

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/615850/2016 (1)

Localisation : Place Verheyleweghen

Objet : réaménager partiellement la place et abattre deux arbres

Zonage : P.R.A.S. : réseau des voiries

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Patrick LAMBERT & Olivier MAINGAIN

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

Enquête : 02/12/2016 au 31/12/2016

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation :

- souhaitent qu'à hauteur des traversées piétonnes, les trottoirs soient le plus bas possible
- demandent la création d'une noue dans la berme centrale dans le bas de l'avenue Georges-Henri (inondations)
- ne serait-il pas possible de préserver les deux arbres dans le bas de l'avenue Georges-Henri ou de les déplacer ?
- suggestions en ce qui concerne les zones de stationnement, les ralentisseurs, les noues, des aquadrains
- remarques en ce qui concerne les zones de « livraison »
- regrettent qu'il n'y ait aucun espace prévu pour des véhicules partagés

Avis :

Considérant que la demande vise à réaménager partiellement la place et à :

- créer une berme centrale infranchissable sauf pour les piétons et cyclistes,
- réaménager les traversées piétonnes et les adapter aux PMR
- abattre deux arbres dont les racines soulèvent les revêtements,
- placer deux coussins berlinois et planter deux arbres face au n°5 avenue Georges Henri

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2016 au 31/12/2016 et que 6 réclamations ont été introduites ; que les réclamations portent sur :

- souhaitent qu'à hauteur des traversées piétonnes, les trottoirs soient le plus bas possible

- demandent la création d'une noue dans la berme centrale dans le bas de l'avenue Georges-Henri
- ne serait-il pas possible de préserver les deux arbres dans le bas de l'avenue Georges-Henri ou de les déplacer ?
- suggestions en ce qui concerne les zones de stationnement, les ralentisseurs, les noues, des aquadains
- remarques en ce qui concerne les zones de « livraison »
- regrettent qu'il n'y ait aucun espace prévu pour des véhicules partagés

Considérant que l'aspect principal du projet est la création d'une berme centrale, afin de sécuriser les traversées piétonnes et cyclistes, en empêchant le dépassement au niveau des arrêts de bus, et en limitant les manœuvres des véhicules sortant de la place Verheyleweghen ;

Considérant que les liaisons entre les itinéraires cyclables sont prises en compte et améliorées ;

Considérant que les traversées piétonnes autour de la place seront sécurisées par la création d'oreilles de trottoir ;

Considérant que le trottoir actuel de l'avenue Georges Henri le long du parc est de largeur substandard pour accueillir un arrêt de bus ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une amélioration du cheminement des piétons lors de l'aménagement prévu du pourtour de la place afin d'éviter les conflits avec les usagers de l'arrêt du bus.

Considérant qu'il y a lieu de programmer prochainement le réaménagement du carrefour avec la rue Abbé Heymans (le rond-point) pour des raisons de sécurité ;

Considérant que les bulles à verres sont enterrées et dès lors encombreront moins l'espace public ;

Considérant qu'une traversée piétonne face au n° 3 de la rue Abbé J. Heymans, que la station 'VILLO !' ainsi que le mupi sont dans le cheminement piéton ;

Considérant que certaines courbes ou contre-courbes compliquent la lecture de l'espace public et sont uniquement liées à l'aspect routier sans intégrer l'aspect paysager ;

Considérant que deux lignes de bus desservent la place et vu l'avis émis par la S.T.I.B. en son courrier du 22/11/2016 référencé : JMM/AG-2016112201 1025222 faisant part de la nécessité de modifier un marquage routier

Considérant que l'abattage des paulownias est justifié par le fait que leur système racinaire est traçant, et que dès lors celui-ci soulève les revêtements et pourrait mettre à mal le cheminement piéton ; que deux autres arbres seront plantés en remplacement ;

Considérant que le paulownia sis face au n° 1 de l'avenue Georges Henri est plus jeune et plus petit, il pourrait être transplanté dans un autre lieu communal ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à infiltrer le plus possible les eaux de ruissellement, que l'avenue Georges Henri est fortement pentue, que le niveau de la place Verheyleweghen est bas et que la berme centrale pourrait être aménagée de manière à récolter les eaux de pluie ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- revoir l'aménagement de la station 'VILLO !' en dehors du cheminement piéton ;
- revoir la forme de la berme centrale de manière plus régulière ;
- simplifier les courbes des oreilles de trottoir ;

