

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 539 de la réunion du vendredi 28 avril 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

M. H. FAKCHICH

Mme C. Defosse

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

Membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Rue Vandenhoven	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)	Reporté
2.	09:30	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Boulevard de la Woluwe	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours	Favorable sous conditions à la majorité
3.	10:20	permis d'urbanisme	S.A. IMMO INVEST BELGIUM Chaussée de Roodebeek 99	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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)	Favorable sous conditions (unanime)
4.	11:20	permis d'urbanisme	A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONGOMERY Monsieur MILCAMPS Boulevard Brand Whitlock 18	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)	Reporté

[Texte]

				application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	
5.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame WENDT - TRHULJ Avenue Jean Laudy 8	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions (unanime)
6.	14:10	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ALAMI - AHBIB Avenue Gilbert Mullie 39	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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)	Défavorable (unanime)
7.	14:55	permis d'urbanisme	S.R.L. COUET & ASSOCIES Madame KUBWAYO Rue Lieutenant Freddy Wampach 34	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions (unanime)
8.	15:25	permis d'urbanisme	Madame MAYA Rue Verheyleweghen 3	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)	Favorable sous conditions (unanime)
9.	15:55	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame MOUBAYED - FLON Avenue des Créneaux 12	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 d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)	Favorable sous conditions (unanime)
10.	16:25	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame LIBAERS - MERTZ Rue du Pontonnier 13	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions (unanime)

11.	16:55	permis d'urbanisme	Monsieur FURNEMONT Avenue des Constellations 51	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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)	Favorable sous conditions (unanime)
-----	--------------	--------------------	--	---	--

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°539 de la séance du 28/04/2023 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/1866276/2023 (1)

Localisation : Rue Vandenhoven - Drève Grange aux Dîmes - Boulevard de la Woluwe

Objet : Aménager la zone naturelle grange aux Dîmes et régulariser l'installation de bulles à verres enterrées dans le parc

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de parcs, zones administratives

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant qu'il y a lieu de recommencer l'enquête publique pour un motif lié à la prise de connaissance des documents pendant l'enquête publique ;

AVIS REPORTE

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°539 de la séance du 28/04/2023 à 9h30

Demande de permis d'urbanisme (2)

Localisation : Boulevard de la Woluwe

Objet : Réaménager le parc Saint-Lambert.

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de parcs, zones administratives, zones de forte mixité, zones d'habitation

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol N° 4 approuvé le 31/05/1985

Lotissement : /

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 7

Avis :

Avis D'URBAN – Directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel :

Contexte

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en zone administrative, en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande concerne la restauration et le réaménagement de certaines parties du parc :

- aménagement de deux accès, nord et sud du site,
- aménagement des chemins en pavés drainants et de pontons en bois,
- pose de nouvelles clôtures,
- aménagement d'une plaine de jeux et de deux pistes de pétanque,
- placement de bancs en gabions
- divers aménagements paysagers
- diverses interventions hydrauliques (gestion des eaux de pluie)

Procédure et actes d'instruction

[Texte]

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours, en application de l'article 175/20 du Cobat, pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0. 0.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux dans les zones d'Espaces Verts;
- application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : 20) le projet est soumis à un rapport d'incidences; Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2023 au 13/04/2023, 7 réclamations, dont 2 hors délais, ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- l'aspect positif d'avoir enfin un projet abouti pour le parc,
- la gestion des eaux (pompes, système gravitaire, réseau séparatif, système de récolte des eaux de ruissellement,...),
- l'accès depuis la propriété située 64 boulevard de la Woluwe,
- la contestation de propriétaires d'un immeuble jouxtant le parc quant à l'expropriation ;

Situation existante

Considérant que le parc Saint-Lambert est un îlot vert au cœur d'une zone urbanisée, situé à l'Est de la commune, en bordure du boulevard de la Woluwe et de la rue Saint-Lambert. Ce parc est un lieu de passage pour les habitants ;

Considérant que le parc créé en 1989 présente en son centre un petit étang, une zone marécageuse sèche au Nord et une roselière naturelle au Sud ;

Considérant que par manque d'entretien ce parc s'est refermé sur lui-même, la végétation a repris le dessus, la zone humide s'est asséchée ; qu'il est en plus, de par sa situation et son état, devenu un lieu de passage plutôt qu'un lieu de destination ;

Situation projetée

Considérant que le projet vise la revalorisation de cet espace vert existant quasi à l'abandon, en y prévoyant un nouveau lieu urbain de rencontre, de repos, de vie et de jeux et par ailleurs un lieu de rétention des eaux, dans une zone qui est sujette aux débordements et aux inondations ;

Considérant que cette gestion des eaux vise à gérer la zone humide, que les plantations associées au réaménagement global du parc sont de nature à augmenter la biodiversité de la zone et participer au maillage vert ;

Considérant que le projet prévoit dans le parc 3 points d'eau distincts :

- un fossé drainant récoltant les eaux, qui se jette à ciel ouvert dans le 2^{ème} point d'eau ;
- ce 2^{ème} point d'eau, petite zone humide à l'arrière du bâtiment du 64 boulevard de la Woluwe, dont le niveau d'eau se situe à ± 41.60 m, déborde dans le 3^{ème} point d'eau ;
- ce 3^{ème} point d'eau, grande zone humide à l'arrière du parking du shopping, a un niveau moyen de 41.25 m ;

Considérant que deux nouvelles entrées seront aménagées au nord et au sud du parc afin d'en permettre une traversée complète et de réaliser un contrôle social dans le parc ;

Considérant que les cheminements sont réalisés en pavés drainants et des pontons en bois seront installés dans la partie humide ;

Considérant qu'afin de permettre l'évacuation de l'eau des fonds de jardin situés à l'ouest du parc, un léger nivellement de terrain sera effectué vers le parc ; que les clôtures privées seront remplacées par une clôture commune afin de sécuriser les jardins ;

Considérant qu'une aire de jeux, des tables de pique-nique, ainsi que 2 terrains de pétanque seront aménagées dans le parc à proximité de l'entrée côté Sud ; que le mobilier urbain prendra la forme de bancs en gabion.

Motivation

Considérant que lors de l'enquête publique, certains propriétaires ont fait objection à la procédure d'expropriation en cours ; qu'un accord peut être trouvé pour l'expropriation d'une partie de la parcelle mais pas de la totalité de celle prévue pour réaliser le projet ;

Considérant que le projet est de nature à améliorer la biodiversité du site et apporter un plus au quartier ; qu'un compromis pourrait être trouvé pour réaliser malgré tout un parc et alimenter la zone humide ;

Conclusion

Considérant que le projet constitue une amélioration des lieux ; que celui-ci ne peut être réalisé tel qu'introduit et que donc des plans modifiés devront être introduits ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **adapter le périmètre du projet,**
- **proposer des essences indigènes,**
- **adapter l'emplacement du ponton,**
- **adapter le revêtement du cheminement,**
- **prévoir des poubelles à proximité des entrées et de la zone de repos (pique-nique).**

Avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que l'étude hydrologique ne reprend pas entre autres les exutoires et les connexions au réseau hydrographique, les débits de fuite à considérer, les capacités de tamponnage dans les étangs, les capacités d'infiltrations,... ;

Considérant que les remarques émises dans le cadre de l'étude réalisée via les subventions Action Climat ne sont pas prises en compte pour le dimensionnement du projet ;

Considérant que le projet ne se prononce pas sur la manière dont le trop plein est géré (gravitaire ou système de pompes) et reporte la décision à des études ultérieures ;

Considérant que les principes de Gestion Intégrée des Eaux de pluies ne sont pas considérés ;

Considérant que le projet consiste à réaménager un espace vert et que dès lors la demande doit considérer un objectif de zéro rejet vers le réseau d'égouttage et le cas échéant un tamponnage avant rejet vers le réseau hydrographique ;

