

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 09h00.

**Demande de permis de lotir PL/542294/2014 (1)**

- Localisation : Avenue de la Charmille 2
- Objet : lotir un terrain : 3 lots pour immeubles à appartements + fonctions accessoires, avec création de voirie
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Monsieur Olivier MAINGAIN et Monsieur Patrick LAMBERT
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)  
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 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)
- Enquête : 11/05/2016 au 09/06/2016
- Plaintes/Remarques : 54
- Argumentation :
- demandent que le permis de lotir inclue la zone comprise entre la nouvelle voirie proposée et l'arrière des jardins des maisons du clos des Peupliers
  - existe-t-il une zone de dépose-minute ?
  - bassins d'orage des nouvelles voiries et des lots : respecter les règlements en vigueur
  - recouvrir les constructions enterrées en zone de cours et jardins d'une couche de terre arable de 0,60 m conformément au RRU
  - ne pas implanter de terrasses sur les toitures plates
  - inquiétude au niveau de la mobilité
  - trop peu de places de parking
  - dénaturation du clos des Bouleaux qui devient un chemin d'accès au site
  - risque de saturation du clos des Bouleaux par des véhicules, aggravé par la création du

dépose-minute de 8 places

- trop peu d'emplacements dépose-minute
- trop peu d'emplacements de parking prévus
- risque de report de problèmes de circulation sur le clos des Peupliers
- il est prévu jusqu'à 200 spectateurs pour la salle de sport, ce qui impliquera des problèmes de parking et de mobilité
- inquiétude sur la durée du chantier et le passage des engins de chantier
- implantation du bâtiment du lot 3 trop près de la limite de mitoyenneté avec les propriétés du Clos des Peupliers
- gabarit du bâtiment du lot 3 trop important
- typologie du bâtiment du lot 3 en rupture avec celle du Clos des Peupliers (toitures à versant)
- risque de perte d'ensoleillement des jardins des propriétés du Clos des Peupliers par le fait du bâtiment du lot 3
- risques de vues directes depuis les balcons du bâtiment du lot 3 vers les propriétés du Clos des Peupliers
- limiter les bâtiments des lots 2 et 3 à R+2
- prolongation et étroitesse du sentier entre le Clos des Peupliers et le parking de l'école
- sécurisation des nouveaux accès piétons
- gestion de l'espace vert résiduel
- envisager la création d'une piste cyclable

## **AVIS REPORTE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/590541/2016 (2)**

- Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet de 38 à 38b
- Objet : construire deux immeubles comptabilisant 6 logements et 9 emplacements de parking à front de rue de la parcelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEM représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016
- Plaintes/Remarques : 149
- Argumentation :
- il existe déjà 7 logements en intérieur d'îlot
  - la densité proposée reste trop importante
  - l'imperméabilité passe de 39% à 71%
  - il y a lieu d'avoir une réflexion inversée en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot
  - l'aménagement des terrasses en façade arrière amèneront des nuisances sonores pour le voisinage
  - il faut prévoir une citerne d'eau de pluie de 21,5m<sup>3</sup> et un bassin d'orage de 10,5m<sup>3</sup> (prévu 20m<sup>3</sup>)
  - mauvais exemple pour d'autres sites
  - demandent le refus du permis d'urbanisme
  - demandent un projet prévoyant 2 maisons unifamiliales
  - le demandeur contourne la loi et se rend ainsi responsable d'une fraude à la loi (pas de permis de lotir)
  - le projet est porté par une volonté de densification excessive
  - inconvénients inévitables dus aux parkings en intérieur d'îlot
  - les jardins sont situés au nord et non pas au sud
  - à force de minéraliser le sol, ne risque-t-on pas de subir des effets désastreux (fortes pluies)
  - l'entrée de la maison unifamiliale se trouve à l'arrière du bâtiment, en vue directe sur mon jardin (intimité fort fragilisée)

- demandent un mur porteur indépendant et isolé à côté du mitoyen
- maillage vert compromis

Avis :

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

Considérant que la demande vise à réaliser deux constructions à front de rue ;

