblais étaient prévus avec un relief peu appréciable dans les documents graphiques ;

Considérant dès lors que l'analyse des niveaux actuels ne peut se faire ni en fonction des niveaux représentés dans les documents graphiques du permis d'urbanisme de 2009, ni en fonction de celui de 2012 ;

Considérant qu'en profondeur, le relief du sol a été sensiblement modifié puisque le terrain a été remblayé de plus de 0,5 mètres, et ce à deux reprises, sans toutefois que les permis d'urbanisme précités aient pu valablement accorder la possibilité d'exécuter semblables travaux (les plans

fournis étant erronés) ;

Considérant qu'au contraire il était question essentiellement de déblai au permis 18969 de 2009 ;

Considérant que cet aménagement en fond de parcelle a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction 562/13 ;

Considérant que les niveaux des remblais réalisés en fond de terrain ne sont pas conformes ;

Considérant qu'au-delà de la piscine, ces importants remblais prolongent la différence de niveau entre les deux fonds n^{OS} 83 et 85 de telle sorte que la différence de niveau est marquée d'un bout à l'autre de la limite mitoyenne séparant les deux fonds ;

Considérant qu'en 1966, la déclivité naturelle des terrains n^{OS} 83 et 85 était identique de part et d'autre de la limite mitoyenne du pied du mur en moellons jusqu'au fond des parcelles, soit sur une profondeur d'environ 17m ;

Considérant que ce remblai en terrasses n'est dès lors pas conforme au bon aménagement des lieux en ce que la rehausse des terres sur les 13 derniers mètres de profondeur du terrain porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu d'évacuer les terres excédant une différence de niveau entre les 2 fonds de 0,5m maximum pour autant que le remblai maintenu nivèle le terrain horizontalement et que toutes les garanties soient prises pour éviter un rejet des eaux vers le fond n°83 voisin ;

AVIS DEFAVORABLE

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles
développement urbain

La commission de concertation demande de :

- Remplacer le châssis en bois au rez-de-chaussée en façade avant par une porte de garage afin de maintenir le garage à l'intérieur de la construction ou de replanter en pleine terre la zone de recul et d'aménager un jardinet, conformément à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- Supprimer le clayonnage en bois et les terres entre le mur de piscine et la haie ;
- Démolir le caisson à volet en béton armé ;
- Déblayer et de niveler le sol au même niveau que le terrain voisin sur une largeur de 2m le long de l'axe mitoyen bordant la piscine ;
- Evacuer les terres au-delà de la piscine en profondeur excédant une différence de niveau entre les 2 fonds de 0,5m maximum : une différence de niveau de 0,5m maximum entre les fonds le long de la limite mitoyenne peut être maintenue pour autant que ce remblai vise à niveler les terres horizontalement et que toutes les garanties soient prises pour éviter un rejet des eaux vers le fond n°83 voisin ;
- Implanter le cabanon en fond de terrain conformément à l'arrêté de minime importance du 13/11/2008 titre II, chapitre VII, article 21, 1°, à bonne distance des limites mitoyennes.

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

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559459/2015 (6)

Localisation : Rue Crocq 24
Objet : construire une annexe sur deux étages en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Anne CHOPPINET
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : art.126

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 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation du 17/07/2015 et que celle-ci a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant que des plans modificatifs ont été remis le 28/08/2015 conformément à l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe sur deux étages en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume de l'annexe dépasse la construction voisine la moins profonde et la moins basse ;

Considérant que la façade de l'annexe s'aligne sur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen de 5,25 mètres de haut, en plus de la profondeur de l'annexe constitue un mur mitoyen de 4,8 m de profondeur ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen n'a d'utilité que d'empêcher les vues obliques depuis la baie au droit de l'escalier ;

Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'impact visuel chez les voisins, d'autant que le volume de l'annexe est en dérogation au règlement régional d'urbanisme et crée déjà une grande surface aveugle chez le voisin ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de prolonger le mur mitoyen au-delà de la construction de l'annexe, que cela a déjà été évoqué lors de la commission précédente ;

Considérant qu'il y a de nouveau des incohérences dans les plans ;

Considérant qu'il manque trois marches au nouvel escalier qui lie le living au bureau-atelier ;

Considérant que l'accès à la salle de douche depuis le palier du haut n'est dès lors pas correct, que cela à une incidence importante sur le fonctionnement et la qualité des espaces ;

Considérant de plus que la superficie de la pièce principale de séjour avec cuisine est inférieure au minimum prescrit par l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité des logements et ce, malgré l'extension du séjour à l'arrière ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'a pas été demandée ;

Considérant que le logement de type unifamilial comporte déjà 4 chambres aux étages et en propose une 5^{ème} au rez-de-chaussée qui a pour effet de diminuer la superficie du séjour existant ;

Considérant que l'espace de séjour doit être proportionnel au nombre de chambres dans le logement ;

Considérant que la porte d'accès au jardin ne peut s'ouvrir depuis le palier intermédiaire ;

Considérant dès lors que l'agencement des espaces doit à nouveau être revu ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les circulations et les accès ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/560388/2015 (7)

Localisation : Rue Fabry 18

Objet : remplacer les châssis en façade avant, supprimer la lucarne en façade avant, rehausser la toiture et agrandir les lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Quentin et Gaëtane HAMOIR-MANGEZ

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

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant, supprimer la lucarne en façade avant, rehausser la toiture et agrandir les lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis et la porte d'entrée en PVC de ton blanc par des menuiseries en bois peint en gris foncé ;

Considérant que la corniche au-dessus de la façade sera en bois peint de ton gris foncé similaire aux châssis ;

Considérant que la lucarne en bâtière à l'avant gauche sera supprimée ;

Considérant que les lucarnes en toiture, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, seront agrandies et ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur dépasse 1,25 mètre, qui est le maximum prescrit ;

Considérant toutefois que ces dépassements sont minimes ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que les nouvelles lucarnes à l'avant et à l'arrière seront revêtues de zinc ;

Considérant que la corniche au-dessus du brisis sera démontée et sera remplacée par une rive en zinc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture est rehaussée de 14 cm afin d'isoler le volume par l'extérieur selon le principe sarking ;

Considérant que le volume intérieur reste inchangé ;

Considérant par ailleurs qu'une rehausse de la toiture uniquement en vue de l'isoler par l'extérieur ne sera pratiquement pas visible des riverains, ne nuira pas aux qualités paysagères existantes en intérieur d'îlot et serait dès lors acceptable ;

Considérant que les modifications de la toiture en hauteur améliorant strictement les performances énergétiques du bâtiment sans en modifier sa structure sont acceptables ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur toiture) est acceptable ;

Considérant toutefois que le revêtement en zinc de la lucarne et de la corniche au-dessus du brisis n'est pas approprié au contexte urbanistique environnant et nuit aux qualités urbanistiques du quartier ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de conserver la corniche en bois au-dessus du brisis et de la peindre en blanc ou gris clair ;