- revoir la courbe de la bordure au niveau de la traversée cycliste dans la berme ;
- revoir le marquage côté ouest de la berme ;
- traiter la berme centrale en creux infiltrants et drainants afin de recueillir une partie des eaux de ruissellement;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 10H30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/604202/2016 (2)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 56
- Objet : Détruire un immeuble de bureaux et un niveau de parking en vue de construire un immeuble de logements comprenant 41 appartements, un plateau de bureaux au dernier niveau, une zone commerciale au rez et deux niveaux de parking en sous-sol
- Zonage : P.R.A.S. :
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CHANTIERS représentée par Monsieur Marc UYTTERSPROT
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - demandent d'avoir des précisions quant au choix de démolition au lieu de l'option de la réhabilitation du bâti existant
-zone classée « à aléa d'inondation moyen »,

demandent à la commission de concertation d'obtenir la garantie pour éviter un impact sur le bâtiment et le quartier environnant

- la construction d'un deuxième niveau de sous-sol va entraîner la migration de la nappe phréatique

- dommage que la seule utilisation des eaux de ruissellement soit cantonnée à l'arrosage

- demandent des précisions au niveau de l'utilisation du parking (accessibilité, passage, conflits d'ouvertures de portes...)

- gestion problématique de l'accès au parking de la rue Voot

- projet en total décalage sur le plan développement durable

- gabarit trop volumineux

- la capacité du bassin d'orage ne respecte pas les exigences du RRU

- la toiture verte et le raccordement séparatif des eaux pluviales ne sont pas prévus

- non-respect du RRU concernant l'accès aux PMR rue Voot

- conclusion : projet surdimensionné pour la parcelle

Avis :

POINT RETIRE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/567782/2015 (3)

Localisation : Avenue des Cerisiers 211 B

Objet : demande modifiée: isoler les façades et la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : PPAS N° 33 approuvé par AR le 15/07/1970
QUARTIER SQUARE DE MEUDON

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean HERPELS

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016

Plaintes/Remarques : 9

Argumentation :

- quelle raison sociale particulière, quel intérêt public permettraient-ils de déroger à l'actuelle et sage modération de la hauteur des immeubles ?
- l'exhaussement d'immeuble envisagé (deux étages) occultera encore davantage la maigre portion d'ouverture laissée aux occupants des habitations de la rue Timmermans
- nous nous inquiétons également des surplombs tout aussi indiscrets des balcons
- convient-il de supprimer un peu plus de sol perméable par l'extension prévue au rez-de-chaussée?
- erreurs de n° de police sur le plan « esquisse »
- pourquoi donc ce projet d'accroissement patrimonial aux dépens prévisibles d'autrui ?
- hauteur et profondeur excessives
- augmentation des parties non perméables
- augmentation de logements sans possibilité de parking
- augmentation des vis-à-vis et donc diminution de l'intimité (terrasses)
- handicaps : intimité, ensoleillement, calme de l'îlot, qualité de vie
- trop nombreuses demandes de dérogation
- absence d'ascenseur (+ de 3 étages)

Avis de la commission de concertation du 13/01/2017 :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande initiale visait à construire deux étages supplémentaires comprenant deux appartements, à isoler les façades et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et que neuf plaintes ont été émises ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 15/04/2016, libellé comme suit :

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et que neuf plaintes ont été émises ;

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

Considérant que la demande présente 8 dérogations :

- *Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 3 : implantation au-delà du front de bâtisse ;*
- *Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 : profondeur de la construction aux niveaux rez, +2, +3 et +4 plus profonde que les immeuble voisins ;*
- *Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 5 : hauteur de la façade avant plus haute que les immeubles voisins ;*
- *Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 : hauteur de la toiture plus haute que les immeubles voisins ;*
- *Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 : imperméabilisation de toute la parcelle ;*
- *Règlement communal sur les bâtisses, article 52 : crépi en façade avant ;*
- *Règlement communal sur les bâtisses, article 53 : saillie de la façade avant de plus de 5 cm ;*