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

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

- déposée le 08/08/2014, accusée complète le 25/08/2014,
- soumise à enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014,
- soumise à l'avis de la commission de concertation le 17/10/2014 : avis défavorable unanime,
- demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en octobre 2014,
- resoumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015,
- resoumise à l'avis de la commission de concertation le 24/04/2015 : avis défavorable unanime,
- demande d'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en juillet 2015,
- retirée officiellement en septembre 2015 ;

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

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

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

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

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

- de réaliser deux constructions complètement séparées sur toute leur hauteur avec un passage de 4m de large vers l'intérieur de l'îlot et les constructions déjà existantes ;
- de prévoir un total de six logements (dans la construction de gauche : un logement unifamilial sur trois niveaux et dans la construction de droite cinq appartements) ;
- de prévoir neuf emplacements de parking rassemblés dans le volume construit de part et d'autre de l'accès afin de ne pas créer de perte de stationnement en espace public en se limitant à une entrée telle qu'actuellement et afin de ne limiter la circulation en intérieur d'îlot que pour les constructions existantes;
- de proposer un gabarit de R+2+toit sans dérogation en termes de gabarit en alignant la corniche sur celle du bâtiment mitoyen de droite présentant le même gabarit ;
- de limiter la profondeur de la construction de gauche à 3m en plus que la construction mitoyenne de gauche la moins profonde au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> et de limiter la

profondeur du 2<sup>ème</sup> étage et de la toiture à celle de la maison voisine ;

- de proposer un gabarit en escalier : 15m au rez-de-chaussée, 13.40m au 1<sup>er</sup> étage avec 1.40m de terrasse, 11.10m au 2<sup>ème</sup> étage avec 2.30m de terrasse et 9.05m de profondeur de toiture ;
- de faire profiter le logement unifamilial d'un espace de jardin privatif accessible par un escalier sans terrasse au 1<sup>er</sup> étage (niveau des pièces de vie) ;
- de faire également profiter l'appartement comprenant une chambre au rez-de-chaussée d'une zone de jardin privatif ;
- d'opter pour une zone de jardin commun ;

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

Considérant que cet élargissement doit s'opérer sur toute la hauteur des futures constructions afin de conserver un apport de lumière suffisant vers l'intérieur d'îlot ; qu'une toiture à trois versants est sans doute plus adaptée à la configuration des lieux, afin de créer des véritables constructions de type trois façades ;

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

Considérant que la parcelle comporte déjà plusieurs constructions ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AVIS DEFAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme

de Bruxelles Développement Urbain.

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/582483/2015 (3)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 85

Objet : régulariser la réalisation de deux lucarnes en versant avant de toiture ainsi que la modification du profil de cette toiture et créer deux lucarnes en versant arrière de la toiture pour aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Salih ERTUG

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

Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - les trois voitures qui sont dessinées sur la partie gauche du garage sont « en conflit » avec les véhicules qui entrent et qui sortent  
- ces places de stationnement ne peuvent pas être prises en compte (arrière-bâtiment garage/carrosserie)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 réalisation de deux lucarnes en versant avant de toiture ainsi que la modification du profil de cette toiture et d'autre part à créer deux lucarnes en versant arrière de la toiture pour aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°9.060 délivré le 14/02/1957 (construction à rue et magasin en milieu de parcelle) ne fait pas état de lucarnes en versant avant de la toiture et que les versants actuels de toiture diffèrent de ce qui était prévu dans le permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement dans l'espace existant sous la toiture et dès lors à créer des lucarnes en versant arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2016 au 09/06/2016 et que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la toiture dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur les emplacements de parking dessinés sur le plan du rez-de-chaussée ;

Considérant que, pour rappel, en date du 12/06/2014, le Collège des Bourgmestres et Echevins a refusé la demande de permis d'urbanisme n°20.444 (542.075) tendant à démolir la toiture existante et à construire un étage complet supplémentaire comprenant deux appartements ;

Considérant que la présente demande ne modifie le volume que par la création de deux lucarnes à l'arrière de manière à améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que celles-ci sont conformes aux réglementations régionales et communales en vigueur en ce que :

