

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 426 van de vergadering van 29/01/2016 om 09h00.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/564289/2015 (1)

Ligging : Zuiderkruislaan

Roodebeeksteenweg van 386 tot 388

Ontwerp : bouwen van een gebouw met 25 appartementen met 25 ondergrondse parkeerplaatsen, bouwen van 9+4 woningen met ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerboxen, bouwen van 3 appartementen (waarvan 2 duplexen) met parkeerplaatsen en afbreken van de bestaande bebouwing

Zonering : Gew.B.P. : woongebied met residentieel karakter + gebied voor voorzieningen

van collectief belang of van openbare diensten

Bijzonder bestemmingsplan. : nihil

Verkaveling : nihil;

Aanvrager : N.V. **GEERIVAN** Mijnheer henk VAN DEN BERGH

Motieven : toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)

toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

toepassing van het bijzonder voorschrift 8.2. van het GBP (mogelijke bestemming voor huisvesting)

toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)

toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)

afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken) toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (goed in de inventaris)

Onderzoek : van 30/12/2015 tot en met 14/01/2016

Klachten/Opmerkingen : 1097

Argumenten : - de uitvoering van het project veronderstelt een groot aantal afwijkingen aan het GBP, het BWRO en de GewSV
- het project beslaat een groot deel van het binnengebied

- het project houdt geen rekening met de typologie, nocht met de harmonie van de wijk
- impact op de omgeving en op de mobiliteit
- het risico op overstromingen is reëel
- de verhoudingen van het project overschrijden zeer duidelijk de redelijke capaciteit die de site van de boerderij biedt
- het project voorziet terrassen die een inbreuk vormen op de privacy van de burens
- de site vormt een van de laatste groene landelijke zones van Woluwe
- verzet tegen het project in haar geheel

Advies :

Overwegende dat de aanvraag deels gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en deels in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd op 03/05/2011;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw met 25 appartementen met 25 ondergrondse parkeerplaatsen, het bouwen van 9+4 woningen met ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerboxen, het bouwen van 3 appartementen (waarvan 2 duplexen) met parkeerplaatsen en het afbreken van de bestaande bebouwing gelegen aan de Zuiderkruislaan en de Roodebeeksteenweg van 386 tot 388 betreft:

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking wordt onderworpen van 30/12/2015 tot 14/01/2016 op basis van bovenstaande motieven ;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen overeenkomstig art. 207 §1 al4 van het brussels wetboek voor ruimtelijke ordening : monument of geheel voor 1932, en dat 1097 bezwaarschriften werden ingediend waaronder 2 petitie's ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op

- Het verdwijnen van een waardevol landschap
- De verhoging van de ondoordringbaarheid van de grond ;
- Het aantasten van het binnenterrein;
- De te grote dichtheid;
- Het feit dat een appartementsgebouw tegenstrijdig is aan de typologie van de wijk die voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen;
- Het te grote bouwvolume

Overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor wat betreft de hoogte van de dakkapellen; dat deze afwijking niet werd aangevraagd;

Overwegende dat het een gemengde aanvraag betreft;

Overwegende dat het project voorzien wordt op het terrein gelegen tussen de Zuiderkruislaan en de Roodebeeksteenweg, op de oude site van de zwanenboerderij, waarvan het agricultureel gebruik sinds enige jaren tijd stopgezet is;

Overwegende dat de bouwdatum van de oude boerderij waarschijnlijk rond 1880 à 1894 ligt;

Overwegende dat het perceel sterke niveauverschillen vertoont en met verschillende honderdjarige bomen beplant is;

Overwegende inderdaad dat het niveauverschil tussen de Zuidkruislaan en de Roodebeeksteenweg 6.51m bedraagt;

Overwegende dat de site een opmerkelijke landschappelijke kwaliteit bezit, zichtbaar vanaf de zuiderkruislaan; dat deze site een van de laatste getuiges is van het landelijke verleden van de gemeente;

Overwegende dat de site deel uitmaakt van het geheel van het Roodebeekpark, de Karrestraat (een van de laatste holle wegen van de gemeente) en zodanig een groot belang heeft bij het bewaren van het groene netwerk tussen de verschillende zones om zo de biodiversiteit te beschermen;

Overwegende dat de aanvraag het vellen van 10 bomen voorziet, waarvan 5 uitgesproken oude en grote bomen;

Overwegende dat het project, zelfs al betreft het een bouwterrein, een niet verwaarloosbare verharding voorziet en met name een verhoging van de ondoorlaatbare oppervlakte van +/- 170m² tot +/- 2180m² ofwel een verhoging van de ondoorlaatbaarheidsgraad van 0.027 naar 0.35;

Overwegende dat de verhouding bovengrondse vloer / terreinoppervlakte stijgt van 0.062 tot 0.76; dat de totale voorziene vloeroppervlakte +/- 4808 m² bedraagt voor een totale terreinoppervlakte van +/- 6265m²;

Overwegende dat het project zich over 3 zones ontwikkelt:

- 1) Langs de Zuiderkruislaan, een appartementsgebouw van 25 appartementen, met ondergrondse parkeerplaatsen,
- 2) Langs de Roodebeeksteenweg, een appartementsgebouw van 3 appartementen met 3 parkeerplaatsen,
- 3) In het binnenterrein, waar 9 + 4 eengezinswoningen worden voorzien met ondergrondse parkeerplaatsen