Considérant que les plaintes sont nombreuses et portent sur l'importance des dérogations demandées, tant dans leur nombre que dans leur ampleur ;

Considérant que la demande vise à doubler le nombre de logements (de 2 à 4), à surélever de 2 niveaux supplémentaires un immeuble (de rez +2 à rez +4) et à étendre en profondeur l'immeuble implanté sur une petite parcelle, doublant ainsi la superficie plancher de l'immeuble et amenant le gabarit de l'immeuble hors proportions par rapport au contexte urbanistique environnant ;

Considérant que le programme est trop important et ne peut convenir à la situation existante ;

Considérant que la demande prévoit un emplacement en zone de recul, ce qui n'est pas acceptable ; en effet, seul un accès au garage est autorisé dans la zone de recul ;

Considérant que tant le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de tendre au respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet dans son ensemble risque de générer des inconvénients pour le

voisinage immédiat et n'est donc pas souhaitable en termes de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles »

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le demandeur a introduit des plans modificatifs ;

Considérant que la demande modifiée vise à isoler les façades et la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la procédure a été reprise au niveau de la mise en commission de concertation étant donné que les dérogations ont déjà été soumises à une enquête publique et qu'elles sont moindres par rapport au premier dossier ;

Considérant en effet que la demande déroge aux articles suivants :

- article 4 (profondeur) et art.6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation en toiture et en façade dépasse en profondeur et hauteur le gabarit du voisin le plus profond et le plus haut ;
- article 3 (implantation au-delà du front de bâtisse) du titre I du règlement régional d'urbanisme et article 53 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'isolation sur la façade (étages) dépasse le front de bâtisse ;
- article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne le matériau de façade (crépi)

Considérant cependant que les éléments repris sur les plans ne permettent pas de se prononcer sur l'esthétique de la façade ;

Considérant dès lors qu'il convient d'apporter des précisions complémentaires (échantillon des matériaux, RAL couleur, simulation 3D ...) concernant les matériaux, les couleurs et les détails concernant les dépassements de l'isolant par rapport à l'alignement ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné leur faible taille, l'amélioration énergétique du bâtiment et le faible impact sur les bâtiments voisins ;

Considérant que les superficies habitables ne sont pas augmentées ;

Considérant qu'un accès au garage n'est pas considéré comme un emplacement de stationnement en zone de recul ;

Considérant de tout ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux :

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

- soumettre les échantillons des matériaux de façade avant avec leur références (RAL, ...) ;
- préciser les détails techniques du dépassement de l'isolant par rapport à l'alignement (matériaux et couleurs des cornières, ...).

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal d'urbanisme (hauteur de la lucarne) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/555146/2014 (4)

- Localisation : Rue Fernand Mélard 20
- Objet : régulariser la division de la maison unifamiliale en deux logements et les transformations déjà réalisées (extension au rez + escalier vers le jardin + escalier vers les combles), étendre le 2ème étage et créer une lucarne en versant arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n°1 (09/09/1949)
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Rosalinda AYCINENA
- 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 : 15/12/2016 au 29/12/2016
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - demandent que la toiture verte soit une toiture non accessible et que l'on y respecte les règles d'incendie
- demandent que l'on réfléchisse à l'adéquation de cette division et de confirmer la réception de l'avis SIAMU
- demandent que l'on refuse toute activité provoquant d'importantes nuisances sonores et de faire modifier le terme « atelier » en caves, buanderie,...

Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016 :

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division de la maison unifamiliale et à agrandir l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 09/12/2015 au 23/12/2015 et que sept réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces plaintes portent essentiellement sur la division en plusieurs logements, sur les dérogations sollicitées, et sur l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°7.120 délivré le 25/01/1950 attestent de la destination de magasin au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9.950 a été délivré le 25/07/1960 pour l'extension du

rez-de-chaussée (atelier en relation avec le magasin) ainsi que pour l'extension du bel-étage (salon-cuisine) ;

Considérant dès lors que la situation existante de fait, à savoir garage au rez-de-chaussée et trois logements aménagés dans l'immeuble ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que l'escalier vers le jardin et la profondeur de construction (cour basse) repris dans les plans joints à la demande présentent des différences par rapport aux plans des permis d'urbanisme délivrés ; même le niveau actuel du terrain ne semble pas correspondre à ce qui est dessiné dans le permis d'urbanisme de 1960 ;