- Le développement cumulé est inférieur à 2/3 de la largeur de la façade ;
- Elles sont situées à une distance supérieure à 1m des limites de propriété ;
- La hauteur de la partie verticale est de 1.25m ;

Considérant que le logement comprend un hall, un séjour avec cuisine, une buanderie, une salle de bain, un wc et une chambre ;

Considérant qu'il respecte les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/10/2015 ;

Considérant que l'immeuble comptabilise déjà quatre appartements d'une chambre (deux par niveaux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;

Considérant qu'en termes de stationnement, la demande prévoit la possibilité de garer six voitures au rez-de-chaussée ; considérant que selon les plans d'archives, il ne s'agit pas de garage mais bien de passage vers le bâtiment arrière ;

Considérant que ce stationnement dans le bâtiment principal ne correspond pas à la situation de fait, ni de droit, et bloque tout accès vers les bâtiments arrière ; que dès lors, la création de six emplacements de parking dans le bâtiment principal n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins que le logement ajouté est aménagé dans le volume sous la toiture existante et pourrait être acceptable, moyennant la présence d'un nombre suffisant d'emplacements de parkings ;

Considérant que le plan d'implantation reprend des toitures plates de part et d'autre d'une cour alors qu'aucun permis d'urbanisme ne les autorise, seul le permis d'urbanisme n°10.748 a été délivré pour l'extension du magasin existant jusqu'au fond de la parcelle mais en laissant une zone de cour latérale au magasin existant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier la cohérence entre la situation de fait et la situation de droit de la totalité de la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition d'introduire des plans corrigés endéans un délai de 2 mois pour l'ensemble de la parcelle en tenant compte de la situation de fait et de droit, quitte à demander la régularisation éventuelle pour les affectations en intérieur d'îlot.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 14h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/588161/2016 (4)**

- Localisation : Avenue Jean-François Debecker 57
- Objet : construire une extension au premier étage de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : plan particulier n°13 approuvé le 25/05/2000  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Yorick de GHELLINCK
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (demande soumise à l'avis de la commission de concertation à la demande du ppas)
- Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - nous rappelons que l'autorité publique a établi des règlements contraignants après examen approfondi et prise en compte du bâti existant  
- aucun des garages attenants n'a été surélevé jusqu'ici, précédent qui défigurerait irrémédiablement le quartier  
- souhaitent mettre en lumière ce qui suit : surface réputée unifamiliale est déjà considérable et augmente, quid de l'extension mitoyenne, capacité des fondations, quid mesures d'isolation, fronton, motifs en façade  
- la construction proposée assombrirait encore l'avenue Debecker

### Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à construire une extension sur le garage existant en vue d'étendre le premier étage de la maison unifamiliale présentant trois façades ;

Considérant qu'elle consiste également à changer la porte du garage et à agrandir l'ouverture de celle-ci;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2016 au 09/06/2016 et que 4 réclamations ont été introduites ;

Considérant en effet que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et hauteur) ;

Considérant néanmoins que seul le coin avant gauche de la construction se situe sur la mitoyenneté, la limite de propriété s'éloignant par la suite du garage existant ;

Considérant dès lors qu'il ne s'agit pas pleinement d'une intervention en mitoyenneté ;

Considérant de plus que l'immeuble voisin présente la même particularité de disposer d'un garage annexe à la maison principale ne présentant qu'un niveau et se situant à proximité de la limite de propriété ;

Considérant que la demande respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol mais qu'étant donné la date de construction de l'immeuble, l'avis de la commission de concertation est requis en application de la prescription 1.7 ;

Considérant en effet que l'intervention se situe dans la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol et que la hauteur de la façade projetée (de 6.10 à 6.90m) reste en dessous du maximum autorisé (de 5 à 8m) ;

Considérant que la demande reprend le même langage architectural que celui de la maison ;

Considérant que le fronton décoratif est maintenu, que la brique est la plus proche possible de l'existante, que les nouveaux châssis sont également en bois de teinte gris anthracite et que le pignon gauche est recouvert d'ardoises de teinte naturelle ;