Considérant que le cadre de la lucarne devra être en bois peint en blanc ou gris clair et ses joues recouvertes d'ardoises ;

Considérant l'implantation du projet en ZICHEE et la cohérence avec la maison voisine de gauche et ses châssis clairs ; qu'il y a lieu de renforcer le caractère symétrique des deux maisons ;

AVIS FAVORABLE

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

A condition de :

- Conserver la corniche en bois en saillie au-dessus du brisis et de la peindre en blanc ou gris clair ;
- Prévoir la porte et les châssis en bois peint en blanc ou gris clair ;
- Prévoir pour la lucarne avant un cadre en bois peint en blanc ou gris clair et les joues en ardoises naturelles ;
- Respecter le code civil pour la lucarne en façade arrière en ce qui concerne les vues ;
- Reculer la lucarne pour obtenir 60 cm entre la joue de la lucarne et la limite parcellaire.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I article 6 (hauteur de l'extension) et au règlement communal sur les bâtisses, article 12, sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559577/2015 (8)

Localisation : Windmolenberg 17

Objet : régulariser une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la clôture du jardin de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 6 BIS du 10/09/1966
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Arman GAZI

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

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 ne respecte pas toutes les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis approuvé en date du 10/09/1966 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la clôture du jardin de l'immeuble ;

Considérant que l'extension est construite sous la terrasse du premier étage ;

Considérant que la volumétrie de l'extension au rez-de-chaussée respecte les réglementations en vigueur ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°6 bis interdit les revêtements de type enduit en façade arrière ;

Considérant que l'extension comporte une grande baie vitrée en façade arrière, que l'enduit n'est pas le matériau dominant ;

Considérant que cet enduit a une teinte ocre-beige et s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti environnant ;

Considérant que ce plan particulier d'affectation du sol est en voie d'abrogation ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6 bis est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser une terrasse sur plots établie sur toute

la superficie du jardin, que cette terrasse déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que plus des trois quarts de la superficie du jardin a été rendue imperméable ;
Considérant que 2 marches donnent accès à cette terrasse depuis le chemin latéral en contrebas ;
Considérant qu'il n'y a pas de modification du relief du sol dans la présente demande ;
Considérant que le niveau du sol n'a pas été correctement représenté dans les documents graphiques du permis d'urbanisme 14471 délivré en date du 22/04/1988 ;
Considérant que l'imperméabilisation de la quasi-totalité du jardin crée une asphyxie du sol, malgré les joints creux laissés entre les lames de bankirai ;
Considérant néanmoins que ces aménagements sont adaptés sur un terrain aussi peu profond ;
Considérant que la dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;
Considérant que le fond de parcelle a été clôturé par des billes de chemin de fer plantées dans le sol dont la hauteur fait plus de 1,50 mètres ;
Considérant que ce type de clôture est acceptable, compte tenu du terrain non bâti à l'arrière ;

AVIS FAVORABLE

Non-unanime. Le représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain s'abstient.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°6 bis (enduit en façade arrière) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542394/2014 (9)

Localisation : Avenue Heydenberg 2

Objet : régulariser les enseignes et construire deux abris couverts en zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : SPRL RESTOPARC représentée par Monsieur Sébastien PINTO

Motifs : dérogation à l'art.33 2° du titre VI du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées)

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.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le caractère permanent de ces installations ne rencontre pas notre approbation, surtout en zone de recul
- nous nous opposons au brise-vent prévu
- nous demandons que la zone de recul à droite du bâtiment, soit réaménagée en jardinet
- nous demandons des explications quant aux grandes publicités latérales
- demandent un avis défavorable

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les enseignes et à construire deux abris couverts en zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 33 2° du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 39 §2 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones

générale et élargie) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (construction interdite en zone de recul) ;

Considérant que les haies bordant la terrasse de part et d'autre et également le long de la voie publique ont été supprimées sans qu'un permis valable n'ait été délivré ;

Considérant que la suppression des haies n'est pas conforme au bon aménagement des lieux dès lors que la zone de recul est aménagée en terrasse ;

Considérant qu'une ouverture de la haie était expressément prévue au permis d'urbanisme 20293 du 19/12/2013 afin de pouvoir accéder plus facilement à la terrasse depuis le trottoir ;

Considérant que la demande vise à construire deux abris couverts en zone de recul ;

Considérant que ces aménagements ne s'intègrent pas harmonieusement à l'immeuble principal étant donné une structure de cadres trop imposante;

Considérant que ces constructions brisent la perspective urbaine du square Meudon ;

Considérant qu'une solution escamotable constituée de pare-brise rétractables en verre feuilleté de sécurité a été présentée en commission de concertation ;

Considérant qu'une structure plus légère permettant de supporter une pergola avec toiture en toile enroulable est acceptable ;

Considérant qu'en bordures latérales de la terrasse en zone de recul, il y a lieu de limiter la hauteur des pare-vent vitrés à 1,60m ;

Considérant par contre que l'aménagement de pare-vent vitrés de part et d'autre de l'entrée sur l'angle n'est pas envisageable ;

Considérant qu'il y a lieu de démolir la bande de terrasse le long des murets en alignement de la voie publique et replanter en pleine terre les haies conformément au dernier permis d'urbanisme 20293 délivré en date du 19/12/2013 ;

Considérant que cette haie derrière le muret longeant la voie publique devra être taillée à minimum 1,20m de hauteur ;

Considérant que les panneaux pare-brise rétractables seront disposés derrière la haie en zone de recul côté terrasse ; qu'un dispositif permettra d'élever occasionnellement ces panneaux à plus d'1,60m de hauteur du sol de la terrasse ;

Considérant que les constructions projetées doivent être diminuées et rendues plus discrètes en zone de recul pour ne pas porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

AVIS FAVORABLE

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de :

- démonter et d'évacuer le panneau enseigne pare-vent situé en zone de recul ;
- replanter des haies avec une hauteur d'environ 1,20m et une profondeur conforme au dernier permis d'urbanisme 20293 délivré en date du 19/12/2013 ;
- supprimer l'aménagement de pare-vent vitré de part et d'autre de l'entrée sur l'angle ;
- limiter la hauteur des pare-vent vitrés le long des bordures latérales de la terrasse en zone de recul à environ 1,90m ;
- préciser en plan, coupe et élévations les dimensions, les matériaux et les teintes de la structure de la pergola dont la structure sera plus légère permettant de supporter une toiture rétractable ;
- préciser les dimensions des panneaux pare-brise rétractables derrière les haies le long de la rue et de part et d'autre de la terrasse et limiter leur hauteur à 1,90m.

Les dérogations à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul sont acceptées.