Considérant que le relief du terrain semble également avoir été modifié sur une hauteur supérieure à 0.50m, requérant dès lors un permis d'urbanisme ;

Considérant que les documents joints à la demande ne permettent pas de confirmer la présence de trois logements dans l'immeuble sans qu'il ait été nécessaire d'effectuer des travaux structurels (perçement du mur entre les chambres du 2^{ème} étage, placement d'un escalier entre le 2^{ème} étage et les combles) ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager l'ensemble de l'immeuble en vue de le diviser en deux unités de logements en projetant diverses modifications de volume aux étages différents ;

Considérant que le projet propose :

- Le maintien du garage existant au rez-de-chaussée avant lié à l'appartement du 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'un logement situé au 1^{er} étage : séjour avec cuisine ouverte, accès aux sanitaires (wc, salle de douche et local technique), une chambre donnant accès à un petit bureau, qui bénéficie de l'arrière du rez-de-chaussée comprenant un espace atelier-cave, une buanderie-débaras et un wc ;
- L'aménagement d'un second logement dont la porte d'entrée est placée sur le palier du 1^{er} étage, privatisant le reste de la cage d'escalier, comprenant au 2^{ème} étage, un wc accessible depuis le palier, un séjour et une cuisine et dans les combles accessibles par un nouvel escalier placé à l'avant deux chambres, une salle de bain et un local technique ;

Considérant que deux locaux communs de petites dimensions (dont un sous l'escalier) sont prévus sans en donner la destination ;

Considérant que les étages inférieurs du logement du bas ne sont pas reliés d'une autre manière qu'en empruntant l'escalier des communs ;

Considérant dès lors que rien ne peut confirmer que cet espace ne soit effectivement relié au logement, il peut constituer une entité indépendante à lui seul ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur vers le jardin est prévu depuis les pièces de vie de l'appartement ;

Considérant que celui-ci déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il se situe au-delà des profondeurs des deux immeubles contigus ;

Considérant que l'appartement du haut est organisé en duplex avec les pièces de vie au 2^{ème} étage et les pièces de nuit en combles ;

Considérant de plus que des brise-vues sont placés de part et d'autre de l'espace accessible et que le reste de la toiture est définie comme « toiture verte » ;

Considérant que des extensions sont également prévues au 2^{ème} étage et en toiture ;

Considérant que celle du 2^{ème} étage respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur mais que la terrasse telle que proposée déroge à ces mêmes prescriptions étant donné qu'elle se situe au-delà des profondeurs des deux immeubles

contigus ;

Considérant que l'intervention en toiture déroge également au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture vu que son profil dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant qu'une des deux chambres de l'appartement du haut ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface (12.20 et 13.45m²) ;

Considérant que l'aménagement projeté n'est pas optimal dans le sens où :

- la demande ne répond pas aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de locaux communs pour les immeubles à logements multiples,
- l'appartement qui bénéficie du jardin se développe essentiellement au bel-étage,
- le rez-de-chaussée peut fonctionner comme entité indépendante,
- des interventions de volume impliquant des dérogations tant en profondeur qu'en profil de toiture permettent l'aménagement d'un second appartement ;

Considérant que si le principe de la division peut être envisagé, le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 13/01/2017 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, un courrier sollicitant l'application de l'article 126/1 du CoBAT a été envoyé en date du 25/01/2016 et réceptionné le 08/02/2016 ;

Considérant que des plans et documents modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 12/09/2016 ;

Considérant que dans un courrier daté du 20/10/2016, la commune fait part des éléments à corriger et manquants en vue de poursuivre l'instruction de la demande ;

Considérant que des plans et documents complémentaires ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 28/10/2016 ;

Considérant que l'objet de la demande a été adapté en sollicitant :

- la régularisation des extensions et travaux déjà réalisés (extension au rez-de-chaussée, création d'un escalier vers les combles et d'un escalier vers le jardin ;
- la régularisation de la division de la maison unifamiliale en deux logements ;
- l'extension du second étage et la création d'une lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant que la nouvelle version du projet propose :