Considérant que le bâtiment principal n'est pas modifié ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19.774 a été délivré le 04/04/2012 pour transformer tous les étages de la maison unifamiliale, changer tous les châssis en prévoyant des châssis à croisillons en façade avant, remplacer la porte d'entrée, construire une lucarne en toiture et aménager une terrasse au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande portait aussi sur la transformation du garage en pièce de vie, ce qui n'a pas été accepté par la commission de concertation à l'époque ;

Considérant que la demande permet de disposer de +/- 32m<sup>2</sup> supplémentaires (deux pièces en plus et une salle de douche) ;

Considérant que la maison se situe en recul depuis la rue de plus de 12m, que l'ensemble de la propriété est entourée de haies et que le jardin comprend plusieurs arbres ne permettant que des vues limitées depuis la voie publique ;

Considérant que le projet améliore donc l'habitabilité de la maison dans le respect des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant par ailleurs que le projet ne comporte pas de dérogations au plan particulier d'affectation du sol ; que dès lors ce projet ne constitue pas un précédent ;

Considérant par ailleurs que le projet fait l'objet d'une bonne intégration en termes architectural et de patrimoine ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la nouvelle chambre à l'arrière n'atteint pas le minimum tel que prévu dans le règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation est minime et s'explique par la volonté de limiter la rehausse au strict minimum ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de corriger le dessin de la porte d'entrée dans les plans de façades conformément au dernier permis délivré.

En vertu de l'article 126§6, les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'art.4 du titre I (profondeur de la construction) et l'art.6 du titre I (toiture - hauteur) et l'art.4 du titre II (hauteur sous plafond) sont acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 15h00.

**Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PU/590619/2016 (5)**

Localisation : Avenue Ariane

Objet : construire un atelier de menuiserie

Zonage : P.R.A.S. : zone d'industries urbaines

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. ARTWOOD représentée par Monsieur Cédric JANSEN

Motifs : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

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

Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - nous ne sommes pas opposés à l'installation de cet atelier  
- demandent que l'on reconsidère la suppression de ces arbres  
- il nous semble essentiel de maintenir un passage pédestre entre Hof ten Berg/Ariane

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un atelier de menuiserie et plus précisément :

- au rez-de-jardin (niveau 0.00) : l'atelier avec locaux annexes,
- au rez-de-chaussée (niveau +1.26) : la zone d'empaquetage et d'embarquement des meubles ainsi qu'un local d'accueil,
- à l'étage (niveau +4.86) : bureau et terrasse extérieure ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2016 au 09/06/2016 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/2016 ;

Considérant que l'entreprise se situe actuellement déjà dans la commune, mais que ses locaux sont devenus trop exigus ; que la demande prévoit la construction d'un atelier de menuiserie de taille adaptée aux exigences de sa production ;

Considérant que l'immeuble est un parallélépipède de hauteur comparable à celle des bâtiments déjà construits dans la zone ;

Considérant que la façade est prévue en bardage métallique, avec des éléments en bois en façade avant, rappelant l'activité qui s'y déroule ;

Considérant que la livraison des matériaux se fait par camions en façade latérale ; que les produits

finis sont livrés via des camionnettes qui ont leur zone de stationnement en façade avant ;

Considérant que le projet tire profit de la pente naturelle du terrain, avec les ateliers orientés vers l'arrière, en contrebas des quais au niveau de la rue ; que de légères modifications le long de la mitoyenneté de droite sont nécessaires pour permettre l'accès latéral ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, article 11 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal d'urbanisme en ce que deux parkings et deux stationnements pour camionnettes sont prévus dans la zone de recul ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que :

- la demande se situe en zone d'industries urbaines,
- la position de ces places supprime une partie des mouvements voiture en intérieur d'îlot,
- ces places sont nécessaires au bon fonctionnement de l'atelier ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir 3 emplacements de vélo ;

