

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

Procès-verbal n° 448 de la séance du 30/06/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/568171/2015 (1)

Localisation : Chaussée de Stockel 202

Objet : demande modifiée : démolir un immeuble existant et construire trois immeubles de logements sur un sous-sol commun comprenant des parkings, caves et locaux techniques

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

R.C.U.Z. : chaussée de stockel – rue Konkel

Demandeur : S.A. B&B DEVELOPMENT représentée par Monsieur et Madame Fabrice et Emilie BOURGEOIX-ROUSSEAUX

Motifs : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)
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 générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 07/06/2017 au 21/06/2017

Plaintes/Remarques : 35

Argumentation : - malgré des petites adaptations, le bâtiment B reste un « immeuble barre »
- la terrasse la plus haute du bâtiment B du projet se trouve 5,03m plus haut que la terrasse sous le toit du bâtiment C des « Fontaines de Woluwe »
- demandent que l'immeuble B soit réduit d'un ou deux étages ou

que sa façade sud-est subisse d'avantage de retraits

- demandent de planter deux à trois grands arbres à l'endroit de la discontinuité de la couronne des grands arbres
- nous nous attendons à ce que les autorités de sécurité demandent l'avis d'un expert indépendant en ce qui concerne la station de détente Fluxys
- nous attirons votre attention sur le fait que les décisions prises dans le cadre de cette phase 1 du projet feront jurisprudence sur la phase 2, déjà programmée
- la sortie des voitures et beaucoup trop proche de la rue des Bleuets (va créer des situations très dangereuses)
- suppression de places de parking, demandent d'en recréer ailleurs
- le nombre d'arbres replantés est insuffisant par rapport au nombre d'arbres détruits
- ce projet aura un impact majeur dans le quartier
- nous ne voyons pas comment la rue Konkel pourra absorber la croissance du trafic (déjà congestionnée aux heures de pointe)
- l'introduction d'un projet fractionné vise à éviter une évaluation globale des incidences
- l'analyse de la mobilité sur le projet global du terrain n'est nullement réalisée
- le dossier de demande n'objective pas la dérogation sollicitée (la note explicative expose de manière erronée la situation existante)
- demandent des vues en animation 3D
- manque de mixité (locaux d'utilité publique)
- le projet doit être modifié pour mieux s'accorder avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant
- la dérogation n'est pas un droit
- demandent une diminution des gabarits
- demandent d'émettre un avis défavorable

Avis:

AVIS REPORTE 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° 448 de la séance du 30/06/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/618485/2016 (2)

Localisation : Rue Notre-Dame 41

Objet : réaménager, transformer et agrandir une partie du logement collectif (maison communautaire) en une maison unifamiliale, placer un abri pour vélos dans le jardin, placer des panneaux photovoltaïques sur la nouvelle toiture plate et abattre huit arbres sur le terrain

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000
Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. SAS CONSULT représentée par Monsieur et Madame Bruno et Sandrine VANIER- AGIE de SELSAETEN

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 01/06/2017 au 15/06/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions;

Considérant que la demande vise à réaménager une partie du logement communautaire en logement unifamilial ainsi qu'à abattre huit arbres sur la propriété;

Considérant que le permis d'urbanisme n°12.926 a été délivré le 02/10/1978 pour la construction d'une maison communautaire ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme n°20.283 avait été délivré le 12/12/2013 pour la démolition de la construction existante en vue de construire un immeuble comptant deux logements ;

Considérant que ce projet a finalement été abandonné ;

Considérant que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 01/06/2017 au 15/06/2017 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la maison communautaire a été occupée par une congrégation religieuse et par la suite et toujours actuellement par des étudiants et jeunes travailleurs ;

Considérant que le présent projet vise à maintenir l'aile de gauche à sa destination actuelle en maintenant huit des quinze chambres de l'ensemble communautaire et à transformer l'aile de droite en une maison unifamiliale conservant la partie en sous-sol;