Overwegende dat het gebouw langs de Zuiderkruislaan ingeplant wordt in het verlengde van de rooilijn van de huizen van de Sterrenbeeldenwijk ;

Overwegende dat de niveaus van de Zuiderkruislaan van het ene uiteinde van de voorziene gevel tot aan het andere uiteinde 2.10m variëren;

Overwegende dat er zijdelings een afstand van 3m voorzien is t.o.v. de rechter gemene grens (kant n° 24 van de Zuiderkruislaan) en dat er een afstand variërend van 4m tot 12,50m voorzien is t.o.v. de linker gemene grens (eigendom van het OCMW);

Overwegende dat het gebouw een bouwdiepte voorziet van 13.70m; dat de rechterbuur een bouwdiepte heeft van +/-7.5m; dat gezien het gabariet en de afstand tot de perceelsgrens van de aanvraag, deze bouwdiepte niet aanvaardbaar is en zich niet goed integreert in het bestaande stedenbouwkundige weefsel;

Overwegende dat de toegang tot de ondergrondse parkeerplaats (1 enkel niveau) via het hoger gelegen gedeelte van het terrein gebeurt, kant OCMW, en dat deze 23 plaatsen onder het gebouw telt;

Overwegende dat de ondergrondse garage binnenin het huizenblok doorloopt onder de 4+9 individuele eengezinswoningen; dat onder de 4 eengezinswoningen nog eens 4 parkeerplaatsen en 2 garageboxen voor telkens 2 wagens en een fietsenstalling voor 24 fietsen voorzien is; dat ten slotte onder de 9 resterende eengezinswoningen 9 boxen voor telkens 2 wagens worden voorzien;

Overwegende dat alle parkeerplaatsen, en zeker deze in de boxen, waar telkens minimaal 1 volle muur langs de volledige diepte van een parkeerplaats loopt, krap bemeten zijn, en zelfs niet het minimum van 250cm breedte halen;

Overwegende dat 49 voertuigen die langs een enkele plek van de doodlopende Zuiderkruislaan binnen- en buitenrijden hinder zullen opleveren op het gebied van mobiliteit en onvermijdelijk voor overlast zullen zorgen in de rustige Sterrenbeeldenwijk die uit eengezinswoningen bestaat;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw 7 appartementen telt, de 1e

verdieping ook 7 appartementen, de 2e verdieping zes, de 3e verdieping 4 en de 4e verdieping 1 enkel appartement telt;

Overwegende dat het volume varieert van R+1 aan de kant van n° 24 Zuiderkruislaan tot R+3+D of zelfs R+4 ter hoogte van de achtergevel aan de OCMW-kant ; dat het aantal bouwlagen overdreven is, rekening houdend met het bestaande maaiveld (dat een volledig bouwniveau wordt opgehoogd), de voorziene bouwdiepte, en de helling van het terrein;

Overwegende dat het volume van het huis op n° 24 R+1+D is en deel uitmaakt van de Sterrenbeeldenwijk waarvan de stedenbouwkundige typologie karakteristiek is voor "tuinwijken";

Overwegende dat het volume van het project zich uitlijnt op dat van n° 24; dat er vervolgens een vlak van 45° voorzien is waarin het voorziene volume kadert;

Overwegende dat het OCMW beschouwd moet worden als een "uitzonderlijk" gebouw voor wat betreft gabariet dat los staat van de wijk en dat het aangewezen is om als referentie het volume van de huizen van de Sterrenbeeldenwijk te nemen in plaats van dat van het OCMW-gebouw om zich beter in het stedenbouwkundig weefsel te integreren;

Overwegende dat wat de 9+4 huizen op het binnenterrein van het huizenblok betreft, geeft de aanvrager aan dat de toepassing van het algemene voorschrift 8.2 van het GBP te rechtvaardigen is in de mate dat het OCMW, nadat het geconsulteerd is, verklaart dat het het perceel naast zijn eigendom (dat in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbaar nut ligt) niet wil verwerven en rekening houdend met de dringende vraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering naar woningen en dat het project eengezinswoningen met tuinen voorziet die qua prijs binnen het bereikbare liggen;

Overwegende dat de aanvrager uitlegt dat het voorgestelde type aanpalende huizen met tuinen dezelfde typologie aanneemt als de huizen van de Roodebeeksteenweg en de Watermanlaan en dat er, rekening houdend met de aanzienlijke diepte van de tuinen van de huizen in de Roodebeeksteenweg, geen inbreuk is op het privéleven van deze bewoners;

Overwegende echter dat de aaneengesloten volumes van de eengezinswoningen een breuklijn vormen met het bestaande weefsel; dat inderdaad een ononderbroken volume wordt voorzien; dat het eenvormig balkvolume zoals wordt voorgesteld in de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke aanleg en de aanwezige stedelijke bouwkenmerken van de omgeving, en dit zeker in een binnenterrein ;

Overwegende dat de aanvrager het feit benadrukt dat er t.o.v. de OCMW-site een duidelijke stedenbouwkundige breuk is in de mate dat het niveau van de voorziene huizen 2m lager ligt dan het niveau van de OCMW-site;