Considérant que les réseaux enterrés doivent être évités ou dûment motivés ;

Considérant que le projet ne reprend pas le maillage pluie existant ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attendant au projet ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans/à proximité d'une zone de centrale du réseau écologique, qui contribue à regrouper des milieux présentant un grand intérêt biologique où toutes actions menées devraient être en faveur de la conservation de la nature. Une zone centrale peut être incluse dans une zone de développement ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de préciser les essences des plantes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairies fleuries, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que l'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;

Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;

Faune

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

Perméabilité

[Texte]

Considérant que la Région de Bruxelles entend limiter l'imperméabilisation des sols et réduire les impacts en matière d'inondation conformément à la déclaration de politique générale du 18 juillet 2019 OU au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que l'eau s'écoulant sur les espaces publics et les voiries doit être dirigée en priorité vers les zones végétalisées, noues infiltrantes, arbres ou jardin de pluie afin de s'infiltrer ;

Déchets

Considérant que dans une optique de développement durable, il y a lieu de favoriser le réemploi des matériaux in situ pour l'aménagement ;

Conclusion

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet en :

- complétant l'étude hydrologique ;
- modifiant le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau, notamment en pensant le site comme un lieu de rétention des eaux dans une zone qui est sujette aux débordements et aux inondations, et en tendant vers le zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration, le réseau hydrographique de surface (avec accord propriétaire et/ou du gestionnaire) ou une nouvelle rivière urbaine lorsqu'elle existe à proximité ;
- se conformant au rapport final d'évaluation Agora dans le cadre d'une demande de subvention pour l'étude du réaménagement du Parc Saint Lambert à Woluwe-Saint-Lambert et aux remarques émises dans ce cadre par Bruxelles-Environnement ;
- Ne faisant les chemins qu'en revêtement perméable et faciles à pratiquer pour les PMR/ vélo ;
- Prévoyant des poubelles aux entrées, à proximité des tables et bancs pique-nique et du terrain de pétanque mais pas plus ;
- Prévoyant diverses plantes grimpantes le long des clôtures ;
- Aménageant les entrées et laissant le reste du site plus sauvage ;
- Fournissant la liste des abattages et replantations d'arbres.

AVIS DEFAVORABLE

La commune demanderesse s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 10h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1848963/2022 (3)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 99 - 103

Objet : démolir l'immeuble n°107, ce qu'il reste de l'immeuble n°109 et la toiture de l'immeuble n°105 pour construire un nouvel immeuble de 3 logements à front de rue, créer un accès carrossable sous celui-ci vers le sous-sol du bâtiment arrière situé au n°99-101-103 de la même chaussée et un accès piétons/vélos vers l'intérieur de l'îlot, démolir certaines parties du bâtiment arrière et en modifier la destination de stockage/commerce en 4 logements et 2 espaces de bureaux.

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

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : S.A. IMMO INVEST BELGIUM

Motifs : application de l'art. 153 §2. 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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 10

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir l'immeuble n°107, ce qu'il reste de l'immeuble n°109 et la toiture de l'immeuble n°105 pour construire un nouvel immeuble de 3 logements à front de rue, créer un accès carrossable sous celui-ci vers le sous-sol du bâtiment arrière situé au n°99-101-103 de la même chaussée et un accès piétons/vélos vers l'intérieur de l'îlot, démolir certaines parties du bâtiment arrière et en modifier la destination de stockage/commerce en 4 logements et 2 espaces de bureaux ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et que 10 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- La grille d'accès au parking devrait être placée en retrait par rapport à la façade de manière à éviter de gêner les piétons pendant l'ouverture de celle-ci,

[Texte]

- Le porche couvert devrait être éclairé en permanence,
- L'opposition au projet car la chaussée de Roodebeek est une chaussée paisible étroite et qu'elle ne peut pas accueillir davantage d'habitants,
- Le projet est pharaonique et inapproprié à la voirie,
- La création du parking souterrain va créer des secousses et des fissures pour les maisons aux alentours,
- La trop grande surface bétonnée aura un impact sur l'infiltration de l'eau,
- Le trafic dans la chaussée sera augmenté,
- Le parking à vélos va amener des nuisances sonores à toute heure côté jardin,
- Les fenêtres et terrasses vont amener des nombreux vis-à-vis en intérieur d'îlot impliquant une perte d'intimité,
- Le calcul des zones perméables/imperméables est remis en question,
- Il n'y a aucune information sur la manière dont les différences de niveaux aux limites des jardins sont traitées : clôture, murs de soutènement,...
- Utiliser le volume arrière existant surdimensionné afin d'en détourner sa fonction et son affectation n'est pas acceptable,
- L'accès pour les pompiers difficilement possible,
- La création de logements en intérieur d'îlot n'est pas acceptable car il y a lieu de conserver des zones dédiées aux activités productives comme le dicte la stratégie régionale de développement urbain,
- Le non-respect de l'article 17 du Titre II du RRU visant la création d'un local pour les véhicules deux roues,
- Le souhait que le projet ait un impact le plus neutre possible sur le réseau d'égouttage ;

Considérant que plusieurs personnes ayant demandé à être entendues soulignent les qualités du projet et l'amélioration du site existant en intérieur d'îlot ;

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés dans les années '60 pour le volume arrière (atelier) mais que des permis ont été refusés plus récemment pour la démolition sans reconstruction des immeubles n°107 et n°109 (le 27/11/2008 : PU n°18.764 pour le n°107 et PU n°18.765 pour le n°109) ;

Considérant que l'immeuble 111-113 a récemment été rénové en maison unifamiliale (PU n°686868 délivré le 17/01/2019) ;

Considérant que, pour rappel, la demande de permis d'urbanisme n°703656, visant à démolir les immeubles n°107 et 109 et la toiture de l'immeuble n°105 de la chaussée de Roodebeek pour reconstruire un immeuble de logement à front de rue, créer un accès carrossable sous celui-ci vers le sous-sol du bâtiment arrière situé au n°99-101-103 de la même chaussée et un accès piétons/vélos vers l'intérieur de l'îlot, démolir certaines parties du bâtiment arrière et en modifier la destination de stockage/commerce en logement, a été refusée le 16/04/2020 suite à l'avis défavorable unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme ;

Considérant que les motivations principales portaient sur :

- Le fait que certains nouveaux logements en intérieur d'îlot s'ouvraient vers les jardins voisins,
- L'aménagement du parking tel que dessiné ne garantissait pas le caractère fonctionnel de chacun des emplacements en termes d'accessibilité et de manœuvre,
- L'impact des bâtiments existants en intérieur d'îlot vu que la réduction du volume existant pour pouvoir développer le projet de logement viable était compensée en partie par la construction d'une extension au 1^{er} étage dans la partie la plus profonde, entraînant des dérogations au RRU en termes de gabarit,
- Le fait que le projet s'étendait loin en intérieur d'îlot portant atteinte aux constructions avoisinantes,
- La modification de la destination d'entrepôt en logement impliquant la création de baies, de terrasses et de jardins entraînant une utilisation différente des lieux,

- Le fait que la demande n'apportait aucune motivation quant à la suppression totale des espaces d'entrepôts alors que le commerce à front de rue était maintenu même s'il ne faisait pas partie de la demande,
- La seule fonction proposée était le logement alors que le bien se situe en zone mixte ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir l'immeuble n°107 et ce qu'il reste du n°109 en partie écroulé,
- démolir la toiture de l'immeuble n°105,
- construire un nouvel immeuble de 3 logements à front de rue avec accès au parking pour les voitures et les vélos,
- transformer et démolir certaines parties du bâtiment arrière et en modifier la destination de stockage/entrepôt en 4 logements et 2 espaces de bureaux ;

Considérant que les immeubles n°107 et 109 datent d'avant 1932 et sont dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins qu'ils sont en très mauvais état ;

Considérant que le présent projet prévoit d'une part la construction d'un nouvel immeuble en lieu et place des maisons et de la parcelle libre actuellement et d'autre part la transformation du bâtiment arrière ;