Considérant que chaque entité conserve sa propre entrée et fonctionne de manière indépendante ;

Considérant que la partie conservée en maison communautaire comprend au rez-de-chaussée, un espace de séjour, des espaces de rangement, trois chambres avec lavabo et wc et une salle de bain et à l'étage, cinq chambres avec lavabo et wc, une salle de bain et un rangement ;

Considérant que la construction existante étant saine et en bon état, une très grande partie de la structure est maintenue et adaptée par quelques petites extensions ;

Considérant que seul le volume plus bas de l'actuel séjour est démoli ;

Considérant que la toiture actuelle est difficilement modifiable et est donc transformée ;

Considérant qu'en vue de pouvoir disposer d'un étage avec une hauteur sous plafond confortable sur l'ensemble de la surface de l'étage, le projet propose de réaliser une toiture plate ;

Considérant que ce choix est motivé d'une part par le fait de limiter la hauteur totale sans devoir relever le niveau du faite et d'autre part permet de pouvoir placer des panneaux photovoltaïques sur cette toiture plate côté jardin afin d'en limiter la visibilité depuis l'espace public ;

Considérant que le programme prévoit une habitation unifamiliale avec de grands espaces de séjour, une piscine au rez-de-chaussée et les chambres et salles d'eau à l'étage ;

Considérant que la demande présente des dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que :

- Le parement extérieur existant est remplacé par un isolant et une nouvelle brique ce qui fait passer l'épaisseur du complexe hors mur porteur de 16 à 42cm, ce qui implique un dépassement de la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol ;
- La petite extension prévue à l'arrière afin de donner une forme cohérente (angle droit des façades arrière et latérale) sort de la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où le bâtiment existant a été construit avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol et en ce qu'elles sont minimales (quelques cm supplémentaires à l'avant et moins d'un mètre carré à l'arrière) ;

Considérant que la demande présente des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que l'ensemble de la nouvelle toiture plate n'est pas verdurisée ;

Considérant en effet qu'une grande partie est occupée par des panneaux photovoltaïques ;

Considérant par ailleurs qu'il s'agit de la rénovation et de la transformation d'une construction existante, que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est très bas et qu'une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale présente une esthétique contemporaine s'intégrant harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que les nouveaux matériaux utilisés sont la brique de ton ocre, la pierre reconstituée (ou béton clair) de tonalité gris clair, un enduit sur isolant de ton gris clair, des menuiseries en aluminium de ton blanc ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet présentant des qualités architecturales ; qu'il y a néanmoins lieu de prévoir le même nombre de vélos que de chambres ;

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

- prévoir 8 emplacements de vélo
- spécifier le local poubelle sur les plans
- analyser la capacité d'infiltration du terrain, à défaut proposer un système de

temporisation des eaux pluviales

- prévoir la replantation de plusieurs arbres à haute tige indigènes

La dérogation au règlement régional d'urbanisme (titre I article 13) et celles aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (débordements de la zone constructible) sont accordées en application de l'art.126§6 du CoBAT sous réserve d'une décision d'intervention du fonctionnaire délégué dans les délais prévus.

Le représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 448 de la séance du 30/06/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/622700/2016 (3)

Localisation : Rue du Zéphyr 53

Objet : démolir deux annexes, transformer et agrandir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage à l'arrière et régulariser la forme de la lucarne arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Christophe ERHAT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 01/06/2017 au 15/06/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la suppression de la citerne d'eau
- incohérences dans le dossier
- demandent à la commission de concertation d'obtenir des corrections et de s'assurer de la non-existence d'emplacements de stationnement

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 d'une part, à démolir deux annexes (sur deux niveaux), à transformer et à agrandir le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale et d'autre part, à régulariser la forme de la lucarne arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/06/2017 au 15/06/2017 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur :

- la suppression de la citerne d'eau
- incohérences dans le dossier
- demandent à la commission de concertation d'obtenir des corrections et de s'assurer de la non-existence d'emplacements de stationnement