**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW
OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 422 van de vergadering van 23/10/2015 om 15h30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/559474/2015 (10)

Ligging : Lindenberg 9
Ontwerp : afbreken en heropbouwen van een veranda op de gelijkvloerse verdieping aan de achtergevel en isoleren van de achtergevel
Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : n° 6bis van 10/09/1966
Verkaveling : nihil;
Aanvrager : Mijnheer Bernard MOUTON
Motieven : toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
Onderzoek : van 24/09/2015 tot en met 08/10/2015
Klachten/Opmerkingen : 1
Argumenten : - verzet tegen de wijziging en de mineralisatie van de voortuinstrook
Advies :

Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/052001;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in een BBP nr6bis vastgelegd bij koninklijk besluit van 10/09/1966 en dat de aanvraag (niet) in overeenstemming is met dit plan ;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken en heropbouwen van een veranda op de gelijkvloerse verdieping aan de achtergevel en isoleren van de achtergevel betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 24/09/2015 tot en met 08/10/2015 om volgende redenen:

- toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

en dat 1 bezwaarschrift werd ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op de mineralisatie van de voortuinstrook;

Overwegende dat de woning volledig gerenoveerd wordt; dat de bestaande veranda afgebroken wordt, en vervangen door een nieuwe;

Overwegende dat de nieuwe veranda hoger is dan de bestaande maar dat de bouwdiepte behouden blijft;

Overwegende dat de nieuwe veranda aansluit bij het bouwvolume van de linkerbuur;

Overwegende dat de aangevraagde afwijkingen aan de GSV en het BPP betrekking hebben op de bouwdiepte, (art.4 van titel I van de GSV), de dakvorm en de materialen (BBP);

Overwegende dat het BBP een hellend dak voorschrijft voor de bijgebouwen; dat echter een plat dak een optimalere binnenruimte toelaat; dat bovendien het volume gelijkaardig is aan dat van de linkerbuur;

Overwegende bijgevolg dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de voortuinstrook en de garage behouden blijven;

Overwegende dat het project een kwalitatieve renovatie en uitbreiding voorziet van het gebouw;

Overwegende dat de plaatsing van de schouw niet optimaal is voor de afvoer van de rookgassen voor de bovengelegen kamers of de naastliggende gebouwen;

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening .

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het Brussel Stedelijke Ontwikkeling op voorwaarde:

- de schouw van de kachel op het gelijkvloers te voorzien langs het bestaand volume van het hoofdgebouw tot boven de kroonlijst om zo de uitstoot van schadelijke gassen op de verdiepingen te voorkomen
- een andere en niet reflecterende afwerking voor te stellen voor de schouw

Brussel Stedelijke Ontwikkeling onthoudt zich.

In toepassing van art. 1269§6 van het BWRO zijn de afwijkingen aan artikel 4 van Titel I van de GSV, en aan punt 5 van het BBP worden toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen onder voorbehoud van een bericht van de gemachtigde ambtenaar binnen de voorziene termijn.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/563319/2015 (11)

Localisation : Avenue Gilbert Mullie 43

Objet : construire une terrasse au premier étage en façade arrière avec escalier vers le jardin et aménager les combles de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 7 du 01/03/1960
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric et Violette DE ROOVER-DE RYCK

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 : 24/09/2015 au 08/10/2015

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°7 approuvé par arrêté royal du 01/03/1960 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise d'une part, à aménager les combles de la maison unifamiliale mitoyenne et d'autre part, à construire une terrasse au 1^{er} étage arrière avec un escalier menant au jardin;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'intervention vise à aménager deux chambres, une salle de bain au niveau du 3^{ème} étage dans les combles ainsi qu'un espace de jeux en relation directe avec une mezzanine créée dans la hauteur du volume de la toiture ;

Considérant que cet aménagement est conforme aux réglementations en vigueur ;

Considérant par contre que la terrasse et l'escalier créés au 1^{er} étage arrière présentent une dérogation :

- Aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'ils se situent en zone de cours et jardins réservée aux plantations mais permettant cependant l'installation de garages, de remises à outils ou de réduits à 10m minimum de la limite extrême des bâtiments principaux ;
- Aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (article 4) puisqu'ils se situent au-delà de la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que la maison pour laquelle le permis d'urbanisme n°12.018 a été délivré le

02/03/1972, a déjà été agrandie sur deux niveaux à l'arrière via le permis d'urbanisme n°19.403 délivré le 02/12/2010 ;

Considérant que l'escalier est placé le long du mur mitoyen avec la propriété de droite n°45, entraînant une rehausse et une prolongation de celui-ci afin de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la forme choisie pour la terrasse implique une profondeur de quasi 3 mètres au-delà de la façade arrière qui se situe déjà sur la limite de la zone de construction définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant néanmoins que la terrasse est située à 1.90m des limites avec les propriétés voisines de part et d'autre ;

Considérant que l'immeuble voisin de gauche n°41 présente des balcons à chaque étage mais d'une profondeur moindre ;

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

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/561537/2015 (12)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 42
Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Patricia SILVA
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015
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 qu'elle vise à régulariser certains travaux déjà réalisés, notamment la construction d'une extension érigée en 2009 au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale mitoyenne, ainsi que le remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°6713 a été délivré le 23/06/1948 visant à apporter quelques transformations à l'immeuble telles que la modification des baies en façades avant et arrière, la construction d'une toilette et la démolition d'une annexe ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que l'extension dépasse de plus de trois mètres l'immeuble voisin de droite le moins profond sans toutefois dépasser l'immeuble de gauche le plus profond ;

Considérant que l'immeuble de gauche présente une annexe légèrement plus profonde ;

Considérant néanmoins que l'immeuble de droite présente également une extension d'une profondeur du même ordre sur une grande partie de la largeur de la parcelle sans toutefois être en mitoyenneté avec la parcelle de la présente demande ;

Considérant en effet qu'une distance d'environ un mètre reste non construite ;

Considérant que les différentes annexes, y compris celle de la présente demande, présentent une toiture plate quasiment au même niveau;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée déjà modifiée dans le permis d'urbanisme n°6713 par une porte à deux vantaux, est à nouveau remplacée par une porte à un seul vantail avec une fenêtre à deux vantaux en PVC blanc ; que celui-ci ne présente pas de qualités esthétiques acceptables ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en blanc ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de revoir l'ensemble constitué de la porte d'entrée et son châssis à gauche et proposer un aménagement en harmonie avec les divisions et les matériaux existants.