Overwegende dat de toegang tot deze woningen ofwel te voet gebeurt via de voetwegen ofwel met de auto via de ingang van de parkeerplaatsen in de Zuiderkruislaan en dit om iedere penetratie van het autoverkeer binnenin het huizenblok te vermijden;

Overwegende dat dit als voordeel heeft dat zo hinder binnenin het huizenblok vermeden wordt en dat de geborgenheid van de bewoners behouden wordt wat het autoverkeer betreft;

Overwegende echter dat te grote delen van de brandweerweg gemineraliseerd zijn;

Overwegende dat ieder huis over een ondergrondse parkeerplaats beschikt met privétogang tot de woning vanuit de parkeerplaats ;

Overwegende dat er een lokaal voor 24 fietsen voorzien is voor de 13 huizen met bovendien nog extra parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en dit in overeenstemming met de GewSV;

Overwegende dat ieder huis over een regenwaterput beschikt waarvan de capaciteit in overeenstemming is met de GewSV;

Gelet op het bestaan van een stormbekken met een capaciteit van 20.000 liter in overeenstemming met artikel 84bis van de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat de 13 huizen een identiek plan vertonen met bewoonbare oppervlaktes die de normen van de GewSV naleven;

Overwegende dat het raamwerk uit grijs gepoederlakt aluminium bestaat met aluminium drempels behalve voor de voordeuren en de vensterdeuren, die zijn in blauwe steen;

Overwegende dat de openingen tussen de 2 huizenblokken, boven de ondergrondse parkeerplaats die de 2 gehelen verbindt, ingericht is als groendak om de continuïteit van het groene aspect op het binnenterrein van het huizenblok te verzekeren;

Overwegende dat de platte daken ook groendaken zijn;

Overwegende dat algemeen voorschrift 0.6 van het GBP het volgende stelt: "In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking";

Overwegende dat het project de facto zowel qua landschap als qua functionaliteit een verlies met zich meebrengt in die mate dat het project een groot botanisch areaal opdoekt en doordat de bodem nog minder doordringbaar wordt en zo een groter overstromingsgevaar met zich meebrengt voor de inwoners van de Roodebeeksteenweg; dit zorgt dan ook weer eens voor meer onrust in de buurt;

Overwegende dat er op het binnenterrein van het huizenblok slechts een dienstweg voor de brandweer en een aantal voetwegen voorzien zijn;

Overwegende dat het project de bouw van een gebouw met 3 woningen waarvan 2 duplexwoningen op de rooilijn van de Roodebeeksteenweg voorziet;

Overwegende dat er op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw in de straatgevel 3 parkeerplaatsen worden ingericht wat een zeer gesloten gelijkvloers ten gevolge heeft, hetgeen te betreuren valt;

Overwegende dat het esthetisch aspect van de voorgevel en de gebruikte materialen (gevelbekleding in behandeld hout) herzien moeten worden in de mate waarin de architecturale taal niet overeenkomt met die van de huizen in de Roodebeeksteenweg waar de meerderheid der gevels in gevelstenen zijn opgetrokken;

Gelet op het advies van de DBDMH van 15/04/2015 ;

Overwegende dat het aangewezen is om een afwijking aan te vragen aan de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp wat betreft het gebouw met 3 appartementen in de Roodebeeksteenweg aangezien de DBDMH meent dat het om triplex gaat waarvoor er een afwijking moet worden aangevraagd in overeenstemming met de bestaande regelgeving;

Overwegende dat de aanvraag niet coherent is voor wat betreft de toegangsweg langs de Zuiderkruislaan en de omgevingsaanleg van deze en meer bepaald:

- De aanvraag voorziet op de plannen de heraanleg van de omgeving door het inrichten van parkeerplaatsen en het aanplanten van bomen,
- Het niveau van het maaiveld wordt zeer sterk gewijzigd,
- De toegangshelling tot de ondergrondse garage begint vanaf het voetpad
- Er zijn in de bestaande toestand geen nutsvoorzieningen aanwezig, zodat deze voorzien zullen moeten worden;
- Het aantal gebruikers van de private weg zal gevoelig stijgen;

Overwegende echter dat de aanvrager geen eigenaar is van deze private weg; dat bovendien geen aangetekend schrijven werd gestuurd naar de eigenaar, van de intentie om een stedenbouwkundige aanvraag in te dienen ;

Overwegende bijgevolg dat een belangrijk deel van het project (de toegang) niet correct geanalyseerd kan worden, aangezien deze niet deel uitmaakt van de huidige aanvraag, of door het feit dat de eigenaar van het terrein dat toegang verleent tot de site niet correct op de hoogte werd gebracht van de aanvraag;

Overwegende dat in totaal 52 parkeerplaatsen voorzien worden voor 41 woonegelegenheden verspreid over de verschillende gebouwen ;

Overwegende dat de aanvraag zeer grote wijzigingen van het natuurlijk reliëf voorstelt, zonder echter deze correct aan te duiden op de verschillende plannen;

Overwegende dat het bouwvolume, zowel aan straatzijde als ter hoogte van het binnengebied overdreven is;