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de rangée avec des annexes arrière comprenant au rez-de-chaussée la cuisine et le wc et au premier étage la salle de bain et un autre wc ;

Considérant que ces annexes sont vétustes et qu'un des wc est hors d'usage ;

Considérant que le projet envisage de supprimer les cloisons entre les pièces de vie, de placer la cuisine côté rue et de réaliser une extension sur toute la largeur de la maison à l'arrière afin que le

séjour puisse profiter d'un accès aisé et d'une vue vers le jardin ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est prolongée à l'étage pour installer une nouvelle salle de bain mais sur la moitié de la largeur de la parcelle ;

Considérant que le nouveau volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur à l'étage ;

Considérant en effet qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'extension s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de droite, le plus profond en ne dépassant celui de gauche, le moins profond, que de 0.56m ;

Considérant qu'à l'étage l'extension dépasse les deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que d'autres annexes existaient déjà ;

Considérant que le dépassement par rapport à la situation existante est de l'ordre de un mètre ;

Considérant par contre qu'il y a lieu de vérifier si la rehausse du mur mitoyen du côté de la propriété de droite est nécessaire vu que la toiture reste inaccessible ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'il s'agit de contrer une vue droite depuis la terrasse de l'immeuble voisin ;

Considérant qu'un lanterneau est placé sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée afin d'assurer un bon éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, un nouveau wc est installé ;

Considérant que la lucarne a été modifiée avant 2008 et avant l'acquisition par l'actuel demandeur du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'elle ne respecte pas toutes les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure au maximum autorisé et qu'elle ne se situe pas à une distance minimale de 1m de la limite de propriété avec l'immeuble de droite ;

Considérant néanmoins que les dérogations sont minimales, que l'intervention n'est pas visible depuis l'espace public, et qu'elle permet un meilleur éclairage de la chambre aménagée en versant arrière de toiture ;

Considérant que les interventions améliorent le confort, l'habitabilité et la performance énergétique de la maison unifamiliale de petites dimensions ;

Considérant néanmoins qu'au vu des photos, il apparaît que les châssis en façade à rue ont été remplacés par des châssis en PVC en reprenant les mêmes divisions ;

Considérant qu'il est cependant regrettable que le matériau d'origine, à savoir le bois, n'a pas été utilisé ;

Considérant dès lors que la commission invite à utiliser ce matériau lors du prochain changement de châssis tout en respectant les divisions telles que prévues à l'origine ;

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I article 4 (profondeur) et celles au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont accordées en application de l'art.126§6 du CoBAT.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 448 de la séance du 30/06/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/613293/2016 (4)

- Localisation : Avenue Herbert Hoover 98
- Objet : régulariser les modifications en façade du show-room, isoler les façades, construire un troisième étage pour créer un duplex
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. HOOVER REAL ESTATES représentée par Madame Monique
EIFFLING
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Enquête : 01/06/2017 au 15/06/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous souhaitons que l'ensemble de la zone de recul soit réhabilité en zone de pleine terre et planté (sauf entrées et sorties)
- la création d'un troisième étage en retrait va entraîner un précédent
- demandent à la commission de concertation de bien prendre en compte les conséquences futures de cette augmentation de gabarit

Avis :

AVIS REPORTE à la demande du demandeur 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° 448 de la séance du 30/06/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/610717/2016 (5)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 284

Objet : démolir le bâtiment existant en vue de construire un nouvel immeuble comptant huit logements, sept emplacements de parking en sous-sol et un garage au rez-de-chaussée sur le terrain

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

P.P.A.S. : 40 bis du 09/04/1981

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. KING CONSULT représentée par Monsieur Pierre ROSSI