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561087/2015 (13)

Localisation : Rue des Déportés 50

Objet : régulariser la démolition et la reconstruction de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et les transformations intérieures, changer tous les châssis et diviser la maison unifamiliale en deux logements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Donovan LIENARD

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

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

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 régulariser la démolition et la reconstruction de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et les transformations intérieures, à changer tous les châssis et à diviser la maison unifamiliale en deux logements ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume du rez-de-chaussée s'étendra sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 mais qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble unifamilial mitoyen ;

Considérant que le projet prévoit entre autres la division du bien en deux unités de logements ;

Considérant que des transformations intérieures seront réalisées afin de réorganiser les espaces de vie ;

Considérant que deux caves seront prévues ainsi qu'un local pour vélos au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera un appartement d'une chambre ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu afin d'agrandir les espaces de vie ;

Considérant que le projet prévoit de placer la chambre du côté « rue » ;

Considérant dès lors que la salle à manger se trouvera dans la pièce centrale, pièce bénéficiant le moins d'éclairage naturel ;

Considérant que la cuisine sera placée dans le prolongement de l'espace salon ;

Considérant que la salle de douche (avec le sanitaire) donnera directement sur l'espace du salon ;

Considérant qu'il s'indique de revoir les aménagements intérieurs prévus (position de la salle à manger, de la salle de douche et de la cuisine) afin de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la cuisine pourrait être aménagée à l'endroit de la salle de bain, la salle à manger à la place de la cuisine et la salle de douche à la place de la salle à manger ;

Considérant que l'extension prévue au rez-de-chaussée améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le premier étage et le deuxième étage abriteront un appartement duplex comprenant deux chambres sous toiture ;

Considérant que l'ensemble des châssis (ainsi que la porte d'entrée) en façade avant seront remplacés par des châssis en PVC de couleur gris moyen ;

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

- revoir l'organisation intérieure du logement au rez-de-chaussée afin que ce logement respecte les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme (position salle de douche, cuisine, salle à manger) ;
- déplacer les portes d'accès vers les caves et vers l'appartement à l'étage pour permettre un accès et une sortie plus pratiques et sécurisés ;
- modifier les nouvelles rambardes en façade avant pour les rendre plus discrètes ;
- prévoir une porte d'entrée avec un dessin en harmonie avec le reste de la façade ;

AVIS partagé CityDev et BDU-DMS

- prévoir une porte d'entrée en bois

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/555565/2014 (14)

- Localisation : Avenue du Centaure 18
- Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et agrandir le garage de la maison
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Loïc et Emilie MIGNON - BUTAYE
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - quel est le bon chiffre des statistiques ?
- le projet ne répond pas complètement aux considérants de la commission de concertation du 22/05/2015 (garage)
- demandent le refus de l'agrandissement du garage

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 annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et à agrandir le garage de l'habitation ;

Considérant que suivant la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque pose question à différents niveaux : par rapport aux chiffres indiqués en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation, par rapport au projet proposé qui ne rencontre pas toutes les remarques de la précédente commission de concertation et par rapport au fait qu'il faut refuser encore l'agrandissement du garage ;

Considérant en effet qu'un premier projet avait été soumis à l'enquête publique et que la commission de concertation avait émis un avis défavorable ;

Considérant que de manière générale, l'avis de la première commission de concertation demandait de ne pas modifier la surface existante du garage (largeur et profondeur), de réduire l'ensemble des interventions au niveau du rez-de-chaussée car ces interventions dénaturaient les caractéristiques architecturales de l'immeuble ou encore déplorait le manque d'ouverture dans le mur pignon du garage ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des plans

modificatifs en date du 16/06/2015 ;

Considérant qu'il s'agit ici d'une habitation unifamiliale de type « 3 façades » ;

Considérant qu'en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation, le formulaire de demande de permis indique 0.67 alors que la note explicative indique un taux de 0.56 ;

Considérant qu'il s'indique d'être cohérent et de corriger les documents susceptibles de l'être afin de donner une information correcte ;

Considérant que la véranda existante au rez-de-chaussée sera démolie ;

Considérant que la nouvelle extension dépassera de maximum 3m le bâtiment principal voisin sans dépasser de plus de 3m l'extension voisine ;

Considérant que le projet prévoit, comme dans la première version, l'extension du garage et l'unification de ce dernier avec la nouvelle extension arrière ;

Considérant que le garage existant sera élargi de +/- 60 cm (réduction par rapport à la première version) mais toujours étendu de +/- 4m30 ;

Considérant que le volume du garage sera toujours rehaussé jusqu'à 7m14 ;

Considérant cependant que deux ouvertures seront prévues dans le mur pignon du garage ;

Considérant que la réunion de l'extension au rez-de-chaussée arrière avec le garage participe au caractère massif de l'intervention ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas joindre les deux interventions (extension rez-de-chaussée arrière et garage) pour limiter cette intervention ;

Considérant que la rehausse du garage n'est pas modifiée par rapport à la première version du projet mais qu'elle reproduit la volumétrie de l'extension latérale du voisin ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de réduire la largeur de l'extension en arrière de 2m15.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561683/2015 (15)

Localisation : Clos de la Licorne 13

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, construire deux lucarnes en toiture et aménager un parking dans la zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Inès PINTALUBA

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art. 12 et art. 28 du RCU (hauteur lucarne et parking en zone de recul)

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - intervention générale trop importante
- l'intervention dénature la cohérence architecturale
- rupture totale avec l'esprit de la construction de ce clos
- s'opposent à la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de recul

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 extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, à construire deux lucarnes en toiture et à aménager un parking dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 11 titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul en parking), une dérogation à l'article 12 et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la hauteur de la lucarne dépassera 1m25 et en ce qu'un parking sera aménagé dans la zone de recul de l'immeuble) ;

Considérant qu'en application (entre autres) de l'article 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une réclamation a été introduite ainsi qu'une demande à être entendu ;

Considérant que de façon générale, cette réclamation s'oppose à la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de recul et déplore également une intervention beaucoup trop importante en rupture totale avec la cohérence architecturale du clos ;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale de type « 3 façades » ;

Considérant que cette habitation fait partie d'un ensemble architectural composé de plusieurs habitations ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte actuellement le hall d'entrée, la salle à manger, le séjour ainsi que la cuisine de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le rez-de-chaussée de 2m afin d'aménager un coin déjeuner, ce qui est acceptable ;

Considérant que ce nouveau volume ne présente pas de dérogation ;

Considérant en effet que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que le projet prévoit au premier étage (façade latérale) l'ajout d'une chambre supplémentaire dans un nouveau volume situé au-dessus du séjour ;

Considérant que le nouveau volume présentera des dimensions assez importantes par rapport au bâtiment d'origine ;

Considérant en effet que ce nouveau volume présentera une surface de +/- 20m² ;

Considérant que la surface du premier étage sera donc presque augmentée de moitié ;

Considérant qu'il ne s'agit dès lors plus d'une intervention accessoire au bâtiment d'origine ;

Considérant que les combles existants comportent actuellement une chambre, un espace grenier ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que la surface des combles sera doublée afin d'agrandir les espaces existants ;

Considérant que deux lucarnes seront également prévues en toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du logement ;

Considérant que les deux lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure au maximum autorisé (à savoir 1m25) ;

Considérant que ces interventions en toiture augmentent encore le caractère massif de l'ensemble des interventions prévues ;

