

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n°535 de la réunion du vendredi 17 mars 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

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 Sabeha ZEROUALI (présente pour le Point 1)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT (excusé)

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	Bruxelles Mobilité Avenue de Broqueville	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
2.	09:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame OGALA – GERDEMARK Rue de la Roche Fatale 12	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
3.	10:00	permis d'urbanisme	Monsieur NAWANI Chaussée de Roodebeek 62	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	DEFAVORABLE

[Texte]

				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) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)	
4.	10:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VAN der LOOP – TASSIER Parvis Saint-Henri 7	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
5.	11:10	permis d'urbanisme	Madame GIL Chaussée de Louvain 1123	dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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 - lucarnes)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
6.	11:50	permis d'urbanisme	A.C.P. LA RAMERAIE Avenue Chapelle-aux-Champs 51	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
7.	13:30	permis d'urbanisme	Madame VANCRAENBROECK Place de la Sainte-Famille 26	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
8.	14:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. VERAPHARM Madame SOETAERT Avenue Paul Hymans 10	dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) 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.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))	AVIS PARTAGE (non unanime)

9.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur VAN DEN EYNDE Rue Vervloesem	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE
----	-------	--------------------	--	---	------------------

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/1839889/2022 (1)

- Localisation** : Avenue de Broqueville - Avenue Paul Hymans
- Objet** : Repositionner une piste cyclable existante, réaliser le marquage d'une piste cyclable sur l'axe de Broqueville-Hymans et celui d'une bande cyclable suggérée sur l'avenue Paul Hymans entre les carrefours avec la rue Vervloesem et la chaussée de Roodebeek
- Zonage** : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 1 approuvé le 16/10/1954 et dans le périmètre du PPAS n°11 approuvé le 24/12/1958.
Lotissement : /
- Demandeur** : Bruxelles Mobilité
- Motifs** : application de la prescription particulière 25.1 du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires de transports en commun)
Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Enquête** : 01/02/2023 au 02/03/2023
- Plaintes/Remarques** : 10

Avis :

Contexte

Considérant que la demande se situe en espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe dans la zone de protection du bien classé suivant :

- La maison communale de Woluwe-Saint-Lambert par arrêté de classement du 13/04/1995 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de trois PPAS :

- Plan particulier d'affectation du sol: PPA N° 1A compris entre la rue de la Cambre, les avenues L. Gribaumont, R. Vandendriessche, les rues du Collège, de la Duchesse et des Atrébates,
- Plan particulier d'affectation du sol: PPA N° 1 compris entre la rue F. Mélard, avenue A.J. Slegers, avenue C. Montald, avenue de Broqueville et Tomberg,
- Plan particulier d'affectation du sol: PPA N° 11 Quartier de l'avenue P. Hymans,

Considérant que la demande se situe en Réseau de transport en commun de haute capacité: Ligne de TC de haute capacité existante sur la carte n°6 « Réseaux structurants de mobilité » au plan régional de développement durable PRDD ;

Considérant que l'avenue de Broqueville et l'avenue Paul Hymans sont limitées à 50 km/h hormis sur le tronçon entre le rond-point Montgomery et la rue du Duc qui est limité à 30 km/h ;

Considérant que périmètre d'intervention présente une berme centrale ;

Objet

Considérant que l'objet de la demande concerne :

- la réduction de la largeur importante de la bande de circulation existante sur l'avenue de Broqueville,
- la réduction de deux à une bande sur l'avenue Paul Hymans,
- le marquage d'une bande cyclable et la récupération du trottoir pour les piétons,
- l'amélioration de la lisibilité des flux.

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- En application de l'art. 175/20 du CoBAT : Rapport d'incidences - Enquête de 30 jours ;

Considérant que 10 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête organisée du 01/02/2023 au 02/03/2023 ; que les arguments principaux sont repris ci-dessous :