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

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

Enquête : 01/06/2017 au 15/06/2017

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation : - proximité immédiate de la ferme Hof-Ten-Berg, monument classé
- impératif de porter une attention particulière à l'intégration du projet (ensemble classé et ensemble du quartier)
- la réhabilitation du bâti existant aurait été plus judicieuse (énergie grise, densité cohérente avec le reste de la rue)
- les mouvements traversant le trottoir doivent être sécurisés au maximum

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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°40 bis approuvé le 09/04/1981 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection du monument et site classé de la Ferme Hof-ten-Berg (arrêté de classement du gouvernement du 17/04/1997) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/06/2017 au 15/06/2017 et que six réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le fait que la demande se situe à proximité

immédiate d'un monument classé et que dès lors il est nécessaire de porter une attention particulière à l'intégration du projet à son environnement bâti et qu'il aurait été plus judicieux de réhabiliter le bâtiment existant ;

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment existant en vue de construire un nouvel immeuble comptant huit logements, sept emplacements de parking en sous-sol et un garage au rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis dans sa séance du 21/06/2017 à condition d'élaborer un véritable plan paysager, notamment entre la parcelle du projet et l'ensemble classé, de revoir le choix des plantations et d'étudier l'impact du projet sur l'équilibre hydrique du site classé fondé sur une juste identification du relief.

Considérant que le bâtiment existant présente une typologie de villa et comprend actuellement un espace de bureau et un logement situé au premier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'il est surdimensionné par rapport à une fonction de maison unifamiliale et que sa configuration se prête mal à une reconversion ou à une division ;

Considérant que l'aménagement paysager dense existant ne laisse aucune vue dégagée vers la ferme classée et que les emplacements de parkings présentent une apparence peu qualitative vis-à-vis de l'espace public ;

Considérant que l'objectif du projet vise à proposer un gabarit et un programme correspondant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, à savoir un immeuble résidentiel avec une architecture contemporaine et un aménagement des lieux permettant une plus grande visibilité sur le bâtiment classé notamment depuis l'espace public ;

Considérant en effet que l'implantation des accès carrossables sur la parcelle, l'avant-plan dégagé et l'angle du nouveau bâtiment assurent une visibilité vers la ferme classée ;

Considérant en effet que le gabarit est de R+2 avec toiture verdurisée et que le nouveau bâtiment est implanté dans la zone de construction définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le programme propose différents types de logements : trois appartements d'une chambre, quatre de deux chambres et un de trois chambres au rez-de-chaussée profitant en partie du jardin ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur et d'espaces de rangement (cave en sous-sol + cellier dans l'appartement) ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme sont respectées ;

Considérant que tous les locaux communs prescrits dans le titre II du règlement régional d'urbanisme sont prévus dont notamment le local « poubelles » et le local « vélos » au rez-de-chaussée directement accessibles depuis l'extérieur ;

Considérant que pour la facilité des occupants, il y a lieu de prévoir une porte intérieure entre les communs et le local pour les poubelles ;

Considérant que le sous-sol comprend sept emplacements de parking dont un pour personne à mobilité réduite et un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant que le sous-sol ne déborde pas de l'emprise du bâtiment hors sol, permettant à la totalité des abords d'être de pleine terre et engazonnés, à l'exception des voies d'accès à l'immeuble ;

Considérant que l'allée piétonne est réalisée en pierre naturelle et que les deux accès carrossables sont en béton ;

Considérant que le projet n'est pas dense vu que le rapport plancher/sol est bien inférieur à 1 (0,86) et que le taux d'imperméabilisation est d'à peine 40% ;

Considérant que vu la topologie naturelle des lieux et la situation en contrebas de la ferme, une noue drainante assure que les eaux de ruissellement de la parcelle du projet ne s'écoulent pas vers le bâtiment classé ;

Considérant qu'afin de conforter la mise en valeur de la ferme demandée par le plan particulier d'affectation du sol, une haie de 40cm de hauteur délimite la parcelle et qu'un alignement d'arbres à moyenne tige, visuellement très ouvert, agrémente la zone de recul sans risquer de masquer la vue ;