Considérant que ces interventions (extensions au premier et au dernier niveau) sont disproportionnées par rapport à l'immeuble existant;

Considérant en effet qu'elles dénaturent le caractère architectural d'origine de l'habitation ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que le projet prévoit d'aménager un emplacement de parking dans la zone de recul alors que l'habitation possède déjà un garage au sous-sol ainsi qu'une pente afin d'y accéder ;

Considérant que cet aménagement est en dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il s'indique, de façon générale, de maintenir les zones de recul en jardinet et de limiter les rehausses latérales ;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, rien ne motive la création d'un emplacement de parking supplémentaire dans la zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables ;

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté 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° 422 de la séance du 23/10/2015 à 18h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/563682/2015 (16)

Localisation : Avenue du Couronnement 89

Objet : aménager un duplex, régulariser l'aménagement d'une terrasse au premier étage en façade arrière, aménager une toiture verte et construire un cabanon sur la toiture plate de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Georgette AUBER

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

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

Enquête : 24/09/2015 au 08/10/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la régularisation de la terrasse vraiment intrusive
- nous ne souscrivons pas à l'installation d'un cabanon sur le toit

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 le projet se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Henri mais qu'il n'en modifie pas les perspectives ;

Considérant que la demande vise à aménager un duplex, à régulariser l'aménagement d'une terrasse au premier étage en façade arrière, à aménager une toiture verte et à construire un cabanon sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) ainsi qu'une dérogation à l'article 6, titre I du même règlement (toiture-hauteur) ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que de façon générale, cette remarque s'oppose à la régularisation telle quelle de la terrasse ou encore à l'installation d'un cabanon en toiture ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble de rapport comprenant quatre logements ;

Considérant que le projet prévoit entre autres de réaménager les deux derniers niveaux afin d'y prévoir un duplex ;

Considérant dès lors que le même volume habitable abritera trois logements au lieu de quatre ;

Considérant que le projet prévoit de régulariser l'aménagement d'une terrasse située au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse présente une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional

d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car elle ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que cette terrasse présente des dimensions importantes de +/- 7m de longueur sur +/- 3m de largeur ;

Considérant qu'il s'indique de diminuer ces dimensions afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles engendrées aux propriétés voisines ;

Considérant que le deuxième et le troisième étage abriteront un duplex de deux chambres ;

Considérant que le deuxième étage abritera deux chambres, un espace bureau, un sanitaire, une buanderie, un dressing ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que le troisième étage sera composé d'un salon/salle à manger, d'un sanitaire, d'une cuisine ainsi que d'une terrasse ;

Considérant que cette terrasse dérogera également à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse présente des dimensions plus raisonnables que la terrasse située au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse se situe dans la continuité du cadre bâti existant ;

Considérant que la terrasse améliore les conditions de confort et d'habitabilité du duplex ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que l'appartement duplex sera recouvert par une toiture plate ;

Considérant que cette toiture plate sera une toiture verte extensive (accessible uniquement pour l'entretien) ;

Considérant que le cabanon de l'escalier sera prolongé sur la toiture verte ;

Considérant que ce nouveau volume sera donc en dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une des volontés du maître d'ouvrage est d'apporter davantage de lumière naturelle aux étages inférieurs ;

Considérant qu'un lanterneau ou encore une simple ouverture vitrée dans la toiture apporterait également de la lumière naturelle aux étages inférieurs et permettrait un accès occasionnel et uniquement pour l'entretien;

Considérant que la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain en ce qui concerne l'aménagement d'un duplex ainsi que l'aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate de l'immeuble à condition de :

- Garder la porte d'entrée existante ;
- Supprimer l'accès en toiture ;
- Limiter la partie accessible à 250cm au premier étage et à prévoir une finition esthétique et non accessible sur la partie restante (toiture verte ou graviers) ;
- Se conformer au code civil ;

La dérogation au règlement régional d'urbanisme (article 4 du titre I en ce qui concerne la terrasse au troisième étage) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 422 de la séance du 23/10/2015 à 18h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/541291/2011 (17)

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire 1 immeuble comprenant 72 appartements, un parking couvert commun de 82 places voitures et 9 places motos et aménager 13 parkings voitures non couverts
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Marc LAURENCIN
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015
- Plaintes/Remarques : 140
- Argumentation : - nous reprenons les arguments émis lors de la commission de concertation du 22/05/2015
- nous voulons avoir la certitude que les chiffres annoncés en ce qui concerne la perméabilité du site sont corrects
- nous estimons que la dimension du bassin d'orage n'est pas assez importante (zone inondable)
- le projet actuel ne répond pas aux exigences de l'arrêté du Gouvernement bruxellois dans le domaine du parking
- nous estimons que le projet est encore trop dense (intérieur d'îlot), nous demandons à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
- disproportion énorme entre le projet de 72 appartements et la résidence 125+127 Hymans de 36 appartements
- nuisances de la circulation automobile venant de l'intérieur d'un îlot
- nuisances sonores et environnementales (+190 personnes)
- promiscuité pour les immeubles de la chaussée de Roodebeek (vis-à-vis)

- l'avant de l'aile C est collée contre l'arrière du 127 et devrait être réduite
- demandent le désamiantage complet du 123 avant toute démolition
- arriver à un projet réaliste, plus petit, sans mépriser les résidents installés de longue date
- je ne suis pas contre le fait que le hall de tennis soit démoli au profit d'une autre fonction
- faire du logement, oui, mais faire du logement de qualité autant pour les occupants que pour les riverains
- le dossier tente de présenter ma parcelle comme un vulgaire terrain vague, la photo présentée date de plus de 7 ans (Roodebeek 93)
- contradiction avec l'arrêté du gouvernement qui dit R+2+toit, à la lecture des coupes c'est R+3+ toiture
- dépassement du projet par rapport au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain
- si acceptation du projet je demande de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, que les deux ailes qui s'avancent dans l'îlot soient supprimées, qu'aucune terrasse ne surplombe les jardins sur la façade nord, que les zones de recul soient plus importantes, que le nombre d'appartements soit réduit et le nombre d'emplacements de parking soit réduit de manière proportionnelle

Avis :

Avis de la commission de concertation du 02/10/2015 :

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

Avis de la commission de concertation du 23/10/2015 – Commune de Woluwe-Saint-Lambert et l'IBGE :

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

Considérant que la demande vise à démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire un immeuble comprenant 72 appartements et un parking couvert commun de 82 places voitures et 9 motos et aménager 13 parkings voitures non couverts ;

Considérant que la demande telle qu'introduite fait suite à un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège des Bourgmestre et échevins de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir le complexe sportif comprenant 5 terrains de tennis couverts, des annexes, un parking à ciel ouvert et un parking couvert pour y construire 4 immeubles comprenant 81 appartements et un parking couvert commun de 95 places voitures et 2 places motos ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Gouvernement a demandé au demandeur d'introduire auprès du Gouvernement des plans modificatifs tenant compte des conditions suivantes :