Overwegende dat het project geen rekening houdt met de natuurlijke helling aan de straatzijde; dat de kroonlijsthoogtes nagenoeg gelijk zijn aan deze van de linkerbuur (OCMW), maar dat het project het feit dat de weg afhelt naar omlaag, compleet negeert; dat de linkerbuur een gabariet heeft aan straatzijde van R+2 langs de perceelsgrens en het project een gabariet voorstelt van R+3+T, hetgeen totaal onaangepast is;

Overwegende dat hierdoor op een artificiële manier een extra bouwlaag wordt gecreëerd die niet aanvaardbaar is en die te imposant is ten opzichte van de nabijgelegen woonwijk;

Overwegende bovendien dat het project eveneens grote niveauwijzigingen voorziet van het binnenterrein; dat verschillende gebouwen een volledig bouwniveau hoger worden ingeplant dan het maaiveld, waardoor deze nog meer zichtbaar zullen zijn ten opzichte van de bestaande bebouwing;

Overwegende dat de aanvraag beter rekening moet houden met de bestaande niveauverschillen van het terrein om zich zo beter te integreren in het stedelijk weefsel;

Overwegende dat de gevels uit verschillende materialen bestaan gaande van wanden in heldere of donkere rode baksteen tot gevelbekleding in bewerkt en isolerend hout;

Overwegende dat een patchwork aan verschillende gevelmaterialen wordt voorzien om zo het massieve karakter van het bouwvolume te doorbreken; dat echter de bouwvolumes zelf te overdreven zijn ;

Overwegende de weinig kwalitatieve architecturale expressie van de gevels en de overdreven volumetrie van de verschillende bouwblokken;

Overwegende inderdaad dat dit patchwork van materialen het overdreven bouwvolume niet kan verhullen; dat er hierdoor bovendien geen kwalitatieve meerwaarde ontstaat;

Overwegende dat de woningen in het binnengebied zonder enige variatie (planmatig of esthetisch) werden ontworpen; dat een driegevelwoning hetzelfde plan vertoont als een tweegevelwoning, waardoor de kopse gevels volledig blind zijn;

Overwegende dat alle woningen identiek zijn uitgelijnd en ingeplant, waardoor het massieve karakter van deze woningen alleen maar versterkt wordt;

Overwegende dat de aanvraag het vellen van verschillende bomen voorziet, waaronder een boom die is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het natuurlijk erfgoed van het Brussels Gewest;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de toepassing van de stedenbouwkundige lasten zoals bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013; dat de aanvraag hier geen vermelding van maakt;

Overwegende dat de installatie van 13 warmtepompen wordt voorzien in het project ; dat de aanvrager de bijhorende technieken moet aanduiden op de plannen en de nodige voorzorgsmaatregelen moet nemen om elke lawaaioverlast ten opzichte van de burens te voorkomen ;

Overwegende dat het fietslokaal voor 24 fietsen op niveau -1 niet voldoende beveiligd is;

Overwegende dat het project een belangrijke verharding voorziet van het perceel dat zich bevindt stroomafwaarts van de Roodebeekvallei; dat de ondoorlaatbaarheidsgraad ongeveer 0.48 bedraagt zonder rekening te houden met groendaken die geen belangrijke infiltratiecapaciteit vertegenwoordigen; dat de aanvrager bijgevolg de waterhuishouding moet verbeteren door het bij voorkeur voorzien van doorlaatbare materialen of door het aanleggen van natuurlijke infiltratie (goten, vijvers, ...)

Gelet op het advies van de gemeentelijke dienst Natuur van 20/01/2016 dat luidt als volgt:

« 1/ HUIDIGE SITUATIE

Het project voorziet de afbraak van de site van de Ganzenhof voor de bouw van een appartementsgebouw en individuele woningen. De zone ligt in een bouwzone. Ze ligt niet in of naast een Natura 2000-zone.

Het landschapsbelang van de zone moet in overweging genomen worden. Het gaat om een laatste overblijfsel van het landelijk verleden van het gehucht Roodebeek.

Om het terrein bouwklaar te maken, zullen er 10 hoogstammige bomen geveld moeten worden:

- 5 Canadapopulieren
- 1 perenboom
- 2 kerselaren
- 1 notenboom
- 1 fijnspar

Opmerkingen:

1/ Het milieueffectenverslag (Milieueffectenverslag Vectris cvba – p.80) beperkt zich tot een pagina om de bestaande situatie van de flora en fauna te beschrijven.

2/ De lijst van de bomen die geveld moeten worden vermeldt noch hun soort en variëteit, noch de diameter van de stam en de kruin.

3/ Er werd geen enkel botanisch onderzoek verricht om het gebrek aan ecologische waarde die in voormeld verslag wordt onderstreept, te motiveren.

2/ VOORGESTELDE SITUATIE

1/ Het landschapsbegeleidingsplan (Milieueffectenverslag Vectris cvba – p.81-82-83 – geen plan) is te beperkt en staat niet toe dat men zich een precies beeld vormt van het groene weefsel in de wijk. Het aanbod aan plantenvariëteiten is beperkt en erg tuinbouwgericht. Het houdt helemaal geen rekening met het ecosysteem (onderkomen en voederplaats voor vogels, kleine zoogdieren bv.)