Considérant que le volume existant en intérieur d'îlot n'est pas augmenté mais est réduit dans sa partie centrale et que le niveau existant au sous-sol est maintenu ;

Considérant que le projet a pour programme 3 logements (1 appartement de 3 chambres et 2 duplex de deux chambres) dans le bâtiment avant et 4 logements (duplex) et 2 espaces de bureaux dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le sous-sol commun aux deux bâtiments comprend :

- 19 emplacements de parking pour voiture et un emplacement pour moto, organisés en deux demi niveaux,
- 8 caves dont deux pour les bureaux,
- 1 local pour les poubelles
- 1 local pour les compteurs,
- Les parties basses de deux des 4 logements organisés en duplex à l'arrière

Considérant que maximum 2 emplacements sont prévus par logement (= 14 emplacements), ce qui reste étant alors destiné aux occupants des deux espaces de bureau ;

Considérant que la demande déroge donc aux articles 3, 17 et 18 et Titre II du RRU en ce qu'il manque dès lors une cave, un local pour les poussettes et un local pour le matériel d'entretien ;

Considérant que le maintien de l'activité productive semble difficile sur cette grande surface vu le caractère de la chaussée et le futur projet d'aménagement ;

Considérant que cet immeuble regroupe l'accès pour les piétons et pour les cyclistes aux différents logements du site et au parking réservé à la mobilité douce ainsi qu'à l'accès des voitures au parking situé dans le sous-sol du bâtiment arrière ;

Considérant que ces accès restent fermés par des grilles à ouvertures automatiques laissant la transparence vers les espaces en intérieur d'îlot et vers la rampe ;

Considérant que cette nouvelle rampe vers le parking pour voitures et motos longe le bâtiment existant depuis l'accès à la rue ; qu'elle est entièrement couverte ;

Considérant qu'un accès principal dédié aux piétons et aux cyclistes est prévu depuis la rue et fermé par une grille ; qu'il s'agit d'une rampe en pente douce en partie couverte qui dessert l'entrée aux 3 logements du bâtiment avant et à un premier espace couvert pour 13 emplacements vélos et qui se prolonge ensuite vers un parking à ciel ouvert pour 17 emplacements vélos et le patio central ;

Considérant que les emplacements de vélos pour les occupants des lieux (logements et bureaux) doivent être situés dans un local intérieur fermé et que les emplacements de vélos pour les visiteurs peuvent être extérieurs mais doivent être couverts ;

Considérant que cette rampe se décale de l'axe mitoyen avec le n°111 pour permettre le maintien de plantations et limiter l'impact sur la végétation existante formant déjà actuellement un écran ; qu'une palissade en bois tressé est prévue afin de respecter le code civil en matière de vues vers la parcelle voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser cet aspect ;

Considérant que la rampe d'accès réservée aux piétons et aux cyclistes et le patio sont revêtus de dalles sur plots afin de protéger les étanchéités ;

Considérant que des bacs plantés sont placés au centre du patio pour agrémenter l'espace, permettre de s'asseoir et également de former un écran par rapport aux logements ;

Considérant que vu l'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle (rampe vers le parking), le placement de bacs plantés est insuffisant ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone végétalisée de 60cm d'épaisseur sur au moins 50% du patio prévu entre les façades de bureaux et des logements et les limites mitoyennes de part et d'autre ;

Considérant que le fond de parcelle est aménagé en trois jardins dont deux sont privatisés pour les appartements du bas et le 3^{ème} étant réservé collectivement aux autres logements ; que les arbres existants sont maintenus ;

Considérant que les terrasses des appartements sont en bois ;

Considérant que le nouveau bâtiment à l'avant comprend 3 logements (variant de 115 à 153m² bruts) disposant d'un espace extérieur et respectant les normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU en termes de surface, d'éclairage naturel, de hauteur sous plafond ;

Considérant que cet immeuble referme le front bâti en présentant un gabarit de R+2+toiture à versants ;

Considérant qu'il déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional en termes de gabarit au niveau du 2^e étage (dépassement de + de 3m du voisin de droite le moins profond = 3.80m) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'il est confirmé en séance que le mur mitoyen dépassant le profil de l'immeuble 111-113 est actuellement isolé ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter une élévation détaillée à ce propos ;

Considérant qu'il maintient la travée de droite de l'immeuble de gauche et de la façade commerciale au rez-de-chaussée en développant une façade reprenant les briques de même teinte que celles de la façade maintenue mais placées différemment ;

Considérant que la nouvelle corniche s'aligne aux corniches existantes de part et d'autre ;

Considérant qu'une nouvelle toiture sur toute la largeur (nouvelle construction et nouvelle toiture sur la travée existante) s'ajuste au faite de l'immeuble de droite n°111, revêtu d'ardoises artificielles noires afin de s'accorder avec la toiture de l'immeuble n°101 ;

Considérant que deux lucarnes présentant une hauteur de + de 2m au niveau de leur face avant sont prévues en façade avant ;

Considérant qu'elles dérogent à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (>1.25m) et en ce qu'elles ne sont pas placées à une distance minimale de 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car les lucarnes s'intègrent harmonieusement au versant de toiture et à la composition de la façade à rue ;

Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle se développe sur plus de 2/3 de la largeur de la façade et en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la lucarne vient s'accoler au mur mitoyen de la construction de gauche plus haute et plus profonde et que le volume en décrochement s'accrole également à ce mur ;

Considérant que le bâtiment arrière est modifié en termes de volume et de destination ;

Considérant que les anciens espaces de vente et d'atelier sont adaptés pour recevoir le parking en sous-sol ; des espaces de bureaux desservis par l'entrée principale de l'immeuble existant à rue n°101-103 ;

Considérant qu'aucune rehausse ou extension n'est prévue ;

Considérant que la partie centrale du bâtiment est démontée sur deux niveaux pour créer un espace extérieur (patio) entre les parties destinées au bureau à l'avant et au logement à l'arrière ;

Considérant qu'une distance de plus de 10m est prévue entre les deux parties (bureaux et logements) au niveau du rez-de-chaussée et de plus de 14m à l'étage, soit une distance supérieure à la largeur de la chaussée ;

Considérant que les bureaux sont aménagés sur deux plateaux (rdch et +1) situés en demi-niveaux par rapport à l'entrée principale de l'immeuble existant, desservis par une nouvelle distribution verticale (escalier + ascenseur accessible pour les personnes à mobilité réduite) permettant également un accès au parking dans lequel certains emplacements sont réservés à ces bureaux ;

Considérant que de nouvelles baies ont dès lors été percées en façade latérale droite, qu'une façade arrière a été créée ;

Considérant qu'une distance de plus de 7m existe entre cette façade latérale et la limite de propriété (avec la parcelle de droite) ;

Considérant que l'étage inférieur (rdch) est éclairé par des baies de type industriel donnant au sud sur le patio et à l'ouest sur la toiture plate végétalisée aménagée sur une partie de la rampe ;

Considérant que l'étage supérieur (+1) est réduit en profondeur de +/-4m en respectant la trame de la structure existante et permettant l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant qu'il est éclairé par le même type de baie côté sud et ouest ;

Considérant qu'il est également desservi par un escalier extérieur le long du mur mitoyen existant avec la parcelle de gauche ;

Considérant que ce nouvel escalier présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur vu son emplacement ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu l'existence du mur mitoyen important ;

Considérant que la partie arrière comprend 4 logements organisés en duplex et en fonction de la typologie structurelle du bâtiment existant (variant de 184 à 240m² bruts) et dont les espaces de vie sont orientés au maximum vers le sud ;

Considérant que de nouvelles baies ont dès lors été percées en façade latérale droite, qu'une façade avant a été créée et que des modifications de baies sont prévues en façade arrière ;

Considérant qu'une distance de plus de 7m existe entre cette façade latérale et la limite de propriété (avec la parcelle de droite) ;