Considérant que trois arbres seront abattus pour permettre l'aménagement d'une zone de parking en façade arrière du bâtiment ; qu'une zone de +/- 9m de profondeur comportant un écran vert est maintenue avec des plantations à haute tige ; qu'il y a néanmoins lieu de densifier les plantations afin de limiter les nuisances envers le voisinage ;

Considérant que la demande ne respecte pas la prescription du règlement communal d'urbanisme concernant le bassin d'orage, qui impose un volume de 16.2l/m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande ne respecte pas la prescription du règlement régional d'urbanisme concernant les citernes d'eau de pluie, qui impose un volume de 33l/m<sup>2</sup> ;

Considérant en plus que les données en plan et dans l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme ne correspondent pas ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter toutes les prescriptions et de prévoir un bassin d'orage de minimum 18.014 l et une citerne d'eau de pluie de minimum 36.696 l ;

Considérant que le projet prévoit une toiture verte sur la totalité de sa superficie, à l'exclusion de la partie dédiée aux panneaux solaires ;

Considérant que le service d'incendie et d'aide médicale urgente émet plusieurs réserves dans son rapport du 25/02/2016 quant à :

- la fiabilité du calcul de la charge calorifique caractéristique utilisée pour le bâtiment,
- la nécessité d'équiper le bâtiment avec plusieurs exutoires à fumées ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier la demande en respectant les remarques émises dans le rapport du 25/02/2016 ;

Considérant qu'il a été rappelé en séance qu'exceptionnellement la menuiserie pourrait fonctionner certains samedis ;

Considérant qu'il a été dit en séance que le demandeur pourrait installer un dispositif anti-bruit ;

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

- installer un dispositif anti-bruit et densifier les plantations afin de limiter les nuisances envers le voisinage,
- prévoir un bassin d'orage de minimum 18.014 l et une citerne d'eau de pluie de minimum 36.696 l ,
- modifier la demande en respectant les remarques émises dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/02/2016,
- prévoir 3 emplacements de vélo,

- adapter les plans en conséquence.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au Titre I, article 11 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal d'urbanisme sont acceptées ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 432 de la séance du 24/06/2016 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/589087/2016 (6)**

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 90

Objet : transformer les combles et aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame VERWILGHEN

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

Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer les combles et à aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne projetée dépassera les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la lucarne projetée dépassera la hauteur maximale de 1m25 et en ce qu'elle ne sera pas située à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 26/05/2016 au 09/06/2016 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage abrite actuellement trois chambres et une salle de bain ;

Considérant que le projet vise à ajouter deux chambres supplémentaires, un sanitaire et une salle de douche au niveau des combles ;

Considérant qu'afin de rendre l'espace sous comble habitable, une lucarne sera créée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne permet d'avoir une hauteur sous plafond confortable de 2m55 ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme (en ce qui concerne la hauteur) est acceptable car elle s'explique par la faible inclinaison de la toiture ;

Considérant néanmoins que la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme, en ce que la lucarne ne sera pas située à minimum 1m des limites mitoyennes, n'est pas justifiée ;

Considérant que cette dérogation n'est pas motivée ;

Considérant que vu la hauteur importante de la lucarne, il s'indique de respecter un retrait de 1m minimum par rapport à chaque limite mitoyenne ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (retrait de 1m par rapport aux limites mitoyennes) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique donc de se conformer aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en respectant un recul de 1m, cette lucarne présentera donc une largeur maximale de 4m50 ;

Considérant que cette largeur dépassera tout de même les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (2/3 de la largeur de façade) sera réduite et donc acceptable ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant de plus que l'intervention se situe à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'entrée carrossable n'est pas une zone de stationnement ; que le nombre correct d'emplacements de parking est de un (garage) au lieu de deux.

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de Bruxelles Développement Urbain à condition de respecter un recul latéral de minimum 1m par rapport à chaque limite mitoyenne et de corriger les plans et le formulaire de demande en ce qui concerne les emplacements de parking en zone de recul.

La dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la lucarne présentera une hauteur plus élevée que 1m25 et la dérogation à l'article 6 , titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la lucarne dépassera les 2/3 de la largeur totale de la façade sont acceptées.