2/ De tuintjes binnenin het huizenblok zijn erg gemineraliseerd (binnenplaatsje voor de huizen). Ook al is het voorgestelde materiaal afwaterend, toch is er regelmatig onderhoud nodig om het doorlaatbaar te houden.

3/ Het geheel van de voorgestelde verkaveling ligt lager dan de Zuiderkruislaan. Er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het beheer van het neerslagwater (valleien, planten die veel water nodig hebben, filterputten,...). Dit vormt op die plek een ernstig probleem en in het hele lagere gedeelte van de Roodebeeksteenweg. Door de bodem nog meer ondoordringbaar te maken, verhoogt men het risico op overstromingen.

3/ CONCLUSIE

Het milieueffectenverslag is volgens ons volledig ontoereikend om een globaal zicht te krijgen op de impact op het landschap en op het beheer van het hemelwater. Er zit geen enkel landschapsbegeleidingsplan bij de huidige vergunningsaanvraag.

Ons advies over de impact op het milieu is, voor wat de materie betreft waarvoor wij bevoegd zijn, ongunstig.»

Overwegende de te hoge densiteit van de inplanting van de huizen op het binnenterrein van het huizenblok, het te grote volume van het bouwblok aan de Zuiderkruislaan, de te dichte bebouwing

die gepland wordt aan het uiteinde van de Sterrenbeeldenwijk, de niet te verwaarlozen impact van het project betreffende de waterdoorlaatbaarheid van het terrein en met het vellen van zeer oude bomen:

Overwegende het gebrek aan documentatie en motivatie over de af te breken gebouwen op patrimoniaal vlak:

ONGUNSTIG ADVIES unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 426 de la séance du 29/01/2016 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/585508/2015 (2)

Localisation : Place du Tomberg

Objet : installer trois sculptures de manière non pérenne sur la pelouse à l'arrière de l'hôtel communal

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : 6bis (10/09/1966)

Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Maingain et Lambert

Motifs : 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 : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe dans une zone d'équipement d'intérêt collectif et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03/05/2001 ;

Considérant que la place du Tomberg est inscrite en zone de protection de bien classé ; que ce bien classé est la maison communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la demande est située en zone de construction à destination publique, inscrite au plan particulier d'affectation du sol n°6 BIS ;

Considérant que la demande vise à installer trois sculptures de manière non pérenne sur la pelouse à l'arrière de l'hôtel communal ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- en application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public ;
- en application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;

Vu l'avis formulé par la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 10/12/2015 ; qu'elle émet en tant qu'avis d'instance la remarque motivée suivante :

- choisir une meilleure disposition des sculptures dans la zone engazonnée ;
- préciser le mode de fixation des sculptures et le prévoir comme réversible ;

Considérant que l'hôtel communal de Woluwe-Saint-Lambert est un monument classé de type art déco ; que la place du Tomberg forme un ensemble architectural remarquable ;

Considérant que la place du Tomberg comprend de larges parterres engazonnés ainsi qu'un parc paysager ; que ces aménagements valorisent l'ensemble de la place ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de 3 sculptures cylindriques ; que leurs dimensions sont les suivantes :

- N°1 : 1,05m diamètre, d'une hauteur de 1,85m ;
- N°2 : 0,76m diamètre, d'une hauteur de 0,70m ;
- N°3 : 0,85m diamètre, d'une hauteur de 1,60m ;

Considérant que ces sculptures présentent des surfaces cannelées, organisées en plis et replis ; que ces formes s'harmonisent avec la cadre architectural environnant et plus particulièrement avec la courbe de l'hôtel communal classé, situé en arrière-plan ;

Considérant de ce fait que les sculptures valorisent l'hôtel communal de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que l'emprise de la sculpture n'induit pas de modifications de la configuration de l'espace public ;

Considérant que le projet doit néanmoins préciser le mode de fixation des 3 sculptures projetées ; que ces fixations doivent être réversibles ; qu'il ne doit pas impacter durablement la zone engazonnée existante ;

Considérant que l'emplacement projeté participe à l'intégration des sculptures dans le paysage ;

Considérant que la proximité directe d'un luminaire, d'un banc public et de circulations piétonnes participe à la mise en valeur de l'œuvre proposée ;

Considérant que l'œuvre ne dénature pas le parc existant ; qu'elle participe à la diversité paysagère du parc et de la Place du Tomberg ; qu'elle rend le lieu plus attractif ;

Considérant que ce projet participe à la valorisation des artistes de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il rend l'accès à la culture plus démocratique pour l'ensemble des usagers ;

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

- Préciser le mode de fixation des sculptures et l'envisager comme facilement réversible ;
- Assurer la remise en pristin état du lieu lors de l'enlèvement des sculptures ;

La commune, demanderesse, s'abstient. La direction des Monuments et sites de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 426 de la séance du 29/01/2016 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/561683/2015 (3)

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 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)
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 : 30/12/2015 au 14/01/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - l'intervention dénature la cohérence architecturale de ce bloc de maisons en ce sens que les toitures à trois versants sont remplacées par des toitures à deux versants et une façade latérale droite