Considérant que l'architecte confirme que les baies existantes situées en façade latérale gauche sont supprimées ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que l'aspect final soit soigné vu l'importance de ce mur ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur (soit jardin pour les duplex inférieurs, soit terrasses pour les duplex supérieurs) ; que ces espaces extérieurs sont séparés par des haies ;

Considérant que ces logements sont accessibles depuis le nouveau patio créé mais également depuis le parking en sous-sol par un nouvel escalier extérieur ;

Considérant que ce nouvel escalier présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur vu son emplacement ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu l'existence du mur mitoyen ;

Considérant que les toitures non accessibles sont végétalisées avec une type de plantation permettant le placement de panneaux solaires sur l'ensemble des toitures supérieures ;

Considérant qu'en termes de matériaux :

- Le bâtiment à construire à rue propose :
 - En façade avant : des grilles et garde-corps métalliques de teinte gris anthracite, du crépi blanc (uniquement sur les côtés de l'accès au niveau du rez-de-chaussée), de la brique rouge (proche de l'existante), des châssis en PVC de teinte gris anthracite, des ardoises artificielles de ton gris anthracite en toiture et un habillage de lucarnes en zinc de même couleur que la toiture,
 - En façade arrière : du crépi blanc sur isolant, des éléments en bardage de bois, des garde-corps et profils métalliques de teinte gris anthracite, des châssis en PVC de teinte gris anthracite, des ardoises artificielles de ton gris anthracite en toiture,
- Les bâtiments à l'arrière proposent :
 - du crépi blanc sur isolant, des châssis en PVC de teinte gris anthracite, des garde-corps métalliques de teinte gris anthracite,

Considérant que le crépi blanc en façade à rue présente une dérogation au RCB mais que vu qu'il s'agit d'une surface limitée, cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux de pluie, le principe d'évacuation des eaux des bâtiments existants est maintenu mais remis à neuf ; que des citernes sont prévues sous la rampe ;

Considérant que le projet prévoit le réemploi de l'eau pour l'arrosage et la maintenance des espaces extérieurs mais qu'il y a lieu de préciser la contenance et l'implantation des citernes ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/04/2022 portant les références CP.1981.1039/20 ;

Considérant que l'architecte en a pris connaissance et confirme en séance que la majorité des points consiste plus en des dispositions à prendre par la suite et non des problèmes de conception à l'exception du point concernant les emplacements de vélos extérieurs ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir des plans (+documents) adaptés en vue de demander un nouvel avis SIAMU.

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- Prévoir une zone végétalisée de 60cm d'épaisseur sur au moins 50% du patio
- Respecter le Titre II du RRU en termes de locaux communs (les emplacements de vélos pour les occupants des lieux (logements et bureaux) doivent être situés dans un local intérieur fermé et les emplacements de vélos pour les visiteurs peuvent être extérieurs mais doivent être couverts) et de caves,
- Se conformer aux réglementations en vigueur en termes de citernes prévues sous la rampe,
- Préciser l'aménagement de la zone plantée le long de la limite mitoyenne avec la parcelle de droite,
- Ajouter/compléter les élévations des murs mitoyens de part et d'autre (existants modifiés : baies supprimées à gauche et isolation réalisée à droite),
- Fournir un exemplaire des plans (+ documents de demande) en vue de solliciter un nouvel avis du SIAMU

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les dérogations suivantes sont acceptées:

- à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur en ce qui concerne le nouvel escalier le long du mur mitoyen vers l'étage de bureaux et la nouvelle rampe de parking,
- à l'article 6 du Titre I du RRU en termes de hauteur (rehausse mur mitoyen avec le n°111 au 2^e étage arrière du bâtiment avant et en termes de lucarne (hauteur >2m par rapport au profil de la toiture et développement >2/3 de la largeur de la façade),
- à l'article 12 du RCB en termes de lucarnes (hauteur et distance par rapport à la limite mitoyenne) et en termes de matériau (crépi blanc).

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 11h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1820192/2021 (4)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 18 - 20

Objet : modifier et rénover les espaces communs situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, aménager une conciergerie, modifier certains châssis en façade avant, et, régulariser des modifications structurelles en sous-sol et la suppression de 14 emplacements de parking dans un immeuble d'habitation (ancien immeuble de séniorie transformé en co-living)

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONGOMERY Monsieur MILCAMPS

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

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

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

AVIS REPORTE en vue d'une visite sur place

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861483/2022 (5)

Localisation : Avenue Jean Laudy 8

Objet : régulariser la modification du volume de toiture et l'aménagement des combles, étendre le premier étage, aménager une terrasse au deuxième étage, isoler la façade arrière, construire une lucarne sur deux niveaux en versant arrière de toiture et remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Anders & Amela WENDT - TRHULJ

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 d'une construction mitoyenne)
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 : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°5817 délivré le 12/03/1938 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la modification du volume de toiture et l'aménagement des combles, à étendre le premier étage, à aménager une terrasse au deuxième étage, à isoler la façade arrière, à construire une lucarne sur deux niveaux en versant arrière de toiture et à remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (titre III) et 52 (titre X) du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle et la construction d'une lucarne sur deux niveaux en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du volume de toiture par rapport à la situation de droit (archives n°5817 délivré le 12/03/1938) ;

Considérant qu'un brisis a été réalisé en versant avant de toiture et que le premier niveau sous toiture a été aménagé en deux pièces « mansardes », une salle de bains et un bureau ;

Considérant qu'un escalier a été placé dans le bureau en vue d'accéder au deuxième niveau sous toiture (sous faîte) dans lequel un grenier a été aménagé ;

[Texte]

Considérant que l'outil en ligne BRUGIS permet de constater la réalisation de ces travaux avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que deux auvents ont été placés en façade arrière sans autorisation urbanistique au rez-de-chaussée et au premier étage ; que la demande prévoit de les supprimer ;

Considérant que des travaux de réorganisation sont prévus au rez-de-chaussée : suppression de cloisons et murs porteurs, suppression de la douche / sauna, placement d'une pompe à chaleur ;

Considérant que les corps de cheminées sont supprimés jusqu'en toiture ;

Considérant qu'au premier étage, l'escalier extérieur permettant l'accès au jardin est supprimé ;

Considérant que le mur de façade arrière de la salle à manger et une partie du mur latéral de la cuisine sont démolis en vue de construire une extension entre la cuisine et la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que l'extension s'aligne à la profondeur du profil mitoyen gauche (n°10) et dépasse la mitoyenneté droite (n°6) de plus de 3m, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les baies de la cuisine sont agrandies afin d'obtenir une grande fenêtre d'angle ;

Considérant que des cloisons sont supprimées en vue d'ouvrir entièrement la cuisine sur le séjour ;

Considérant que la suppression de celles-ci ne permet plus d'assurer le maintien d'un sas entre le WC et les espaces de vie, dérogeant à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de créer un sas ;

Considérant de plus qu'en situation existante, le WC est séparé de l'espace de vie ;

Considérant qu'un nouvel escalier permettant l'accès au jardin est placé dans la continuité de l'extension, parallèlement au volume de cuisine ;

Considérant qu'il présente un recul de 140cm par rapport à la mitoyenneté de gauche (n°10) ; que ce recul n'est pas suffisant pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues (190cm) ;

Considérant de plus qu'il déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur est supérieure à la profondeur des deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que le demandeur indique (cf. note explicative) son intention d'établir un acte de servitude entre parcelles concernées ; que le cas échéant, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme peut être acceptable ;

Considérant que la nouvelle terrasse doit être perméable ;

Considérant qu'au deuxième étage, la fenêtre de la chambre n°2 en façade arrière est élargie et remplacée par une porte-fenêtre en vue d'accéder à une terrasse aménagée sur la toiture de l'extension du premier étage ;