- signale qu'au niveau du tronçon entre la chaussée de Roodebeek et la rue Vervloesem, la piste cyclable bidirectionnelle sur le trottoir n'est pas assez large, ce qui entraîne des situations conflictuelles constantes avec les piétons ;
- fait remarquer que la connexion avec l'avenue des Iles d'Or est dangereuse et discontinue : en effet, l'aménagement de la « placette » ne permet pas une visibilité correcte et entraîne des situations dangereuses avec les automobilistes, les cyclistes et les piétons ;
- signale que la vitesse automobile sur le tronçon limitée à 30km/h n'est pas respectée et que des mesures effectuées par Johanna.be montrent bien la problématique qui est notamment due à une incompréhension des automobilistes ;
- signale la discontinuité de la piste cyclable au niveau de l'avenue des Iles d'Or ;
- observe le manque de sécurisation des ronds-points « Joséphine-Charlotte », « Gribaumont » et « Solleveld » ;
- signale le nombre élevé d'accidents cyclistes sur cet axe (déjà 3 décès à Bruxelles cette année) faute d'aménagements sécurisés ;
- favorable pour l'aménagement projeté sur le tronçon Montgomery-Vervloesem mais fortement défavorable pour le tronçon Vervloesem-Roodebeek non sécurisé;
- intrigué sur la raison qui empêche de réaliser une piste cyclable sur le bout de l'Avenue Paul Hymans entre la rue Vervloesem et la chaussée de Roodebeek ;
- propose de maintenir un tourne à gauche vers la chaussée de Roodebeek dans le sens venant de de Broqueville vers Roodebeek, de transformer la voie de droite en bande bus

[Texte]

pour s'assurer de minimiser les risques de conflits voitures-cyclistes et de garder le flux voiture sur une bande ;

- propose que la bande de droite soit mise en rue cyclable, pour que les bus soient obligés de rouler à 20 km/heure afin de réduire drastiquement le risque d'accident ;
- demande à la commune de créer une traversée piétonne pour aménager définitivement les pistes cyclables surtout vers Tomberg car celle-ci est en plein virage pour les voitures remontant l'avenue ;
- s'étonne que Bruxelles-Mobilité qui a récemment placé tout au long de ce tronçon les dispositifs de guidage destinés aux personnes mal voyantes à hauteur des différentes traversées piétonnes existantes mais qui n'a pas jugé utile de créer/aménager un passage piéton ;

Vu l'avis favorable de la commission royale des monuments et des sites (CRMS) du 20/12/2022 (non conforme) :

- Les interventions projetées ne sont pas de nature à modifier les vues vers et depuis la Maison communale de Woluwe-Saint-Lambert (zone de protection). Elles n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.

Vu l'avis favorable sous conditions de la STIB du 14/12/2023 portant la référence : JMM/CH/AG – 22121404 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 24/01/2023 portant la référence T.2022.1129/1 :

- Étant donné qu'il s'agit de marquage, il n'y a pas de d'impact sur les girations attirant l'attention sur le fait que si du mobilier devrait être placé pour limiter ces zones (sécurisation, stationnement sauvage,...), il y aurait lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles du Service d'Incendie au droit des carrefours soient possibles dans toutes les directions réglementairement prévues. Les girations doivent répondre aux prescriptions du point 1 de l'annexe 3/1 des normes de base (crf AR du 12/07/2012).
- Si celle-ci ne peuvent être respectées, il est possible de demander les girations réelles des véhicules du service d'incendie à l'adresse plans-planen@firebru.brussels. Celles-ci sont disponibles en format Autoturn et doivent être testées à une vitesse minimale de 15 km/h (pour les voiries locales 30km/h pour les voiries principales).
- La suppression d'une bande de circulation n'altère pas la largeur disponible pour le passage des véhicules de secours, laissant suffisamment de place pour que les usagers de la route puissent créer un couloir pour les services de secours en mission d'urgence, attirant l'attention sur le fait que le placement de potelets ultérieurement aurait un impact négatif sur la mobilité des services de secours.
- Le projet n'augmente pas la distance aux façades et ne modifie donc pas les conditions d'intervention, attirant l'attention sur le fait que le placement de potelets ultérieurement aurait un impact négatif sur la mobilité des services de secours.