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 le projet initial visait 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 la commission de concertation du 23/10/2015 a émis un avis défavorable sur la demande libellée comme suit :

« 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. »

Considérant que suite à la commission de concertation du 23/10/2015, le demandeur a introduit des plans modificatifs ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016 ; qu'une remarque a été émise concernant la cohérence architecturale du projet ;

Considérant que le projet modifié :

- Supprime une dérogation au règlement régional et au règlement communal d'urbanisme en ce que le parking en zone de recul a été supprimé,
- Diminue l'intervention en façade latérale de gauche en ce que la hauteur du faite de l'annexe est descendue à 1.5m du faite de la toiture principale et en ce que la hauteur des corniches est descendue de 0.50m,
- Diminue la taille des lucarnes en façades avant et arrière ;

Considérant que la demande modifiée répond partiellement aux objections émises par la commission de concertation du 23/10/2015 ;

Considérant qu'une intervention similaire a été autorisée le 27/08/2009 à l'avenue de la Licorne n°6 ; que néanmoins, cette maison est de type toiture à deux versants ;

Considérant que la rehausse latérale supprime des vues existantes vers les jardins voisins ;

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque sur le changement de la forme de toiture, de trois versants à deux versants :

- Le changement de typologie n'est pas souhaitable
- Le changement de type de toiture risque de créer un précédent dans ce quartier

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas acceptable vu l'absence des lucarnes dans les maisons voisines ; que dès lors, la rehausse latérale ne peut pas s'envisager ;

Considérant de tout ce qui précède que la demande répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions ci-dessous ;

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

- Garder la toiture principale de type trois versants
- Supprimer la lucarne en façade avant
- Supprimer la rehausse latérale

La dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne en façade arrière est acceptée ;

L'institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 426 de la séance du 29/01/2016 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/544586/2014 (4)

Localisation : Rue Dries 63

Objet : régulariser la construction d'une extension au premier étage et d'une lucarne en façade arrière, aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Aydin YILDIRIM

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

Enquête : 30/12/2015 au 14/01/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'aménagement d'un garage dans la façade avant de la maison (ne correspond pas à la typologie de la rue ni aux caractéristiques des maisons voisines)

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 régulariser le non-respect des travaux réalisés suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°20229 en date du 24/10/2013 et d'autre part, à aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant en effet que le permis délivré tendait, en plus de la régularisation de la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière, à réaliser une extension au 1^{er} étage arrière sur une profondeur de 3m au-delà de la profondeur de la maison voisine de gauche dans le respect des prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et à réaliser une lucarne en versant arrière de toiture dans le respect du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/12/2015 au 14/01/2016 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que lors de la réalisation des travaux, le maître d'ouvrage a décidé :

- d'aligner son extension sur celle de la maison voisine de droite entraînant un dépassement supérieur à 3m de la profondeur de l'immeuble de gauche impliquant une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme;
- de placer la lucarne dans le prolongement de la façade impliquant une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (partie verticale supérieure à 1.25m) ;

Considérant que les modifications et les dérogations auraient dû être demandées avant l'exécution des travaux ;

Considérant que la demande est lacunaire en termes d'interventions à régulariser ; qu'en effet, la toiture de la véranda, les couleurs et matériaux des châssis, la corniche et la toiture ont également été modifiés sans permis d'urbanisme préalable ;

Considérant qu'il semble que l'escalier ait également subi des modifications ;

Considérant que le garage supprime des pièces de vie et crée un déséquilibre en façade ; que dès lors, la création d'un garage n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE 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°426 de la séance du 29/01/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/558728/2015 (5)

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 73

Objet : régulariser la division de la maison unifamiliale en cinq logements, la construction d'une extension aux étages inférieurs et la construction du bâtiment arrière comprenant un logement, réaménager le bâtiment à rue et ajouter un étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. NOVALIS représentée par Monsieur Laurent de DUVE

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. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 30/12/2015 au 14/01/2016

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation :

- l'élément principal qui interpelle dans le cadre de cette demande reste certainement la problématique de la densité (unifamiliale en 5 logements)
- le taux d'imperméabilisation déjà élevé passe de 0.73 à 0.818
- un seul garage pour 5 logements
- demandent un complément d'information lors de la séance de la commission de concertation sur l'aménagement de la façade de l'étage supplémentaire
- s'opposent à la régularisation du logement en intérieur d'îlot (demandent l'application de la 06 du PRAS)
- demandent la démolition du logement en intérieur d'îlot
- demandent une isolation acoustique et thermique entre le nouvel étage et le 4^e étage
- ne serait-il possible de limiter la profondeur de l'extension au profil existant du n° 75 ?