Considérant que la terrasse présente un recul de 60cm en profondeur par rapport à la mitoyenneté de gauche (n°10) ; que malgré ce recul, la terrasse présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil de droite (n°6) ;

Considérant, vu le volume construit entre la terrasse et la parcelle de droite, qu'elle n'apporte aucune nuisance à la propriété voisine ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche ne présente pas la hauteur suffisante (173cm) pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues (190cm) et qu'aucune rehausse de mur mitoyen n'est prévue ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative, son intention d'établir un acte de servitude entre parcelles concernées à ce propos ;

Considérant que le troisième étage (premier niveau de toiture) est réorganisé ;

Considérant qu'une salle de bains est aménagée dans la mansarde n°2, qu'une chambre est établie dans la mansarde n°1 et que le bureau et la salle de bains en partie arrière sont réaménagés en chambre supplémentaire ;

Considérant qu'un nouvel escalier accessible depuis la cage d'escalier est placé en vue d'accéder à une cinquième chambre (avec bureau) aménagée en deuxième niveau de toiture ;

Considérant qu'une lucarne est réalisée en versant arrière de toiture (sur deux niveaux de toiture) en vue d'apporter un maximum de luminosité aux chambres arrière ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de toiture ne peut être dépassé que de 2m maximum ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur supérieure à 125cm et un recul inférieur à 1m par rapport à la mitoyenneté gauche, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Vu la proximité du bien vers les bâtiments situés en coin d'îlot et la hauteur élevée de la maison unifamiliale par rapport aux profils voisins mitoyens ;

Vu le nombre important de dérogations et le préjudice que pourrait causer un tel volume sur l'ensoleillement des parcelles situées en coin d'îlot ;

Considérant que le volume de lucarne présentant une double hauteur ne peut dès lors qu'être refusé ;

Considérant qu'une lucarne établie sur le premier niveau de toiture peut cependant être envisageable pour autant qu'elle réponde à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (recul de 1m par rapport aux limites mitoyennes) et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (largeur maximale équivalente aux 2/3 de la largeur de la façade / dépassement de profil de toiture à 2m maximum) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul plus important par rapport à l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que sans ce volume de lucarne, la chambre n°5 située en deuxième niveau de toiture ne peut répondre aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver l'utilisation d'un grenier à cet étage ;

Considérant que la façade arrière est isolée ; que l'isolation prévue déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que les deux murs pignons en attente sont isolés et revêtus d'un enduit de teinte gris clair (épaisseur totale 15cm) ; que l'utilisation d'un enduit en façade visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et des murs pignons en attente permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison ; que les dérogations sont donc acceptables ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures et les portes d'entrée et de garage sont remplacées par des éléments en bois de ton blanc ;

Considérant que le fait de supprimer le sas d'entrée ne va pas dans le sens de préserver l'espace chauffé de l'ensemble de la maison ;

Considérant que le dessin et les ferronneries des portes ne sont pas conservés ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison datant des années 30' dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public doivent être au maximum préservées ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de proposer de nouveaux modèles de portes d'entrée et de garage se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, ferronnerie,...) des portes d'origine ou de réviser la proposition PEB afin de conserver les portes existantes ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il y a en effet une petite erreur au niveau de la superficie perméable dans l'annexe I ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul, le demandeur confirme en séance son accord sur une zone de pleine terre plus importante en prévoyant une zone centrale plantée dans la rampe vers le garage ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de :**

- rendre la nouvelle terrasse perméable ;
- recréer un sas pour le WC situé au premier étage ou supprimer le WC à cet étage ;
- fournir un acte de servitude entre propriétés afin de respecter le Code civil en matière de vue pour le nouvel escalier extérieur du premier étage et la terrasse du deuxième étage ;
- réduire la lucarne à un seul niveau de toiture (premier niveau) et prévoir un recul plus important par rapport à l'immeuble voisin de gauche ;
- conserver l'utilisation d'un grenier en deuxième niveau de toiture ;
- proposer de nouveaux modèles de portes d'entrée et de garage se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, ferronnerie,...) des portes d'origine ou de réviser la proposition PEB afin de conserver les portes existantes ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (excepté pour le profil de lucarne supérieur à 2m), à l'article 12 du titre III (hauteur lucarne) et à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

Les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur de lucarne), à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil de lucarne supérieur à 2m) et à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme (WC) sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 14h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1848739/2022 (6)

Localisation : Avenue Gilbert Mullie 39

Objet : construire une lucarne, aménager des terrasses, étendre et rehausser l'immeuble

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 7 ANGLE CHAUSSEE DE ROODEBEEK ET CHEMIN DES DEUX MAISONS », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 01/03/1960.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Anas & Samira ALAMI - AHBIB

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) Art. 126§11
Dérogation à un PPAS
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant qu'elle est également située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°7 approuvé le 01/03/1960 et qu'elle n'en respecte pas toutes ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne, aménager des terrasses, étendre et rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°7 (zone de cours et jardins, gabarit et toiture), aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur), 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I et à l'article 6 du Titre VIII (emplacements de parcage) du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne), 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- le programme est trop important et inadapté au bâti,
- les dérogations en profondeur et en hauteur peuvent créer des précédents rendant le PPAS obsolète,
- l'extension au rez-de-chaussée permet la création d'un appartement une chambre au détriment d'une buanderie commune et privatisant tout le jardin,
- la terrasse du rez-de-chaussée n'est pas conforme au Code civil en termes de vues,
- la zone de recul doit être réaménagée en jardinet conformément à la législation,
- le local pour vélos est aménagé dans le même espace que les locaux pour les compteurs, le matériel de nettoyage, les poubelles et les poussettes,
- la terrasse au dernier niveau risque de créer des nuisances pour le voisinage,

[Texte]

- la lucarne sur deux niveaux est difficile à intégrer dans la composition de façade et des habitations voisines ;

Considérant que la réclamation porte également sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plate-forme numérique) ;

Considérant que tous les dossiers sont néanmoins consultables durant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme, conformément à ce même arrêté ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°12326 a été délivré le 27/06/1974 pour construire un immeuble de 2 appartements ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été refusés :

- n°606435, le 09/02/2017 visant à régulariser l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière et l'aménagement d'une chambre dans le grenier de l'immeuble,
- n°1760439, le 01/07/2021 visant à régulariser l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble composé par :

- un hall, un garage, une buanderie et une chaufferie au rez-de-chaussée,
- un appartement d'une chambre au premier étage,
- un appartement duplex entre le deuxième étage et les combles ;

Considérant qu'en situation existante la buanderie et la chaufferie au rez-de-chaussée ont été remplacées par un logement supplémentaire sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- aménager 4 logements dans l'immeuble,
- démolir la toiture existante et construire une nouvelle toiture plus haute de 2m présentant un étage supplémentaire,
- construire une lucarne sur deux niveaux en versant avant de cette nouvelle toiture,
- construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière,
- aménager des terrasses en façade arrière,
- remplacer l'entièreté des portes et châssis ;

Considérant que le projet vise à aménager 4 logements dans l'immeuble et plus précisément :

- 3 appartements d'une chambre au rez-de-chaussée, aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
- 1 appartement duplex entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;

Considérant qu'afin d'aménager l'appartement duplex aux derniers étages, la toiture existante est démolie et remplacée par une nouvelle, plus haute de 2m afin d'ajouter un étage supplémentaire à l'immeuble ;

Considérant que même si la nouvelle toiture s'aligne sur la toiture du voisin mitoyen de droite, la corniche de la façade arrière est supérieure à 11m (11.2m) et déroge dès lors au PPAS n°7 en termes de gabarit ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'une lucarne présentant deux niveaux est réalisée en façade avant ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1.25m (4.8m) et qu'elle est positionnée à moins d'1m des limites mitoyennes de droite (78cm) et de gauche (75cm) ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°7 en termes de toiture car la lucarne présente une hauteur supérieure à 125cm et sa largeur (5m) est supérieure au 2/3 de la façade de 6.5m ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (5m) est supérieure au 2/3 de la façade de 6.5m ;