- Réduire de +/- 10% les surfaces de plancher de tous les niveaux hors-sol des immeubles à appartements à ériger et respecter, en conséquence, pour les surfaces de plancher projetées, une fourchette comprise entre 6800m² et 7000m² (au lieu de 7618m² initialement) ;
- Réduire corrélativement de +/- 10% la densité des logements projetés et prévoir, en conséquence, un nombre de logements dans les immeubles à appartements à ériger compris dans une fourchette entre 72 et 75 logements (au lieu de 81 logements

initialement), en maintenant une mixité dans la typologie des logements proposés (studios, appartements 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres) ;

- Offrir aux logements projetés dans les immeubles à appartements une habitabilité et un confort optimaux au niveau de leur surface habitable, de leur éclairage naturel, de la hauteur sous plafond des locaux habitables et des vues, en respectant au minimum les normes d'habitabilité des logements fixées par le Titre II du règlement régional d'urbanisme;
- Supprimer les deux immeubles à appartements dénommés B et C implantés entre les deux immeubles à appartements dénommés A et D, et les remplacer par un immeuble d'un seul tenant, d'un gabarit R+2+un niveau en toiture et d'une profondeur de 15m, implanté perpendiculairement par rapport aux immeubles A et D et un recul par rapport au front de bâtisse formé par l'immeuble A (de minimum 15m) et par rapport à celui formé par l'immeuble D (de minimum 19m) ;
- Prévoir, pour l'immeuble à ériger entre les immeubles à appartements A et D, une composition architecturale comparable à celle des immeubles à appartements A et D de manière à former un ensemble cohérent de constructions, en utilisant des matériaux identiques à ceux prévus pour les immeubles A et D (brique de parement foncée au rez-de-chaussée, châssis en aluminium thermolaqué de teinte moyenne, couverture de toiture, lucarne et souche de trémies techniques en zinc prépatiné, enduit minéral de teinte claire pour les façades aux étages, garde-corps métalliques thermolaqués de teinte moyenne identique aux châssis, seuils et couvre-murs en pierre naturelle ou reconstituée ou en béton architectonique, gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc, balcons en béton architectonique, conduits CLV en inox ou aluminium) ;
- Réorganiser le sous-sol commun (noyaux de circulation intérieure, emplacements de parking, caves et locaux techniques) en fonction des modifications apportées aux immeubles à appartements en hors-sol, en maintenant l'aménagement d'un parking de 95 emplacements pour voitures et de 2 emplacements pour motos (pour répondre d'une manière optimale aux besoins des futurs habitants et éviter tout report de stationnement en voirie) ;
- Aménager un espace paysager verdurisé entre les immeubles à appartements A et D, au niveau de la zone de recul libérée par la suppression des deux immeubles à appartements B et C, comportant au minimum des surfaces engazonnées, de la végétation rampante et la plantation d'un arbre à haute tige et incluant, pour les piétons, des chemins d'accès aux immeubles en dolomie et, pour les véhicules de secours, des zones de stationnement renforcées en dalles gazon ;
- Prévoir, pour les logements projetés au rez-de-chaussée du nouvel immeuble à ériger entre les immeubles à appartements A et D, des jardins privatifs à l'avant et à l'arrière ;

Considérant qu'une première enquête publique a eu lieu du 23/04/2015 au 07/05/2015 et que 52 plaintes ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 12/06/2015, libellé comme suit :

« La commission n'émet pas d'avis sur le projet tel qu'introduit et modifié une première fois sur base de l'article 191 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement du 08/05/2014, vu l'absence de cet arrêté du Gouvernement en enquête publique, ce qui constitue une donnée essentielle dans le dossier. Elle estime indispensable de recommencer une nouvelle enquête publique suite à ça. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés sur base de l'art.177/1 ; que la demande modifiée une deuxième fois prévoit un nombre plus important de parkings en sous-sol (82 au lieu de 76) et 13 emplacements de parking supplémentaires en plein air ;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a eu lieu de 03/09/2015 au 17/09/2015 et que 140 remarques ont été introduites ;

Considérant que la demande prévoit la démolition totale du centre sportif et ses annexes ;

Considérant qu'à l'origine, le permis 9855 a été délivré le 14/04/1960 pour un ensemble comprenant un bâtiment à front de rue d'une hauteur de 27m comprenant 36 logements, un complexe sportif à l'arrière comprenant différentes salles de sports, vestiaires et 3 terrains de tennis couverts, 36+9 emplacements de parking extérieurs et un sous-sol comprenant 52 emplacements de parking ;

Considérant qu'en 1963 (permis d'urbanisme n°10636) et en 1970 (permis d'urbanisme n°11794), suite à l'acquisition de parcelles de terrain supplémentaires, des permis pour l'extension du centre sportif ont été délivrés ajoutant chaque fois un court de tennis en plus, portant le nombre de terrains de tennis couverts à cinq actuellement ;

Considérant qu'un parking à l'air libre accessible existe sur la gauche de la parcelle et que l'accès au sous-sol se fait par la droite ;

Considérant que plus tard, l'ensemble a fait l'objet d'une division, l'immeuble de logements fonctionnant depuis de manière indépendante ;

Considérant que le projet se doit de respecter le gabarit actuel du centre sportif, qu'une servitude de gabarit lie encore l'ensemble et qu'une servitude de passage existe à l'arrière de l'immeuble de logements existant n°125-127 ;

Considérant qu'il s'agit donc de réaliser, en intérieur d'îlot, à l'arrière de l'immeuble existant à front de rue, un nouvel immeuble en forme de « H » avec un accès unique au parking à droite de la parcelle ;

Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est de R+3, à l'exclusion des deux ailes A et C qui ont un gabarit de R+2+étage en recul ;

Considérant qu'en général, un projet de logement est envisageable en vue de la revitalisation et de la rénovation de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleine terre, et en recouvrant les zones non bâties situées au-dessus du garage-parking ;

Considérant que la nouvelle implantation permet partiellement d'avoir une distance plus grande par rapport aux extrémités du site ;

Considérant que l'ajout des logements dans cet intérieur d'îlot est acceptable étant donné que la parcelle est déjà construite sur une grande surface ;

Considérant que le choix pour une architecture moderne permet d'améliorer les vues vers le site qui est actuellement peu esthétique ;

Considérant que quant aux plans initiaux, les vues des appartements vers l'extérieur étaient dirigées pour la plupart vers le centre du projet mais que la distance entre bâtiments n'était pas suffisante pour permettre un aménagement et un éclairage naturel qualitatif ; que dans la demande modifiée, les vues sont dirigées pour la plupart vers les parcelles avoisinantes ; que même si les vues sont plus dégagées par rapport au précédent projet, les nuisances visuelles vers les parcelles avoisinantes (vues plongeantes dans les jardins et habitations autour du projet) ont également augmenté ;