- au rez-de-chaussée :
 - le maintien du garage existant,
 - l'aménagement de locaux communs (espace vélos, débarras commun, espace commun à l'arrière),
 - l'aménagement d'une cave pour chacun des deux logements,
 - l'agencement d'un espace de rangement pour l'appartement bénéficiant du jardin ;
- au 1^{er} étage : un appartement comprenant une chambre et un bureau en façade avant, un séjour avec balcon (et escalier vers le jardin) et cuisine ouverte à l'arrière, un dégagement donnant accès au wc, à la salle de bain et à un local technique ;

- au 2^{ème} étage et en combles : un appartement organisé en duplex comprenant au niveau bas le séjour traversant avec terrasse et cuisine ouverte à l'arrière, un escalier privatif menant au niveau haut comprenant une mezzanine et une chambre avec salle de bain et local technique ;

Considérant qu'en termes de démolition, la demande propose :

- la démolition de l'escalier existant vers le jardin ;

Considérant qu'en termes de régularisation, la présente demande propose :

- le maintien de la fermeture de la cour basse déjà réalisée au rez-de-chaussée ;
- le maintien de l'extension déjà réalisée au premier étage ce qui représente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;
- le maintien de l'extension déjà réalisée au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'en termes de projet, la demande propose :

- l'aménagement d'une terrasse accessible limitée à la profondeur de l'extension existante avec un retrait de 1.90m et de 0.60m par rapport au voisin de droite dans le respect du code civil et la réalisation d'une toiture verte inaccessible sur la partie restante ;
- la réalisation d'un nouvel escalier vers le jardin, ce qui constitue une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme mais son emprise est moins importante (escalier balancé parallèle au balcon et situé à plus d'1.90m des limites de propriétés) ;
- la réalisation d'une nouvelle lucarne en versant arrière de la toiture dérogeant aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (supérieure à 1.25m) ;
- le placement de panneaux solaires en versant avant de toiture et sur la toiture plate de la nouvelle lucarne ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué que l'atelier existant sera utilisé comme espace commun et que ce dernier sera isolé acoustiquement des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que l'affectation d'atelier ne sera plus d'application ;

Considérant que la demande a été modifiée et que des améliorations par rapport à la première version ont été apportées ;

Considérant que les interventions ont été revues à la baisse même si les travaux déjà réalisés restent à régulariser ;

Considérant en effet que les mêmes dérogations sont sollicitées mais qu'elles sont moins importantes à certains endroits ;

Considérant que la division en deux logements telle que proposée est acceptable ;

Considérant que les extensions existantes sont acceptables ;

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

- modifier l'affectation d'atelier en espace commun ;
- d'isoler l'espace commun acoustiquement des deux constructions voisines mitoyennes ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et au règlement communal d'urbanisme (hauteur de la lucarne) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/596645/2016 (5)

Localisation : Clos du Dauphin 10
Objet : transformer et étendre l'immeuble unifamilial
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Kevin et Aude MARIENS - POUKENS
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - demandent la suppression de l'extension située au premier étage ainsi que la végétalisation de la toiture plate
- demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable à la demande d'urbanisme dans l'état actuel

Avis :

Avis de la commission de concertation du 02/12/2016

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 13/01/2017

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 transformer et à étendre l'immeuble unifamilial ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) et à l'article 6 (toiture-hauteur), titre I du même règlement ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les hauteurs sous plafond des deux extensions seront inférieures à 2m50 ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/11/2016 au 17/11/2016 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial faisant partie du clos du Dauphin ;

Considérant que le projet vise à étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble afin d'agrandir l'espace salle-à-manger/salon ;

Considérant que cette extension dépassera en profondeur les deux constructions mitoyennes ;

Considérant que le nouveau volume dérogera à l'article 4 et à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations sont minimales ;

Considérant en effet que l'extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que cette extension déroge également à l'article 4, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond sera inférieure à 2m50 ;

Considérant que la hauteur sous plafond sera de 2m44 ;

Considérant que la dérogation est minimale (6 cm) ;

Considérant que de façon générale les maisons du clos présentent des hauteurs sous plafond d'origine inférieure à 2m50 ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à étendre le premier étage de l'immeuble ;