[Texte]

Considérant qu'aucun immeuble dans les alentours proches ne présente de lucarne présentant deux niveaux ;

Considérant que la nouvelle lucarne ne s'intègre pas à la composition de la façade et aux constructions voisines ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière afin d'aménager un appartement d'une chambre à la place du studio existant qui a fait l'objet de 2 refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°7 en termes de zone de cours et jardins car l'annexe est construite en dehors de la zone de construction (3m en plus qu'admis) et dans une zone réservée aux plantations ;

Considérant que les voisins mitoyens de droite et de gauche ne présentent aucune extension ;

Considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur de 3,21m et en hauteur de 2,87m les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'en plus afin de construire cette extension, le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 3cm ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande vise à aménager des **terrasses à tous les étages en façade arrière** ;

Considérant qu'au dernier étage le garde-corps de la terrasse proposée déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme **en termes d'emplacements de parcage** en ce que le garage existant est supprimé et qu'aucun n'est prévu pour un immeuble présentant plusieurs logements ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise à **remplacer les portes d'entrée et de garage et tous les châssis** ;

Considérant que les éléments actuels sont en bois de ton brun ;

Considérant que si le bois est également maintenu comme matériau des nouveaux éléments, le ton n'est pas précisé dans les plans ;

Considérant que la demande **déroge au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité** en ce que :

- Le logement au rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond inférieure à 250cm (240cm) et déroge dès lors à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- Le projet prévoit de supprimer le garage afin d'y aménager le local de nettoyage, le local des poubelles et le local pour vélos et poussettes dans ce même espace ;

Considérant cependant que la porte de garage existante est remplacée par une nouvelle porte de garage ;

Considérant qu'uniquement 3 caves sont prévues pour un total de 4 appartements ;

Considérant que la demande vise également **la régularisation de la transformation de la zone de recul** ;

Considérant que cette zone a été entièrement dallée alors qu'elle prévoyait des zones de plantations clôturées par des murets en pierre bleue ;

Considérant que dès lors elle déroge au PPAS n°7, à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la régularisation de ces éléments n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande a également **reçu un avis défavorable du Service d'Incendie** et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale le 28/03/2023 portant les références CP.2016.0821/3 ;

Considérant en conclusion que la demande présente de nombreuses dérogations ;

Considérant que le programme prévu est trop dense et non adapté à cet immeuble ;

Considérant que le gabarit proposé est trop important, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que la façade avant existante présente une harmonie d'ensemble et que la modification proposée ne fait que l'appauvrir ;

Considérant de ce qui précède que la demande n'est pas acceptable.

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°7 (zone de cours et jardins, gabarit et toiture), aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du titre I, à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II et à l'article 6 du titre VIII (emplacements de parcage) du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 14h55

Demande de permis d'urbanisme PU/1858687/2022 (7)

Localisation : Rue Lieutenant Freddy Wampach 34

Objet : régulariser le remplacement des châssis et le placement de volets extérieurs, rénover la façade avant et isoler le mur pignon de l'immeuble

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

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : COUET & ASSOCIES Madame Clélia KUBWAYO

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 : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis et le placement de volets extérieurs, rénover la façade avant et isoler le mur pignon de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtement de façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- le mur pignon doit présenter le même traitement que le mur voisin de l'école maternelle Roi Baudoin (Avenue du Couronnement 42),
- au moins la couleur de ce mur doit être prévue dans des tons plus naturels s'accordant avec la végétation de l'arrière ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

- n°12261, le 21/02/1974 pour construire l'immeuble,
- n°648967, le 28/04/2012 pour régulariser un studio au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande actuelle **vise d'une part** à :

- isoler et enduire le mur pignon de l'immeuble,
- rénover l'entièreté de la façade avant ;

Considérant que **le mur pignon** est isolé et recouvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit n'est pas admis sur une façade visible depuis la voie publique ;

Considérant qu'isoler les façades permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que le ton blanc de l'enduit proposé ne s'intègre pas harmonieusement avec le reste de l'immeuble et au bâti environnant ;

[Texte]

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer un enduit de la même couleur que la pierre beige située dans les parties centrales de la façade avant sur le mur pignon de l'immeuble ;

Considérant que **la façade avant** est entièrement rénovée en ce que :

- des nouveaux garde-corps en aluminium naturel sont placés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages devant les châssis de la partie centrale de la façade et alignés avec ceux des parties latérales,
- les garde-corps existants aux étages sont remplacés par des nouveaux en aluminium naturel avec vitrages transparents présentant une hauteur de 120cm,
- la façade est entièrement nettoyée,
- l'étanchéité des balcons est refaite ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les conditions de confort, d'habitabilité et de sécurité de l'immeuble et de ses occupants ;

Considérant qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande **visé d'autre part** à régulariser les travaux suivants :

- le remplacement des châssis au dernier étage en façade avant,
- le placement de deux volets au premier étage en façade avant ;

Considérant que **les châssis du dernier étage** en aluminium naturel d'origine ont été remplacés par des châssis coulissants en aluminium naturel ;

Considérant qu'ils présentent des divisions différentes par rapport à la situation de droit, mais qu'ils gardent les mêmes matériaux et couleurs ;

Considérant que leur remplacement a peu d'impact sur le reste de la façade vu le recul de 1.80m au dernier étage par rapport à l'alignement ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que **deux volets** au-dessus des châssis situés sur les deux côtés du premier étage en façade avant ont également été placés sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces éléments n'améliorent pas l'esthétique de la façade avant mais la rendent moins qualitative ;

Considérant en effet que d'autres systèmes de protection solaires sont envisageables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les volets installés au premier étage en façade avant ;

Considérant qu'en conclusion la demande permet d'améliorer les performances énergétiques et les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- placer un enduit de la même couleur que la pierre beige située dans les parties centrales de la façade avant sur le mur pignon de l'immeuble ;
- supprimer les volets placés en façade avant ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtements de façade est accordée moyennant le respect des conditions.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 15h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1859485/2022 (8)

Localisation : Rue Verheyleweghen 3

Objet : régulariser les travaux effectués et rénover la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Madame Maria MAYA

Motifs : 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 : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

- n°10612, le 04/03/1963 pour construire la maison,
- n°13444, le 01/04/1982 pour recouvrir une terrasse au niveau du bel-étage,
- n°18227, le 28/11/2006 pour supprimer un des deux garages et rehausser la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser :

- la réduction de la largeur de l'extension du bel étage au profit de l'agrandissement de la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au bel étage à l'arrière de la maison,
- la construction d'une extension aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière,
- les travaux réalisés à l'intérieur de la maison,
- le remplacement de la porte d'entrée et celle de garage (de droite) en façade avant ;

Considérant que la largeur de l'extension du bel étage a été réduite de 50cm au profit de l'agrandissement de la terrasse ;

Considérant que dès lors la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la maison est construite sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle (distance mesurée sur l'axe central de celle-ci) ;

Considérant que si la largeur de cette extension est différente par rapport à la situation de droit, la profondeur n'a pas été modifiée ;

Considérant que cet espace ouvert qui a été agrandi de 50cm permet l'éclairage naturel de la cuisine d'un côté et du salon de l'autre ;

Considérant qu'une extension a été construite aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière sur la toiture plate du volume du bel étage et contenant des salles d'eau ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués à l'intérieur de la maison et plus précisément la construction d'une colonne dans le séjour au bel étage ;

Considérant que la baie de la cuisine donnant sur la terrasse a également été agrandie ;

Considérant que ces travaux participent à la stabilité du reste de la maison ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des portes d'entrée et celle du garage de droite en bois de ton blanc par des nouvelles portes en bois de ton blanc et avec des divisions centrales vitrées ;

Considérant que ces nouveaux éléments s'intègrent avec le reste de la façade ;

