

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 498 de la séance du 29/01/2021 à 8H45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1752412/2020 (1)**

- Localisation** : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet entre les n°30 et 40
- Objet** : construire un immeuble à 4 appartements, abattre un arbre et modifier le relief du terrain
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /
- Demandeur** : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEMS –  
Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs** : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête** : 01/01/2021 au 15/01/2021
- Plaintes/Remarques** : 150

**Avis** :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant 4 appartements et 6 emplacements de parking en sous-sol, abattre un arbre et modifier le relief du terrain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/01/2021 au 15/01/2021 et que 150 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur :

- La fermeture d'un intérieur d'îlot étant actuellement une interruption du bâti offrant une respiration dans un quartier densément construit,
- Le fait que la parcelle déjà densément construite,
- Le projet modifié ne va pas dans le sens des avis déjà rendus par les précédentes commissions de concertation,
- La non-intégration d'un projet à toiture plate alors que les immeubles voisins présentent des toitures à versants entraînant une rupture dans la typologie existante,
- La perte d'ensoleillement aux alentours vu la hauteur proposée,

- L'augmentation de la pression sur le stationnement,
- La perte d'un érable sycomore et du seul espace vert de la rue,
- L'insuffisance des locaux vélos/poussettes,
- La création de terrasses impliquant des pertes d'intimité et des nuisances sonores,
- L'entrée de garage supprimant une place sur la voirie et entraînant des problèmes d'acoustique vu son emplacement le long de la limite mitoyenne,
- Le grand nombre de dérogations ;

Considérant que, pour rappel :

- *le terrain a déjà fait l'objet d'une précédente demande de permis de lotir n°542365 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 la commission de concertation le 17/10/2014 qui avait émis un 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 la commission de concertation le 24/04/2015 qui avait émis un nouvel avis défavorable unanime, demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en juillet 2015 et finalement retirée officiellement en septembre 2015 ;*
- *par la suite une demande de permis d'urbanisme n°590541 introduite le 20/01/2016 tendant à construire initialement une maison unifamiliale, un immeuble de 6 logements et 9 emplacements de parking dans un sous-sol commun a reçu un accusé de réception de dossier complet le 26/5/2016, a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2016 au 09/06/2016 (149 réclamations), a été soumise à la commission de concertation le 24/06/2016 qui a émis un avis défavorable unanime, demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire le 07/07/2016 réceptionnée le 08/07/2016, demande tendant à construire un immeuble comptant 4 logements et 6 emplacements de parking en sous-sol à front de rue de la parcelle, plans modifiés reçus les 03/04/2017, 12 et 15/05/2017, resoumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 (166 réclamations) et à la commission de concertation le 30/06/2017 qui a émis un avis partagé : favorable pour le représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain et le représentant de Bruxelles Environnement et défavorable de la commune qui finit par refuser le permis le 05/10/2017 ;*
- *la demanderesse a introduit le 21/11/2017 un recours au gouvernement ; celui-ci n'ayant pas répondu dans les délais impartis, l'avis défavorable rendu par le Collège d'urbanisme tient lieu de décision (le collège d'urbanisme précisait dans son avis du 01/02/2018 que « toutefois, par application de l'article 191 du Cobat, le permis d'urbanisme pourrait être accepté moyennant la sollicitation du gouvernement de plans modifiés répondant à la condition de faire correspondre la division de façade à la division de toiture en deux parties en ne plaçant qu'une seule descente d'eau intermédiaire à mi-distance des deux lucarnes au lieu de deux descentes intermédiaires prévues ) ;*

Considérant que la parcelle comprenait à l'origine une maison unifamiliale mono-façade en fond de parcelle transformée en un immeuble de deux logements via le permis d'urbanisme n°19700 délivré le 29/12/2011 et un atelier situé le long de la limite mitoyenne droite, transformé en immeuble de logements ;

Considérant que la demande propose toujours quatre logements confortables et spacieux organisés en duplex bénéficiant de jardins et/ou terrasses et 6 emplacements de parking en sous-sol dont un pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que, pour rappel, il s'agit d'une parcelle constructible située à front de rue ;