Objectif

Considérant que l'objectif du projet est de :

- Pérenniser la piste cyclable et la bande cyclable suggérée mises en test lors de la période de confinement ;
- Améliorer le confort et la sécurité des cyclistes et des piétons ;
- Rééquilibrer l'espace public en accordant plus d'importance au transport des modes actifs ;

Motivations

En ce qui concerne l'aménagement :

Considérant que le projet est situé en voirie régionale ;

Considérant que le projet consiste en la pérennisation des aménagements cyclables créés dans le cadre de l'initiative « Mobility Covid19 » ;

Considérant que le réaménagement consiste en la suppression d'une bande de circulation, dans les deux sens, le long du boulevard de Broqueville et de l'avenue Paul Hymans entre Tomberg et la chaussée de Roodebeek, comme cela a été réalisé sur d'autres axes de la Moyenne Ceinture et de l'utiliser comme une bande dédiée aux cyclistes;

Considérant que l'axe d'intervention est repris selon la spécialisation multimodale des voiries comme Auto-CONFORT, Vélo-PLUS, Piéton-CONFORT/QUARTIER/PLUS et Transport en commun-PLUS/QUARTIER/CONFORT et poids-lourd-CONFORT;

Considérant que le projet prévoit des marquages au sol au niveau de l'ensemble des oreilles de trottoirs ; qu'afin d'améliorer la qualité d'usage de l'espace et de répondre aux objectifs d'apaisement des mailles du Plan Régional de Mobilité « Good Move » de sécurité routière et de diminution des vitesses pratiquées, il y a lieu d'agrandir les oreilles de trottoirs physiquement et non pas par marquage et d'améliorer la sécurité des traversées piétonnes en garantissant une prolongation du cheminement naturel des piétons ;

Considérant qu'il y a donc lieu que les traversées piétonnes soient conformes au Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme et au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité, notamment en les équipant de dalles podotactiles ;

Considérant que les dispositifs podotactiles doivent respecter les règles reprises dans le cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que le projet maintien de nombreux marquages obsolètes au sol (pistes cyclables, traversées piétonnes, doubles traits sur les bandes de circulation à hauteur du n°84 de l'avenue Paul Hymans,.....) ; qu'il y a lieu de les supprimer afin d'assurer aux différents modes une bonne lisibilité des voies de circulation ;

Considérant que le projet pourrait favorablement bénéficier de l'aménagement de bermes plantées par la suppression d'aménagements de type « marquage » pour les séparations des flux et des zones d'évitement ;

Considérant qu'il est regrettable que le schlammage rouge ne soit pas prévu pour toutes les traversées au vu de la dangerosité potentielle de ces grands boulevards (vitesse plus élevée [50km/h], trafic important, ...) ; qu'il y a donc lieu de prévoir du schlammage rouge pour l'ensemble des traversées avec marquage du sens de la circulation cycliste ;

Considérant qu'au niveau de la rue du Duc, le projet prévoit une séparation des flux par des blocs de béton type New Jersey et marquage au sol ; qu'afin de canaliser au mieux la circulation des différents véhicules, il y a lieu de prolonger l'îlot directionnel au niveau de la rue du Duc entre le site propre du tram et la voirie carrossable ;

Considérant que les blocs de béton type New Jersey et les matériaux modulaires en plastique constituent un encombrement de l'espace public, appauvrissent les qualités paysagères et ne s'intègrent pas de manière harmonieuse à l'espace public ; qu'il y a lieu de supprimer ces éléments ;

Considérant que le projet se situe en espace structurant ; que ces espaces arborés doivent être plantés de manière continue et régulière conformément à la prescription 24 du PRAS ; que dès

lors il y a lieu d'étoffer l'alignement d'arbres quand celui-ci est possible comme par exemple au niveau du n°131 de l'avenue Paul Hymans ou encore du n°96 du boulevard de Broqueville ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis du SIAMU en ce qui concerne l'interdiction de placer des potelets le long de la piste cyclable, ce qui aurait un impact négatif sur la mobilité des services de secours et sur le niveau de sécurité des bâtiments qui bordent la voirie ;

Considérant que les zones d'arrêt de bus dans l'avenue Paul Hymans sont en encoche ce qui ne permet pas aux bus articulés de se positionner correctement ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'améliorer cette situation et d'offrir des conditions d'attente plus confortables et sûres pour les usagers, tout en garantissant une priorité au bus en redémarrage ;

En ce qui concerne les modes actifs :