Considérant que point de vue esthétique, les angles et le rez-de-chaussée évidés, les ouvertures des baies et la fente verticale en retrait au centre de la façade principale donnent une identité particulière à cette nouvelle construction ;

Considérant que les façades sont en briques de ton gris clair avec des châssis en aluminium de teinte noire qui s'inscrivent dans la diversité des couleurs de briques des bâtiments environnants ;

Considérant que les fenêtres présentent un rythme animé et que leurs embrasures sont soulignées par un cadre débordant qui, associé à des garde-corps en verre, assure à l'ensemble un aspect contemporain ;

Considérant que le rez-de-chaussée est partiellement traité en bardage de bois à lames verticales qui apporte une certaine chaleur à l'ensemble ;

Considérant que l'intégration des terrasses et des balcons dans le gabarit constructible a pour effet de préserver l'intimité visuelle entre parcelles et de ne pas entraver la vue vers la ferme classée ;

Considérant que le projet présente des qualités architecturales et paysagères intéressantes qui ne nuisent pas à la visibilité de l'ensemble classé ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/10/2016 et plus précisément en ce qui concerne le fait de devoir munir la porte sectionnelle du parking en sous-sol d'une porte piéton s'ouvrant dans le sens de l'évacuation ;

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

- Ajouter une porte intérieure entre les communs et le local « poubelles » pour la facilité des occupants ;
- Modifier la porte de garage afin de répondre à la remarque de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- Faire un relevé de bornage afin d'élucider la question soulevée par rapport à la limite du terrain avec le n°282 ;
- élaborer un plan paysager entre la parcelle du projet et l'ensemble classé qui permet une intégration du terrain dans le contexte rural de la ferme Hof ten Berg (prévoir des espèces indigènes, plus naturelles...) et revoir le choix des plantations en étudiant l'impact du projet sur l'équilibre hydrique du site classé.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 448 de la séance du 30/06/2017 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/590541/2016 (6)

- Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet de 38 à 38b
- Objet : construire un immeuble comptant 4 logements et 6 emplacements de parking en sous-sol à front de rue de la parcelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEM représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- 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 : 26/05/2017 au 09/06/2017
- Plaintes/Remarques : 166
- Argumentation : - le dossier ne peut être traité isolément, il faut tenir compte de l'ensemble de l'îlot :
- densité encore trop importante
 - imperméabilisation
 - aspect architectural
- problématique du jardin
- proposent un projet alternatif

Avis :

Avis de la CC du 24/06/2016 :

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 réaliser deux constructions à front de rue ;

Considérant que l'ensemble comprend une maison unifamiliale, 5 logements, 9 emplacements de parking couverts et un sous-sol commun ;

Considérant que pour rappel, le terrain a déjà fait l'objet d'une précédente demande de permis de lotir :

- déposée le 08/08/2014, accusée complète le 25/08/2014,

- soumise à enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014,
- soumise à l'avis de la commission de concertation le 17/10/2014 : avis défavorable unanime,
- demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en octobre 2014,
- resoumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015,
- resoumise à l'avis de la commission de concertation le 24/04/2015 : avis défavorable unanime,
- demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en juillet 2015,
- retirée officiellement en septembre 2015 ;

Considérant que le demandeur a dès lors opté pour l'introduction d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2016 au 09/06/2016 ;

Considérant que 149 plaintes ont été déposées portant notamment sur la trop forte densité de logements vu les 7 logements déjà existants, l'aménagement des terrasses, ...