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 régulariser la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements ainsi que la construction du bâtiment arrière comprenant également un logement et d'autre part, vise à réaménager le bâtiment à rue, à ajouter un étage, à construire une extension à l'arrière et à transformer le bâtiment arrière ;

Considérant qu'une première enquête publique a eu lieu du 18/06/2015 au 02/07/2015 (atteinte à l'intérieur de l'îlot et dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que le bâtiment arrière est destiné au logement) et que trois réclamations ont été déposées (trop forte densité du projet, taux important d'imperméabilisation, manque de parking par rapport au nombre de logements, opposition au logement en intérieur d'îlot, modification de la façade à rue vu la rehausse,...) ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°1319 délivré le 07/11/1922 font état d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T avec garage, inscrite dès lors à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation existante de fait fait état de la division en huit logements et un garage ainsi que de l'existence d'un bâtiment arrière en fond de parcelle également affecté en logement;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/07/2015 et du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/08/2015 ;

Considérant qu'en date du 24/08/2015, un courrier envoyé le 21/08/2015 a été réceptionné à l'administration sollicitant l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que de nouveaux plans ont été déposés en date du 07/12/2015 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 30/12/2015 au 14/01/2016 et que quatre réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur la forte densité (maison unifamiliale transformée en 5 logements), le taux d'imperméabilisation élevé, le fait qu'il n'y ait qu'un seul garage pour 5 logements, l'opposition à la régularisation du logement en intérieur d'îlot, la profondeur trop importante,... ;

Considérant que la demande propose cinq unités de logement au total (quatre dans l'immeuble à front de rue et un dans le bâtiment en intérieur d'îlot), soit une diminution d'une unité par rapport au projet initial ;

Considérant que l'aménagement de la cour a été revu de façon à créer deux jardins privatifs de pleine terre;

Considérant que le local vélos a été prévu en cave (avec la possibilité de ranger des poussettes au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée) avec le local poubelles ainsi que les caves privées ;

Considérant que l'aménagement des logements a été revu : un logement en duplex rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage et un logement par étage aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages et le maintien du logement dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant que toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas respectées, notamment en ce qui concerne les surfaces des séjours des logements n°2 et 3 situés au 2^{ème} et 3^{ème} étages ainsi que celle du logement situé dans l'arrière-bâtiment;

Considérant que le projet de rehausse propose de conserver un niveau dans le même plan de façade (3^{ème} étage) avec une fenêtre avec des divisions qui rappellent celles des baies des étages inférieurs et l'utilisation d'une brique identique à l'existante et ensuite, un 4^{ème} niveau avec une baie placée en retrait de +/-1m en conservant une terrasse à l'avant et dont la façade est traitée en bardage en zinc ;

Considérant que la rehausse se fait en maintenant le bandeau en pierre, en retrouvant un niveau en briques identiques à l'existante (rouge-orange) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de retrouver une corniche telle que l'existante avant l'intervention plus contemporaine du dernier niveau de manière à conserver les qualités architecturales du bâtiment datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le recul de minimum 1,50m sur toute la largeur de l'immeuble et sur toute la hauteur de ce dernier niveau (toiture plate comprise) de manière à rendre l'intervention moins massive et moins visible depuis la rue, même si le volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarits ;

Considérant que la façade arrière est entièrement isolée et enduite de manière à uniformiser l'intervention avec la partie existante et à en améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est rénové (sanitaires, électricité,...) ;

Considérant la pauvre qualité d'habitabilité du logement en intérieur d'ilot (lumière naturelle, hauteur sous plafond) ; que la partie 'salon' a été construite après 1996 (photo : Bruciel) ; que dès lors cette extension du bâtiment arrière n'est pas acceptable ; que la partie principale du bâtiment arrière semble dater depuis longtemps sans néanmoins qu'un permis d'urbanisme existe et sans qu'une affectation en logement ait été obtenue ;

Considérant que l'arrière bâtiment ne peut être affecté à du logement ; qu'il y a lieu de l'affecter à des locaux communs pour les logements à front de rue, ou de le supprimer en mettant du jardin de pleine terre ;

Considérant la trop grande densité ;

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

- Prévoir une corniche telle que l'existante de manière à conserver les caractéristiques architecturales de l'immeuble datant d'avant 1932 ;
- Prévoir un recul de minimum 1,50m sur toute la largeur et toute la hauteur de l'intervention du dernier niveau ;
- Démolir la partie 'salon' du bâtiment arrière
- Affecter le restant de l'arrière bâtiment (annexe existante avant 1962) aux locaux communs pour les logements du bâtiment principal OU démolir celui-ci afin de créer un espace en pleine terre

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que le bâtiment arrière est destiné au logement est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 426 de la séance du 29/01/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/560254/2015 (6)

Localisation : Rue de Décembre 20

Objet : fusionner deux appartements en une maison unifamiliale, modifier les façades avant et arrière, ajouter un étage et transformer l'intérieur de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame SCHMIDT-LEONARD

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
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)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 30/12/2015 au 14/01/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 30/12/2015 au 14/01/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à fusionner deux appartements en une maison unifamiliale, modifier les façades avant et arrière, ajouter un étage et transformer l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que précédemment un permis d'urbanisme n°17574 a été délivré en date du 12/10/2004 afin de construire une véranda ;

Considérant que cette extension à l'arrière fut construite sans respecter toutes les prescriptions du permis d'urbanisme n°17574 étant donné que les baies vitrées au premier étage à l'arrière n'ont pas le retrait latéral de 0,60m prescrit et n'est dès lors pas conforme au code civil en matière de vues obliques, qu'un garde-corps a été aménagé au deuxième étage sur l'extension délimitant une terrasse non conforme et créant des vues directes et obliques ;