Considérant que cette nouvelle version du projet s'inscrit dans un langage architectural résolument contemporain à toitures plates créant une certaine rupture avec les maisons et immeubles voisins tout en conservant la palette des matériaux s'inscrivant dans la continuité du contexte urbain environnant, telle que la brique ;

Considérant que la demande vise l'abattage de l'arbre situé dans la future zone bâtie : un érable sycomore issu de rejet de souche situé en bordure de voirie qu'il surplombe partiellement ;

Considérant que cet abattage est compensé par le fait que les abords de la nouvelle construction sont abondamment verdurisés avec la plantation de nouveaux arbres notamment de part et d'autre de la servitude de passage vers les parcelles situées en fond de terrain et par la mise en place d'une toiture plate verdurisée même si sa surface est inférieure aux impositions de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de :

- 1/ implantation (article 3) en ce que la nouvelle construction n'est pas implantée contre ou sur la limite mitoyenne,
- 2/ profondeur de construction (article 4) en ce que la terrasse de droite se développe sur une profondeur au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle mesurée dans l'axe médian et en ce qu'un système de clayonnage en azobe et les « L » en béton mis en place sont prévus pour retenir les terres vu la différence de niveau entre la parcelle concernée par le projet et la parcelle arrière,
- 3/ hauteur de la façade avant (article 5) en ce que la hauteur de la façade du projet dépasse les hauteurs des façades voisines,
- 4/ hauteur de la toiture (article 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse le profil de l'immeuble voisin le plus haut ;

Considérant que ces dérogations sont motivées par :

- 1/ l'existence de la servitude impliquant de prévoir un retrait latéral sur la partie droite du terrain,
- 2/ les terrasses qui sont construites en bois ajouré laissant percoler l'eau de pluie et la différence de niveau entre la parcelle concernée par le projet et la parcelle arrière,
- 3/ et 4/ le parti pris d'une construction à toiture plate ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les armoires concessionnaires eau/gaz/électricité placées le long de la limite de propriété de gauche ;

Considérant qu'en plus des locaux communs prescrits par le titre II du règlement régional d'urbanisme, un abri extérieur pour vélos est prévu juste à côté de ces armoires ;

Considérant que pour des raisons de déclivité de terrain, un système de clayonnage et des éléments en « L » en béton sont placés pour retenir les terres vis-à-vis de la parcelle arrière ;

### **Avis de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel et de Bruxelles-Environnement :**

Considérant, cependant, que la typologie du projet est en totale rupture par rapport aux 2 bâtiments mitoyens de la parcelle concernée par le projet (n°40 et n° 30) ;

Considérant que la hauteur du nouveau projet présenté ne s'intègre pas aux maisons de la rue, qu'elle déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme tant pour la hauteur de façade avant que la hauteur de toiture ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de réduire l'immeuble proposé d'un niveau (le dernier niveau en retrait) et/ou de prévoir une toiture à versant s'alignant sur les profils voisins ;

Considérant, en ce qui concerne la densité du projet, que celle-ci semble acceptable ;

Considérant, en outre, qu'il y a lieu de revoir la séquence verticale de l'immeuble, en privilégiant une subdivision en 3 ;

Considérant que les terrasses telles que prévues en façade à rue ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de supprimer les échancrures en façades à rue et latérale ;

Considérant que l'architecture devra répondre au souci d'intégration soulignée durant la commission de concertation et en fonction des considérants précédents ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le local vélo/poussettes au niveau du rez-de-chaussée (minimum 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélos) et au sein du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition du socle d'entrée ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

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

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

Considérant que cette nouvelle version du projet entraîne un grand nombre de dérogations ;

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

Considérant que le projet proposé présente un caractère trop massif surtout au niveau du dernier étage vu le gabarit de R+4 + toiture plate qui implique une certaine rupture avec les bâtiments voisins même s'il conserve les matériaux tels que la brique en façade ;

Considérant que pour la parcelle d'en face dans la rue parcelle n°35, le permis d'urbanisme n° PU/1723953 a été délivré pour construire une maison unifamiliale à front de rue sur une parcelle comprenant déjà une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il peut être envisagé de bâtir à front de rue tout en s'inspirant de la typologie dominante de maisons unifamiliales dans la rue et sans refermer le front bâti sur la totalité de la largeur de la parcelle ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**