Considérant en plus qu'au lieu d'un gabarit principalement R+2+étage en recul, le projet modifié présente un gabarit principalement de R+3 et une façade continue de 80m, ce qui induit également de trop grandes nuisances visuelles étant donné que cet étage en toiture n'est plus en recul et que ce dernier étage est continu sur toute la largeur de l'immeuble ;

Considérant que cette option augmente encore la massivité du projet, ce qui n'est pas souhaité ;

Considérant néanmoins qu'une distance plus adaptée entre nouvelle construction et limites

parcellaires a été respectée ;

Considérant dès lors qu'un R+3 au lieu d'un R+2+toiture comme demandé par le gouvernement pourrait être envisagé, moyennant les conditions ci-dessous :

- § créer 3 blocs distincts A, B et C, dont le bloc B est implanté à 90° par rapport aux autres blocs, en gardant une distance minimum de 8m entre les nouveaux volumes, en créant des percées visuelles entre les différents immeubles et entre les différents terrains avoisinants,
- § supprimer en conséquence le développement d'une façade d'une longueur de plus de 80m (situation existante et dommageable pour la qualité de l'intérieur d'îlot) en limitant le nombre d'appartements orienté vers les parcelles voisines avec des vues plongeantes dans les jardins situés au nord du projet,
- § diminuer en conséquence le nombre de logements,
- § planter un écran vert devant l'aile C en façade sud pour limiter les nouvelles vues vers le bâtiment n°127
- § planter un écran vert avec des petits arbres au nord du projet, dans la zone commune,
- § orienter les balcons de l'aile A vers l'intérieur du projet (est) et pas vers le nord et les terrains avoisinants ;

Considérant que plusieurs appartements ne bénéficient pas d'une implantation adaptée ; qu'en effet, les appartements à l'ouest et nord-ouest du projet se situent presque un étage complet en-dessous du niveau du terrain naturel ; que le système de murs de soutènement prévu dans le projet, ne garantit pas suffisamment la viabilité des appartements ; qu'il y a dès lors lieu de mieux tenir compte du dénivelé du terrain existant :

- § en supprimant tous les appartements non traversants au rez-de-chaussée de l'aile A, vu qu'ils ne profitent que de la lumière naturelle via un système de murs de soutènement successif parfois à moins de 5m de leur façade et qui constituent une différence de hauteur totale entre 2m30 et 2m75, au profit des appartements traversants,
- § en limitant la longueur et la hauteur des murs de soutènement au nord du projet au profit d'un aménagement paysager mieux intégré dans la verdure,

Considérant que le gouvernement émet dans sa motivation que « s'il est judicieux de s'implanter perpendiculairement à l'immeuble barre existant au sud du terrain, il est peu opportun de systématiser le type de construction à proposer sur la parcelle concernée par le projet » ;

Considérant que le projet modifié présente néanmoins une plus grande systématisation que le projet précédent au vu du développement du volume et des façades ; qu'il y a dès lors lieu de

- § supprimer les liaisons entre la nouvelle aile au milieu (B), et les deux ailes A et C, et de ce fait, créer 3 blocs distincts, comme demandé par le Gouvernement dans sa condition de créer un nouvel immeuble entre les immeubles anciennement dénommé A et D,
- § supprimer le développement d'une façade d'une longueur de plus de 80m (situation existante et dommageable pour la qualité de l'intérieur d'îlot) en gardant une distance minimum de 8m entre les nouveaux volumes,
- § diminuer la systématisation du projet en expression de façade et en volumétrie

Considérant que l'éclairage naturel des appartements A04.2, A 03.02, C06.1, C07.1 au rez et C17.1, C16.1 aux premier et deuxième étages n'est pas optimal ; qu'en effet, la chambre donne sur une terrasse de type 'loggia' et n'est pas éclairée directement ;

Considérant que le projet modifié une première fois ne respectait pas la condition émise par le gouvernement, de prévoir un nombre suffisant d'emplacements de parking ;

Considérant que le projet modifié une deuxième fois respecte la condition émise par le Gouvernement ; qu'en effet le taux parkings / logements est de :

§ demande de 2011 : 95 parkings pour 81 logements (1,17)

§ imposé par le gouvernement : 95 parkings pour 72 à 75 logements (1,32 à 1,27)

§ demande modifiée : 76 parkings pour 72 logements (1,06)

§ demande modifiée une deuxième fois : 82 parkings en sous-sol plus 13 emplacements en plein air pour 72 logements (1,32)

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois prévoit :

- 69 parkings accessibles, et 13 emplacements de parking qui ne sont accessibles que via un autre emplacement et 13 emplacements en plein air pour un total de 75 logements ;

Considérant que le projet ne respecte pas la servitude de gabarit ; qu'en effet, selon les plans, la demande initiale et la demande modifiée présentent des dérogations en façade sud ; que vu l'implantation du projet à proximité de l'immeuble de logements de R+7+T, ce dépassement n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de respecter strictement la servitude de gabarit en reculant les façades sud des ailes A et C ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans en supprimant les incohérences en ce qui concerne le contour du bâtiment existant dans les plans projetés ;

Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage de 65 000 l, dont une citerne d'eau de pluie de 5 000 l ; que cette citerne d'eau de pluie de 5 000 l est largement insuffisante pour permettre la récupération d'eau de pluie et la réutilisation (jardins communs et privés, sanitaires, ...) ; qu'elle déroge à l'art. 16 du Titre I du règlement régional d'urbanisme qui impose une citerne d'eau de pluie de minimum de $33 \text{ l/m}^2 \times 1845\text{m}^2 = 60\,885 \text{ l}$;

Considérant que le bassin d'orage respecte largement les prescriptions du règlement communal d'urbanisme qui impose un bassin d'orage de $16,2 \text{ l/m}^2 \times 1845\text{m}^2 = 29\,889 \text{ l}$;

Considérant qu'aucune dérogation n'a été demandée ;

Considérant que le parking n'est accessible que via un passage situé à droite de l'immeuble situé à front de rue ; que ce choix implique une densification de la circulation à droite de l'immeuble existant, au droit de la sortie existante des garages de l'immeuble voisin ;

Considérant que les surfaces verdurisées (de plein terre ou en toiture verte) ont augmenté ; que la qualité des espaces verts s'est beaucoup améliorée par rapport au précédent projet ; que néanmoins, il y a lieu de présenter un plan paysager :

§ en supprimant toute circulation / possibilité de parking sauvage sur la voirie privée et la zone carrossable verdurisée pour les véhicules d'intervention, à l'exclusion de l'accès pour les services incendie, déménagements etc, en prévoyant des bornes rétractables,

§ avec une réduction de la largeur de la voirie privée en prévoyant moins de surface carrossable et plus de zones verdurisées et perméables le long des

zones carrossables,

§ qui tient compte des zones carrossables pour les véhicules d'intervention sans devoir utiliser le terrain voisin du n°125-127,