Considérant qu'afin d'améliorer la lisibilité et la fluidité du trafic et de limiter les risques de conflit avec les automobilistes et les poids-lourds, il y a lieu de garantir une largeur constante de la piste cyclable sur toute la longueur de l'aménagement avec un minimum de 130cm tel que recommandé par le vadémécum vélo de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que le nouvel aménagement de la piste cyclable marquée a permis la libération du trottoir pour les piétons entre le n°137 et le n°131 de l'avenue Paul Hymans ; que la sécurité et la lisibilité des piétons pourraient être améliorées par la suppression de la piste cyclable existante en trottoir en remplaçant les revêtements des pistes cyclables existants en trottoir par les matériaux prévus pour les zones réservées aux piétons ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les connexions entre les aménagements cyclables projetés soient établies correctement avec celles des pistes cyclables existantes, notamment au niveau du carrefour formé par l'avenue Paul Hymans et la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que la connexion avec l'avenue des Iles d'Or et l'avenue Paul Hymans est dangereuse et discontinue ; que l'aménagement de la « placette » ne permet pas une visibilité correcte de l'ICR ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement afin de limiter les conflits entre les automobilistes, les cyclistes et les piétons ; et ceci en évitant les masques de visibilité et de prévoir un marquage continu et une signalétique adaptée...;

Considérant que le projet ne prévoit pas de zones de refuge pour les cyclistes ; qu'afin de sécuriser davantage les déplacements des cyclistes sur l'axe, il y a lieu de créer des zones de refuge pour les cyclistes au niveau des bermes centrales quand ceci est possible (actuellement, uniquement des traversées piétonnes y sont aménagées) ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements au niveau des ronds-points « Joséphine-Charlotte », « Gribaumont » et « Solleveld » afin de les rendre plus sécurisants pour les cyclistes et conformes au vadémécum vélo de Bruxelles Mobilité ;

En ce qui concerne la circulation motorisée :

Considérant que le boulevard de Broqueville et l'avenue Paul Hymans sont catégorisés en « Poids-Lourds Confort » aux cartes de spécialisation multimodale des voiries du Plan Régional de Mobilité « Good Move » ; qu'afin de permettre le passage confortable des poids-lourds, il y a lieu d'étudier la possibilité de maintenir une largeur de 3m20 par bande de circulation ;

Considérant que le projet n'a pas opté pour l'aménagement d'une bande bus-vélo car la largeur de la chaussée n'est pas suffisante ;

Considérant que certaines lignes de bus de la STIB passent par le périmètre du projet ; qu'il y a lieu de prendre en compte le passage de ces bus pour ce qui est des marquages et des amorces de la piste cyclable afin que les girations des véhicules de gros gabarit n'empiètent pas sur ces marquages;

Conclusion

Considérant que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité en ce qu'il crée des aménagements cyclables plus sécurisés qu'initialement ;

Considérant que les objectifs de ce projet s'inscrivent dans une démarche de mise en adéquation de l'axe avec la Spécialisation Modale des Voiries définie dans le Plan Régional de Mobilité « Good Move » ;

Considérant que la présente demande répond à ces objectifs de rééquilibrage ; que l'espace public est redistribué plus équitablement entre les véhicules motorisés, les cyclistes et les piétons ;

Considérant dès lors que le projet, moyennant le respect des conditions mentionnées ci-dessous, est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

En ce qui concerne l'aménagement :

- améliorer la sécurité des traversées piétonnes et veiller à ce qu'elles soient conformes au Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité tout en garantissant une prolongation du cheminement naturel des piétons ;
- supprimer les marquages obsolètes au sol (pistes cyclables, traversées piétonnes, doubles traits sur les bandes de circulation à hauteur du n°84 de l'avenue Paul Hymans,.....) afin d'assurer aux différents modes une bonne lisibilité des voies de circulation ;
- limiter les marquages de séparation des flux et des zones d'évitement par la création ou l'élargissement des bermes plantées ;
- prévoir du schlammage rouge à toutes les traversées cyclables en indiquant le sens de circulation avec marquage du sens de la circulation cycliste;
- agrandir les oreilles de trottoirs physiquement et non pas par marquage ;
- prolonger l'îlot directionnel au niveau de la rue du Duc entre le site propre du tram et la voirie carrossable afin de canaliser au mieux la circulation des différents véhicules;
- supprimer l'utilisation des matériaux modulaires en béton ou en plastique (bloc de béton type New-Jersey) qui ne s'intègrent pas harmonieusement avec le contexte ;
- étoffer l'alignement d'arbres quand celui-ci est possible comme par exemple au niveau du n°131 de l'avenue Paul Hymans, ou encore du n°96 du boulevard de Broqueville ;
- ne pas placer de potelets le long de la piste cyclable ;
- étudier la possibilité d'améliorer la situation existante des arrêts de bus en encoche sur l'avenue Paul Hymans afin d'offrir des conditions d'attente plus confortables et sûres pour les usagers, tout en garantissant une priorité au bus en redémarrage ;