Considérant que le nouveau volume abritera une chambre ;

Considérant que la chambre présentera une hauteur sous plafond de 2m35 ;

Considérant que cette dérogation est néanmoins acceptable vu la faible hauteur sous plafond des locaux déjà existants ;

Considérant que le nouveau volume présente également une dérogation à l'article 4 et à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépassera de +/- 3m la construction voisine la plus profonde et dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que cette dérogation est importante mais acceptable ;

Considérant qu'un nouveau mur mitoyen sera prévu à cheval sur la limite mitoyenne existante ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'une isolation et d'un bardage en bois sur la face latérale de droite de l'extension du premier étage ;

Considérant que le retour de la nouvelle isolation ainsi que le bardage seront (au 1^{er} étage) placés sur la propriété voisine de droite ;

Considérant cependant qu'aucune plainte n'a été introduite ;

Considérant que de façon générale, le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble unifamilial ;

Considérant que l'habitation présente des espaces de vie de dimensions assez réduites ;

Considérant que les dérogations sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain sous réserve du respect du droit des tiers.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses, la dérogation aux articles 4 et 6, titre I et la dérogation à l'article 4, titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/600896/2016 (6)

Localisation : Clos Cassiopée 12
Objet : supprimer le garage et rehausser l'annexe latérale de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Vittorio MIOT
Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 02/12/2016

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 13/01/2017

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 supprimer le garage et à rehausser l'annexe latérale de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, le projet a été soumis à l'enquête publique du 03/11/2016 au 17/11/2016 mais qu'aucune remarque n'a été émise lors de cette enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 3 façades » ;

Considérant que le projet vise à supprimer le garage afin d'y aménager le séjour de l'habitation ;

Considérant qu'un mur porteur sera supprimé entre le nouveau séjour et la salle à manger afin d'agrandir les espaces de vie ;

Considérant que la porte de garage existante sera démontée et remplacée par une baie avec allège ;

Considérant dès lors que la zone située à l'avant de l'ancien garage sera transformée en jardinet ;

Considérant qu'il n'existera plus de zone carrossable ;

Considérant que le quartier offre des possibilités de stationnement en voirie ;

Considérant dès lors que la suppression du garage n'aura pas d'incidence sur les problèmes de stationnement ;

Considérant que le volume du garage existant sera également rehaussé ;

Considérant en effet que ce volume abritera au premier étage un espace « rangement-dressing » ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera créée dans le versant arrière de la nouvelle toiture ;

Considérant que le volume annexe abritant actuellement le garage n'est déjà plus symétrique par rapport à la construction mitoyenne ;

Considérant que les interventions ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que des interventions similaires ont déjà été construites dans le quartier ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 439 de la séance du 13/01/2017 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/597522/2016 (7)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 65

Objet : régulariser l'aménagement minéral (escalier + terrasse) de la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Liliane DURIEUX

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

application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

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

Enquête : 15/09/2016 au 29/09/2016

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent à la demande de permis de régularisation (nuisances sonores)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 14/10/2016

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

Avis de la commission de concertation du 13/01/2017

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 approuvé par le gouvernement de la Région bruxelloise le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement de l'espace minéral (escalier + terrasse) dans la zone de recul ;

Considérant qu'une partie de la terrasse a été réalisée avant l'adoption du règlement communal sur les bâtisses (adopté le 12/11/1956) ; qu'elle doit, en conséquence, être considérée comme légalement construite ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse a été réalisé dans les années '90, après l'adoption du règlement communal ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que :

- Le muret a une hauteur entre 1.25m et 1.10m, ce qui déroge au règlement communal,

- Le muret ne correspond pas au caractère vert des environs et nuit à la lisibilité des zones de recul,
- L'agrandissement de la taille de la terrasse induit un agrandissement des nuisances éventuelles au niveau du bruit ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de limiter la terrasse à la taille de la terrasse précédente, et de prévoir des plantations en pleine terre pour la partie modifiée dans les années '90 ;

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

A condition de :

- limiter la terrasse à la taille de la terrasse précédente et de prévoir des plantations en pleine terre pour la partie modifiée dans les années '90.

Bruxelles développement urbain – division urbanisme s'abstient.