Considérant en effet que le projet présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce que leur hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée (1.25m) tout en respectant les prescriptions du titre I en la matière ;

Considérant qu'en réponse aux objections suscitées par les précédentes demandes, le présent permis d'urbanisme projette :

- de réaliser deux constructions complètement séparées sur toute leur hauteur avec un passage de 4m de large vers l'intérieur de l'îlot et les constructions déjà existantes ;
- de prévoir un total de six logements (dans la construction de gauche : un logement unifamilial sur trois niveaux et dans la construction de droite cinq appartements) ;
- de prévoir neuf emplacements de parking rassemblés dans le volume construit de part et d'autre de l'accès afin de ne pas créer de perte de stationnement en espace public en se limitant à une entrée telle qu'actuellement et afin de ne limiter la circulation en intérieur d'îlot que pour les constructions existantes ;
- de proposer un gabarit de R+2+toit sans dérogation en termes de gabarit en alignant la corniche sur celle du bâtiment mitoyen de droite présentant le même gabarit ;
- de limiter la profondeur de la construction de gauche à 3m en plus que la construction mitoyenne de gauche la moins profonde au rez-de-chaussée et au 1er et de limiter la profondeur du 2ème étage et de la toiture à celle de la maison voisine ;
- de proposer un gabarit en escalier : 15m au rez-de-chaussée, 13.40m au 1er étage avec 1.40m de terrasse, 11.10m au 2ème étage avec 2.30m de terrasse et 9.05m de profondeur de toiture ;
- de faire profiter le logement unifamilial d'un espace de jardin privatif accessible par un escalier sans terrasse au 1er étage (niveau des pièces de vie) ;
- de faire également profiter l'appartement comprenant une chambre au rez-de-chaussée d'une zone de jardin privatif ;
- d'opter pour une zone de jardin commun ;

Considérant qu'il y a lieu d'élargir l'écart entre les deux bâtiments en prévoyant une distance minimale de 8m entre les deux constructions, partiellement en jardin planté pour permettre un accès piéton au site plus sécurisé ;

Considérant que cet élargissement doit s'opérer sur toute la hauteur des futures constructions afin de conserver un apport de lumière suffisant vers l'intérieur d'îlot ; qu'une toiture à trois versants est

sans doute plus adaptée à la configuration des lieux, afin de créer des véritables constructions de type trois façades ;

Considérant que les façades latérales ne sont pas traitées de manière qualitative ; qu'il y a lieu de prévoir de l'animation (balcons, baies, ...) ;

Considérant que la parcelle comporte déjà plusieurs constructions ;

Considérant en effet qu'elle comprend deux logements dans le bâtiment de fond et cinq logements dans le bâtiment le long de la propriété de droite ;

Considérant dès lors qu'il est peu souhaitable d'encore ajouter six unités de logement ; qu'il y a lieu de diminuer sensiblement la densité et l'imperméabilisation du projet ;

Considérant que, vu la profondeur de la nouvelle construction à rue, la superficie du jardin planté dédié aux cinq logements existants est fortement réduite ;

Considérant qu'en termes de qualité de vie et d'aménagement d'intérieur d'îlot, il n'est pas souhaitable de la limiter à ce point ;

Considérant que, bien que conforme en termes de gabarit aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, la profondeur de la construction de droite est encore trop importante et que son traitement en décrochements successifs n'est pas adéquat vu la proximité de la construction existante à droite sur la parcelle ;

Considérant que l'accès à la maison unifamiliale doit se faire depuis la rue ou en façade latérale et non par l'arrière comme il est proposé ; que l'entrée doit se faire par le rez-de-chaussée ; que la maison doit être traitée comme une vraie maison unifamiliale avec son garage ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'animer les façades à rue et latérales notamment par des balcons, une différenciation des baies, ... afin que les nouvelles constructions s'intègrent plus harmonieusement dans le contexte bâti ;

Considérant en effet l'aspect massif des constructions projetées notamment vu la composition des façades et la répétition des baies de mêmes dimensions ;

Considérant que la demande doit également être améliorée en termes d'accessibilité du local deux roues (local fermé aisément accessible) ;

Considérant qu'en conclusion, le projet doit être nettement diminué point de vue volumétrie et nombre de logements et que l'imperméabilisation du terrain doit être réduite ;

Considérant qu'il y a lieu également de veiller au respect des réglementations en matière de citernes et de bassin d'orages en expliquant de manière plus détaillée le calcul des capacités ;

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

En vertu de l'article 126§6, la dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les lucarnes, est refusée.