§ avec des écrans verts dans la zone commune au nord, et devant l'aile C au sud ;

Considérant que selon différentes plaintes, l'utilisation des parkings en sous-sol et en plein air en situation de fait est différente par rapport à la situation de droit (sous-sol pas utilisé à cause du risque d'inondations) ; que dès lors, il y a lieu d'introduire une note complémentaire qui tient compte de toute modification des incidences du nouveau projet sur l'environnement (stationnement, mobilité, inondations, ...) par rapport à la situation de fait des activités en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour répondre aux conditions du Gouvernement concernant le nombre de parkings, le demandeur a introduit des plans modificatifs en ajoutant 13 emplacements en plein air devant le bâtiment projeté et en aménageant différemment le parking en sous-sol ;

Considérant qu'aucune amélioration n'a été apportée à la qualité des logements, ni à la qualité architecturale ; qu'en effet, l'effet barre de l'immeuble projeté reste incompatible avec son implantation en arrière-plan des constructions à front de voirie publique ;

Considérant la densité trop importante du projet, la diminution de qualité paysagère du projet modifié ; le non-respect du gabarit imposé par le Gouvernement qui est de R+2+T, tandis que le projet propose un R+3 sur sa totalité ;

Considérant que le projet ne propose aucun parking pour visiteurs, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme en termes de citerne d'eau de pluie, dérogation non sollicitée de 55 885 l, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant de tout ce qui précède que les modifications à apporter au projet pour répondre au bon aménagement des lieux ne sont pas accessoires et que la demande ne respecte pas toutes les conditions du gouvernement ;

AVIS DEFAVORABLE majoritaire – Commune de Woluwe-Saint-Lambert, IBGE

Avis de Bruxelles Développement Urbain, direction Urbanisme :

Considérant que la demande vise à démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert, pour y construire un immeuble de 72 appartements, un parking couvert de 82 emplacements de voitures et 9 motos ainsi que l'aménagement de 13 parkings voitures situés à l'air libre ;

Considérant que la demande telle qu'introduite fait suite à un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir le complexe sportif comprenant 5 terrains de tennis couverts, des annexes, un parking à ciel ouvert et un parking couvert, pour y construire 4 immeubles comprenant 81 appartements et un parking couvert commun de 95 places de voitures et 2 places motos ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Gouvernement a demandé au demandeur d'introduire auprès du Gouvernement des plans modificatifs tenant compte, notamment, de conditions de réduction de la densité du projet, de réorganisation de l'ensemble immobilier projeté et de ses parkings, de la cohérence architecturale et d'aménagements paysagers ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 12/06/2015, libellé comme suit :

« La commission n'émet pas d'avis sur le projet tel qu'introduit et modifié une première fois sur base de l'article 191 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement du 08/05/2014, vu l'absence de cet

arrêté du Gouvernement en enquête publique, ce qui constitue une donnée essentielle dans le dossier. Elle estime indispensable de recommencer une nouvelle enquête publique suite à ça. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés sur base de l'art. 173/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée prévoit 82 parkings en sous-sol et 13 emplacements de parking supplémentaires en plein air;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a eu lieu du 03/09/2015 au 17/09/2015 ;

Considérant que la demande actuelle vise à rencontrer les conditions émises par le Gouvernement dans sa demande de modification du projet initial sur base de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que la demande prévoit la démolition totale du centre sportif et de ses annexes totalement inesthétiques ;

Considérant qu'en général, un projet de logement est envisageable à cet endroit en vue de la revitalisation et de la rénovation de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet permet d'améliorer les vues vers le site qui est actuellement peu esthétique;

Considérant qu'il s'agit de réaliser, en intérieur d'îlot, un nouvel immeuble en forme de «H» avec un accès unique au parking à droite de la parcelle ;

Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleine terre ;

Considérant que la demande prévoit, en outre, une toiture partiellement verdurisée qui va, notamment, améliorer l'impact visuel ;

Considérant que les appartements projetés respectent les normes d'habitabilité édictées par le Règlement Régional d'Urbanisme notamment en termes d'éclairement naturel ;

Considérant que les appartements à l'ouest et nord-ouest du projet se situent en-dessous du niveau du terrain naturel mais que cette configuration permet une plus grande intimité dans les jardins par rapport à l'immeuble voisin et est donc acceptable ;

Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est acceptable dès lors qu'il ne dépasse pas en hauteur et en profondeur le bâtiment actuel et que les vues des appartements ont été dégagées par rapport au précédent projet ;

Considérant qu'il conviendrait toutefois d'aligner partiellement, pour des raisons de recul de l'immeuble par rapport aux limites de la propriété, la profondeur de la façade arrière de l'immeuble A, au droit d'une travée d'appartements, sur celle de la façade arrière du bâtiment C à l'opposé du site ;

Considérant que l'appartement d'une chambre proche de l'accès à l'immeuble C ne dispose que d'une terrasse proche de l'entrée ; qu'il convient de fusionner les deux appartements d'une chambre du rez-de-chaussée à cet endroit de manière à n'en former qu'un seul traversant afin d'améliorer l'intimité de ses occupants et de l'agrémenter d'un jardin ;

Considérant que le projet prévoit un nombre suffisant de parkings (82 emplacements de voitures, 9 emplacements motos ainsi que l'aménagement de 13 parkings de voitures situés à l'air libre pour 72 logements) ;

Considérant que l'accessibilité du parking via un passage à droite de l'immeuble permet une bonne visibilité des piétons ;

Considérant que les 13 parkings situés à l'air libre existent déjà et que ceux-ci vont être réaménagés en zone de pleine terre ;

Considérant que les surfaces verdurisées (de pleine terre ou en toiture verte) ont augmenté ; que la qualité des espaces verts s'est beaucoup améliorée par rapport au précédent projet ;

Considérant que le système de récupération des eaux de pluie doit être d'au moins 33 l X 1845 m² de surface de toiture = 60.885 l ; que le projet prévoit un bassin d'orage de 65.000 l pour

l'ensemble du site avec un système de récupération des eaux de pluie (citerne) pour l'entretien des communs et des jardins ;

Considérant que le bassin d'orage respecte les prescriptions des règlements régional et communal d'urbanisme ;

Considérant que la surface de pleine terre est augmentée et que les plantations et toitures vertes prévues serviront également à ralentir le passage des eaux de pluie vers les égouts ;

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Développement Urbain - direction Urbanisme à condition de :

1. aligner partiellement la profondeur de la façade arrière du bâtiment A au droit d'une travée d'appartements, sur celle de la façade arrière du bâtiment C à l'opposé du site ;
2. fusionner les deux appartements d'une chambre du rez-de-chaussée proche de l'entrée du bâtiment C de manière à n'en former qu'un seul traversant ;

ABSTENTION : Bruxelles Développement Urbain - direction Monuments & Sites, Citydev