Considérant que la demande vise d'autre part à :

- transformer un des deux garages existants en bureau au rez-de-chaussée et remplacer la porte de garage en fenêtre,
- supprimer une terrasse placée au-dessus de la cour au 2^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que concernant la transformation de garage en bureau, ces travaux étaient prévus dans le permis d'urbanisme n°18227 délivré le 28/11/2006, mais qu'ils n'ont pas été réalisés ;

Considérant que la suppression du garage est acceptable vu qu'elle permet la création d'un bureau et que la maison bénéficie d'un autre garage ;

Considérant que la largeur de la baie est maintenue et que les châssis proposés sont en PVC de ton blanc ;

Considérant que l'allège créée est revêtue de briques rouges comme le reste de la façade ;

Considérant que le ton blanc des menuiseries est maintenu ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demandeuse confirme en séance qu'elle ne souhaite plus la suppression du garage au profit d'un bureau ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que la terrasse au-dessus au 2^{ème} étage en façade arrière a été réalisée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme et qu'il est prévu de la supprimer ;

Considérant que le châssis coulissant du hall de nuit donnant sur la terrasse à supprimer ne présente pas de protection ;

Considérant que dès lors il y a lieu de prévoir un garde-corps devant ce châssis pour garantir la sécurité des occupants ;

Considérant également que les photos fournies font état d'un garde-corps placé le long du mur mitoyen sur le reste de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ;

Considérant que cette toiture plate n'est pas accessible, vu également la suppression de la terrasse qui en donnait accès ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer également ce garde-corps ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- prévoir un garde-corps devant le châssis coulissant du hall de nuit au 2^{ème} étage en façade arrière afin de garantir la sécurité des occupants,
- supprimer le garde-corps sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage en façade arrière,
- adapter les plans vu la confirmation de ne plus supprimer un garage au profit d'un bureau ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée, moyennant le respect des conditions.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°539 de la séance du 28/04/2023 à 15h55.

Demande de permis d'urbanisme PU/1863509/2022 (9)

- Localisation** : Avenue des Créneaux 12
- Objet** : étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, rehausser la toiture et construire deux lucarnes, modifier la zone de recul et isoler la façade avant de la maison unifamiliale
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir.
- Demandeur** : Monsieur et Madame Samer & Anouck MOUBAYED - FLON
- Motifs** : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
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 d'une construction mitoyenne)
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** : 15/03/2023 au 13/04/2023
- Plaintes/Remarques** : 0
- Avis** :
- Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;
- Considérant le permis d'archives n° 8341 délivré le 21/06/1954 pour la construction de la maison ;
- Considérant que la présente demande vise à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, à rehausser la toiture et à construire deux lucarnes, à modifier la zone de recul et à isoler la façade avant de la maison unifamiliale ;
- Considérant que la demande déroge aux articles 3, 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme, aux articles 30 et 31 du titre V du règlement communal d'urbanisme et à l'article 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;
- Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;
- Considérant que l'auvent existant en façade arrière au rez-de-chaussée est démonté ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est étendu ; que l'extension présente un retrait de 128cm par rapport au voisin mitoyen de gauche (n°14) et dépasse le voisin mitoyen de droite (n°10) de 192cm ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est réorganisé : déplacement du WC, aménagement d'un hall d'entrée confortable avec vestiaire, placement de la cuisine en partie avant et de la salle à manger et du séjour en partie arrière ;

Considérant que le premier étage est étendu sur la même profondeur que celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen de droite (n°10) est prolongé de 88cm au rez-de-chaussée, de 192 cm au premier étage et rehaussé sur la hauteur de l'extension (niveau de toiture compris) ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche ne doit être prolongé qu'au premier étage de 93cm, sur la hauteur de l'extension (niveau de toiture compris) ;

Considérant qu'aucune finition n'est renseignée en ce qui concerne les nouveaux murs mitoyens ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique de ces murs mitoyens vers les deux parcelles voisines, en accord avec les propriétaires voisins ;

Considérant qu'au premier étage, l'extension dépasse donc les deux profils mitoyens voisins, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension permet le réaménagement des espaces : création d'un WC séparé et d'un dressing pour la chambre arrière et modification de la petite chambre arrière en bureau ;

Considérant que la façade arrière présente un revêtement en briquettes de ton gris clair sur isolant et des châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que la toiture est rehaussée jusqu'au niveau du profil de toiture de gauche (n°14), impliquant une rehausse de niveau de gouttière en façade avant (+/- 90cm) ;

Considérant que la rehausse de toiture permet d'aménager le grenier existant en deux chambres supplémentaires, une salle de douche et un WC séparé ;

Considérant qu'un petit grenier accessible par une trappe reste accessible sous le faite du toit ;

Considérant que deux lucarnes sont construites en versants avant et arrière de toiture ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière de toiture déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse 125cm ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre qui bénéficie dès lors d'une hauteur sous plafond agréable ;

Considérant que la lucarne établie en façade avant respecte cet article en ce que la hauteur de 125cm est respectée ; qu'elle déroge cependant à ce même article en ce que son recul par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°10) est inférieur à 1m (50cm) ;

Considérant que l'implantation de la lucarne en versant avant de toiture a été établie en vue de conserver l'alignement des baies des étages inférieurs et est dès lors acceptable ;

Considérant que la toiture est revêtue de tuiles de terre cuite de ton gris foncé ; que la lucarne en versant avant est revêtue d'un bardage en acier thermolaqué de ton gris foncé tandis qu'à l'arrière, la lucarne présente du zinc à joint debout de ton gris foncé ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus en versant arrière de toiture ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée est déplacée dans le plan de la façade et qu'un nouvel auvent en tôle en acier thermolaqué de ton gris anthracite est appliqué en façade ;

Considérant que le toit en saillie surplombant la fenêtre du rez-de-chaussée est supprimé ;

Considérant que les briques de parement existantes sont retirées et remplacées par un isolant EPS graphité de 20cm d'épaisseur, revêtu de briquettes de même ton que les briques existantes ;

Considérant que les demandeurs confirment en séance leur volonté de conserver l'aspect de la façade actuelle après transformation ;

Considérant qu'en plus de la couleur, il y a lieu de conserver les dimensions et l'aspect ;

Considérant que l'alignement de façade n'est pas maintenu, dérogeant à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme en ce que la saillie de ce revêtement est supérieure à 5cm ;

Considérant, vu l'existence de la zone de recul et le maintien du caractère architectural de la maison, que les dérogations sont acceptables ;

[Texte]

Considérant que les portes et châssis en façade avant sont remplacées par des éléments en aluminium de ton gris foncé et que les ébrasements entre les châssis et les briquettes sont réalisés au moyen d'une tôle de 3mm d'épaisseur de même ton que les châssis ;

Considérant que les chemins d'accès et les zones plantées de la zone de recul sont réaménagés ;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé le long de la mitoyenneté de gauche et que la pente de garage est élargie ;

Considérant que la position de cet escalier d'accès déroge à l'article 31 du titre V du règlement communal d'urbanisme en ce qu'il n'est pas établi à minimum 60cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que cela permet d'élargir la zone plantée entre l'accès piéton et la pente de garage ;

Considérant que les soubassements et les murets sont revêtus d'un habillage en pierre bleue ;

Considérant que le muret mitoyen gauche est rehaussé partiellement jusqu'au niveau de la marche palière de l'escalier d'accès à la maison ; que ce rehaussement déroge à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur est supérieure à 50 cm ;

Considérant que le muret et ses retours à l'alignement de voirie sont supprimés, dérogeant à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que cette suppression est acceptable étant donné qu'elle permet un passage aisé vers le garage et que l'aménagement proposé ne permet pas un éventuel stationnement dans la zone ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse afin de compenser la diminution de pleine terre ;