Considérant que la demande vise à agrandir la cour couverte au rez-de-chaussée à l'arrière et à réaménager l'intérieur en un vestiaire et une buanderie à l'arrière ;

Considérant qu'aux étages, la demande vise à fusionner les deux logements en un seul et à surélever l'immeuble d'un troisième étage ;

Considérant que le premier étage sera traversant et accueillera une pièce de vie principale regroupant les fonctions cuisine, salle-à-manger et salon ;

Considérant que le lanterneau sera démonté et dallé ;

Considérant que la toiture à l'arrière au deuxième étage sera aménagée en terrasse et que du côté n°22, sur une largeur de 1,90m depuis la limite mitoyenne, la toiture sera végétalisée ;

Considérant que les limites de la terrasse projetée à l'arrière ne se trouvent pas à distance suffisante des limites de propriété à droite afin d'éviter les vues directes et obliques sur les biens voisins ; que pour pallier à ces problèmes de vues directes, des écrans végétaux d'1,80m de hauteur seront fixés de part et d'autres le long des limites mitoyennes ;

Considérant que la terrasse au deuxième 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 le projet de terrasse au deuxième étage provoquera des nuisances et une perte d'intimité dans les jardins voisins ;

Considérant que l'habitation unifamiliale bénéficie d'un jardin ;

Considérant le peu d'ensoleillement sur cette terrasse exposée plein nord ;

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

Considérant que le nouveau volume au troisième étage comprenant deux chambres avec douche sera construit en recul d'1,78m par rapport à la façade avant ; qu'une terrasse à l'avant sera réalisée sur toute la largeur ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade, la hauteur et la profondeur dépassent le profil des constructions voisines ;

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

Considérant que l'intervention volumétrique se veut discrète au troisième étage et s'intègre au tissu bâti existant du côté de l'espace public ;

Considérant l'absence de lumière directe en façade arrière, il est acceptable d'offrir de grandes baies vitrées aux locaux situés à l'arrière ;

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

- respecter le code civil en termes de vues (soit accord des voisins, soit partie translucide) pour les interventions au niveau +1 et la terrasse au +3;
- démonter le garde-corps non conforme au deuxième étage à l'arrière et supprimer la terrasse dont la régularisation n'a pas été demandée ;
- placer un garde-corps directement devant les baies ;
- ne pas peindre la façade avant

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade, la hauteur et la profondeur du nouveau volume au troisième étage, sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 426 de la séance du 29/01/2016 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/555458/2014 (7)

Localisation : Avenue du Capricorne 113

Objet : transformer tous les étages, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et isoler les façades de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Tanguy et Paloma OCTAVE-MARTIN

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

Enquête : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 24/04/2015

AVIS REPORTE en attente d'informations complémentaires._

Avis de la commission de concertation du 29/01/2016

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 26/03/2015 au 09/04/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à transformer tous les étages, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant que la commission de concertation en date du 24/04/2015 a reporté son avis en attente d'informations complémentaires ;

Considérant que des simulations 3D complémentaires ont été apportés le 02/12/2015 ;

Considérant que la demande vise à appliquer un enduit de ton ivoire (RAL 1015) sur isolant pour l'ensemble des façades ;

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

Considérant qu'isoler les façades par l'extérieur permet d'obtenir de meilleures performances énergétiques ;

Considérant que le propriétaire du bien voisin jumelé au n°115 souhaite également isoler les façades de son bien, et qu'il y a dès lors lieu de concevoir une harmonie pour les deux bâtiments ;

Considérant que le voisin propose un enduit de ton blanc, plus contemporain, pour l'ensemble des façades ;

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

Considérant que le ton ivoire est acceptable ;

Considérant que la rénovation de l'ensemble des façades donnera une meilleure cohérence tant au niveau des finitions que des teintes ;

Considérant que la pose d'un isolant revêtu d'un crépi rafraîchira et dynamisera l'esthétique de ce quartier inchangé depuis 45 ans tout en satisfaisant aux normes PEB actuelles ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

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

Considérant toutefois qu'il y a lieu de surligner l'encadrement de la baie en saillie au rez-de-chaussée en façade avant en bois de ton noir afin de conserver le vocabulaire de cet élément architectural spécifique au quartier ;

Considérant que la demande vise également à réaménager l'intérieur et à construire une annexe au rez-de-chaussée à l'arrière ;

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

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée arrière respecte les réglementations en vigueur en termes de gabarit ;

Considérant que les simulations 3D diffèrent des plans en ce que, pour l'annexe, l'épaisseur de la toiture est amoindrie, le volet extérieur est supprimé, les deux lanterneaux pyramidaux sont remplacés par un grand lanterneau à verre plat, et le bardage en bandes horizontales fibro-ciment de ton gris avec châssis en aluminium de ton blanc est remplacé par des profilés et bardage en bois de ton naturel ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de vérifier la cohérence entre les différents plans et le cas échéant, les adapter ;

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

- Corriger les plans de l'annexe le cas échéant
- Prévoir pour les façades un enduit de ton ivoire et présenter un échantillon
- Surligner l'encadrement de la baie en saillie au rez-de-chaussée en façade avant en bois de ton noir.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse (matériaux : crépi) et à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) sont acceptées.