Avis de la commission de concertation du 23/06/2017

AVIS REPORTE unanime

Avis de la commission de concertation du 30/06/2017

Avis de la Direction de Bruxelles Développement urbain et de l'IBGE :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 24/06/2016, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT dans son courrier du 07/07/2016 réceptionné le 08/07/2016 ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 12/05/2017 ;

Considérant que ceux-ci ont été soumis à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et que 166 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces observations portent essentiellement sur le jardin, la forte densité, l'imperméabilisation et l'aspect architectural du projet et qu'un projet alternatif est proposé ;

Considérant que pour rappel, la parcelle comprenait à l'origine une maison unifamiliale mono-façade en fond de parcelle transformée en immeuble de deux logements via le permis d'urbanisme n°19.700 délivré le 29/12/2011 et un atelier transformé en immeuble de logements ;

Considérant que le nombre total de logements sur la parcelle sera de 11 unités (2+5+4 nouveaux) sur un site d'une surface de +/-1200 m² ; que le rapport plancher hors-sol / superficie du terrain pour ce qui concerne la demande actuelle est de 0.96 (744.6m² superficie de plancher hors-sol / 775.5m² superficie du terrain) ; que le projet quant à lui présente un rapport plancher/sol qui n'atteint même pas un ; que cette densité est acceptable dans un milieu urbain ;

Considérant que le projet propose de construire à front de rue dans la continuité du bâti existant sur une partie de la largeur de la parcelle en maintenant la servitude existante et en conservant une zone de jardin pour l'ancien atelier transformé en logements ;

Considérant que la demande modifiée propose la construction d'un immeuble contre le mur mitoyen côté droit comptant quatre logements organisés en duplex et six emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que les logements proposent de deux à quatre chambres et disposent chacun d'un espace extérieur (jardin ou terrasse) ;

Considérant que le jardin existant appartenant aux logements du bâtiment existant (n°38B) est réaménagé et le chemin d'accès vers ce bâtiment est également modifié afin de garantir l'intimité du logement du rez-de-chaussée et de le doter d'un agréable jardin privatif ;

Considérant que la servitude est maintenue sur une largeur de 8m avec une partie carrossable de 4m destinée aux véhicules d'urgence (3m de graviers stabilisés et 1m de dalles-gazon) et les bas-côtés sont plantés d'arbustes et de végétation basse ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit de R+2+Toiture à versants qui s'aligne au profil mitoyen de droite n°30 ;

Considérant que des lucarnes sont placées tant à l'avant qu'à l'arrière ;

Considérant que celles à l'avant respectent toutes les réglementations en vigueur mais que celles à l'arrière dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présentent une hauteur de 2,30m alors que le maximum autorisé est de 1.25m ;

Considérant néanmoins que ces lucarnes respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les parkings étant tous en sous-sol, la porte de garage présente une largeur de 4m limitant ainsi à un emplacement la suppression de parking en espace public ;

Considérant qu'en termes de composition, la façade à rue présente une division visuelle en trois parties afin de s'intégrer dans le rythme de la rue et que la taille des baies participe à cette intégration harmonieuse ;

Considérant qu'en termes de matériaux, une brique de ton rouge-brun est choisie comme parachèvement avec un soubassement marqué en briques noires en continuité avec les autres immeubles essentiellement en briques de la rue ;

Considérant qu'un bassin d'orage de 7.500 litres et une citerne de 10.000 litres sont prévus répondant aux normes du règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE pour le représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain et le représentant de Bruxelles Environnement.

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que le programme proposé est encore trop important (quatre appartements duplex) ;

Considérant qu'il y a lieu d'encore diminuer la densité en ne prévoyant que trois logements ;

Considérant l'aspect massif du projet proposé au point de vue architectural ;

AVIS DEFAVORABLE de la commune.