Considérant que dans l'ensemble, les modifications améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale sans porter préjudice au caractère résidentiel du quartier et aux constructions voisines ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- prévoir une finition esthétique vers les parcelles voisines des nouveaux murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;
- prévoir un revêtement perméable pour la terrasse afin de compenser la diminution de pleine terre ;
- conserver les dimensions et l'aspect de la brique existante pour le nouveau revêtement.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3, 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme, aux articles 30 et 31 du titre V du règlement communal d'urbanisme et à l'article 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°539 de la séance du 28/04/2023 à 16h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1868365/2023 (10)

Localisation : Rue du Pontonnier 13

Objet : démolir les annexes existantes, aménager une extension au rez-de-chaussée et isoler la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre & Isabelle LIBAERS - MERTZ

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

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes, à aménager une extension au rez-de-chaussée et à isoler la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation extérieure dépassera au 2^{ième} étage la profondeur des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors qu'une enquête publique a été organisée du 15/03/2023 au 13/04/2023 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite ;

Considérant que 2 permis d'archives sont référencés et qu'il s'agit du :

- permis n°10615 délivré le 04/03/1963 pour des « transformations » ;
- permis n° 14370 délivré le 06/10/1987 pour « construire un mur mitoyen » ;

Considérant que les plans d'archive ne renseignent pas la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que les annexes existantes au rez-de-chaussée seront démolies ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera aménagée afin d'accueillir la cuisine, ainsi qu'un sanitaire et une salle de douche au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension viendra s'aligner en profondeur sur la construction voisine de gauche (n°11) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite (n°15) ;

Considérant que cette intervention engendrera une rehausse (de +/- 50 cm) du mur mitoyen avec le n°15 ;

Considérant que le nouveau volume prévu est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la nouvelle toiture plate pourrait être végétalisée ou recouverte d'une finition esthétique de couleur claire ;

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée sur une partie de la façade arrière ;

Considérant que cette isolation dépassera au 2^{ième} étage les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que cette intervention (isolation de 16 cm) déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant cependant que cette isolation permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de prévoir une toiture végétalisée ou une finition esthétique de couleur claire pour la nouvelle extension.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne le placement d'une isolation extérieure en façade arrière au deuxième étage) est acceptée à la condition reprise ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 539 de la séance du 28/04/2023 à 16h55 (Huis clos).

Demande de permis d'urbanisme PU/1861680/2022 (11)

Localisation : Avenue des Constellations 51

Objet : isoler les façades et la toiture, construire une lucarne en versant arrière de toiture, aménager les combles et étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Raphaël FURNEMONT

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 : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis du 07/04/2023 :

AVIS REPORTE dans l'attente de la visite sur place afin de vérifier la briquette proposée (dimensions, rugosité, couleur,...).

Avis du 28/04/2023 :

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

Considérant le permis d'archives n° 8257 délivré le 29/03/1954 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à isoler les façades et la toiture, à construire une lucarne en versant arrière de toiture, à aménager les combles et à étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le souhait d'adopter une position commune pour l'ensemble des demandes d'extension et de lucarne dans le quartier en vue de respecter l'identité de celui-ci ;
- l'agrandissement de la fenêtre du bureau (suppression de l'allège) et le nombre de fenêtres prévues en lucarne arrière impliquant une nuisance vers la propriété voisine (vues) ;
- l'implantation actuelle de la cabane de jardin sur la propriété voisine ;

Considérant pour rappel qu'une dispense de permis d'urbanisme est prévue pour la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, pour autant :

- qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins,
- que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9 m²,
- que sa hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il s'indique de vérifier ces informations et d'intégrer la régularisation ou la modification de la cabane à la présente demande si nécessaire ;

Considérant que la cage d'escalier existante est prolongée vers les combles en vue d'aménager ce dernier étage en chambre parentale avec dressing attenant ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'intérieur avec renouvellement de la couverture en tuile de terre cuite de ton rouge ;

Considérant que le brisis, le niveau de faîte et le niveau de gouttière sont maintenus ;

Considérant qu'une lucarne, revêtue de panneaux ALUCOBOND de teinte rouge, est construite en versant arrière de toiture ;

Considérant qu'elle présente un recul de 1,71m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°49) ;

Considérant qu'elle présente une largeur (5,18m) inférieure aux 2/3 de largeur de la façade (8,04m) conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle présente une hauteur de 1,93m, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que si la lucarne est réalisée en versant arrière, elle reste visible depuis l'espace public (maison implantée au coin de l'avenue des constellations et de l'avenue de la Licorne) ;

Considérant que l'habitation se situe dans un quartier comportant des habitations de type répétitif ; (typologie et gabarits similaires) ; qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que plusieurs demandes ont été octroyées pour la construction de lucarne en toiture dans le quartier ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence entre celles-ci en veillant à ce que les revêtements et détails techniques soient uniformisés ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme peut être acceptée pour autant que les proportions et revêtements de la lucarne soient revus de manière à respecter harmonieusement la typologie du bâti de ce quartier (revêtement de tuiles ou ardoises identiques à la toiture ou similaires) ;

Considérant qu'à l'intérieur de la maison, le mur situé entre la cuisine et la salle à manger est supprimé ;

Considérant que la cuisine au rez-de-chaussée est étendue sur une largeur de 2,40m ; que cette extension présente un recul de 1,28m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°49) ;

Considérant que l'extension permet d'élargir l'espace cuisine relativement étroit (2m de profondeur) ;

Considérant que ce volume présente un revêtement en panneaux ALUCOBOND de teinte rouge ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades par le démontage intégral du parement en brique de terre cuite et par l'adjonction d'une briquette de ton rouge sur isolant (ép. 15cm) ;

Considérant que la façade de l'étage sous-sol présentant des moellons est conservée ;

Considérant que pour le rez-de-chaussée et premier étage, le type de briquettes choisi (modèle BOSTELLA HV WF – TERCA) est identique en termes de rendu par rapport à la brique existante (dimensions, proportions, teinte...) ;

Considérant que l'alignement actuel de façade avant à partir du rez-de-chaussée n'est pas conservé et qu'il déroge dès lors à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le souhait de préserver l'aspect architectural de la maison et de conserver au maximum l'alignement tout en améliorant les performances énergétiques ;

Considérant que le décrochement de l'alignement est minime (2cm) et peu perceptible vu le choix de briques similaire aux briques existantes ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que ce décrochement ne pourra en aucun cas dépasser ces 2cm dans un souci de conservation de l'harmonie du quartier ;

Considérant que les portes et châssis sont remplacés à l'identique par des éléments en bois laqué de ton blanc ; que le dessin de la porte d'entrée et le motif bois en chevrons de la porte de garage sont conservés ;

Considérant que les châssis présentent des aérateurs cachés dans les linteaux ;

Considérant qu'au premier étage, la fenêtre du bureau en façade arrière, placée initialement à 115 cm de la limite mitoyenne de gauche, est déplacée latéralement à 187 cm de celle-ci ;

Considérant qu'elle présente une largeur de 120 cm, que son allège est supprimée en vue de placer une porte-fenêtre et qu'un garde-corps vitré est placé devant celle-ci ;

Considérant que les allèges de fenêtre des deux chambres du premier étage (façade latérale et façade avant) sont également abaissées et que des garde-corps vitrés sont placés devant celles-ci ;

Considérant qu'en vue de conserver la cohérence architecturale des maisons de ce quartier, il s'indique de ne pas modifier la proportion de la baie (allège) du premier étage en façade avant ;

Considérant que les volets placés en façades sans autorisation urbanistique sont démontés ;

Considérant que les modifications améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale sans porter préjudice aux constructions voisines ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de :**

- intégrer la régularisation ou la modification de la cabane existante à la demande si nécessaire,
- revoir les proportions et revêtements de la lucarne de manière à respecter harmonieusement la typologie du bâti de ce quartier (revêtement de tuiles ou ardoises identiques à la toiture ou similaires),
- ne pas modifier la proportion de la baie du premier étage en façade avant ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**