En ce qui concerne les modes actifs :

- garantir une largeur constante de la piste cyclable sur toute la longueur de l'aménagement avec une largeur minimum de 130cm tel que recommandé par le vademecum vélo de Bruxelles Mobilité ;
- supprimer la piste cyclable existante en trottoir entre le n°137 et le n°131 de l'avenue Paul Hymans et remplacer les revêtements de cette piste cyclable par le matériau prévu pour les zones réservées aux piétons ;
- veiller à ce que les connexions des aménagements cyclables projetés soient établies correctement avec celles des pistes cyclables existantes, notamment au niveau du carrefour formé par l'avenue Paul Hymans et la chaussée de Roodebeek ;

- créer des zones de refuge pour les cyclistes au niveau des bermes centrales quand ceci est possible (actuellement, uniquement des traversées piétonnes y sont aménagées) ;
- revoir les aménagements au niveau des ronds-points « Joséphine-Charlotte », « Gribaumont » et « Solleveld » afin de les rendre plus sécurisants pour les cyclistes conformément au vademecum vélo de Bruxelles Mobilité ;
- revoir l'aménagement de la connexion avec la rue des Iles d'Or et l'avenue Paul Hymans afin de limiter les conflits entre les automobilistes, les cyclistes et les piétons, et ceci en évitant les masques de visibilité, et de prévoir un marquage continu et une signalétique adaptée à l'ICR ;

En ce qui concerne la circulation motorisée :

- maintenir une largeur minimum de 3m20 par bande de circulation afin de permettre le passage confortable des poids lourds conformément à la spécification des voiries selon le Plan Régional de Mobilité « Good Move » Poids Lourds confort ; et transports en commun PLUS ;
- prendre en compte le passage et la giration des véhicules de gros gabarit pour ce qui est des marquages et des amorces des pistes cyclables au niveau des ronds-points afin d'éviter qu'ils n'empiètent sur les marquages.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 9h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1860414/2022 (2)

Localisation : Rue de la Roche Fatale 12

Objet : régulariser l'extension au rez-de-chaussée et l'aménagement des combles 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 : Monsieur et Madame David & Mona OGALA - GERDEMARK

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)
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

Plaintes/Remarques : 1

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 qu'aucune documentation d'archives n'est disponible pour le bien ;

Considérant que l'année de construction ne peut être déterminée précisément ; que cependant l'outil en ligne « Brugis » permet de constater l'existence de l'habitation entre 1930 et 1935 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension au rez-de-chaussée et l'aménagement des combles et à rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 12 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 4, 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation totale de la parcelle réalisée sans autorisation urbanistique et sur le fait que la toiture extensive proposée ne peut compenser la perte de pleine terre en zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension (fermeture de la zone de cours et jardins) construite au rez-de-chaussée;

Considérant que l'outil en ligne « Brugis » permet de constater la construction de ce volume entre 2004 et 2009 ; qu'auparavant, la zone de recul présentait un appentis recouvrant environ la moitié de la zone ;

Considérant que l'extension réalisée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de construction dépasse les 3/4 de la profondeur de la

[Texte]

parcelle, et aux articles 12 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable n'est maintenue et en ce que la zone ne vise pas au développement de la flore;

Considérant que cette extension comporte actuellement une cuisine, un local de rangement ouvert sur la cuisine et un WC accessible depuis la cuisine ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine est inférieure à 2,50m (2,38m), dérogeant à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de modifier l'accès au WC, en passant par le local buanderie, en vue de supprimer la dérogation à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce local WC présente malgré cela une dérogation à ce même article en ce que ses dimensions intérieures sont inférieures à 0,80m x 1,20m ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager une toiture verte en toiture de cette extension, permettant de limiter l'impact de l'imperméabilisation de la parcelle et de placer un nouveau lanterneau pour y apporter davantage de luminosité ;

Considérant que la construction de l'annexe implique, malgré le placement d'un nouveau lanterneau, une dérogation en termes d'éclairage pour la salle à manger située au centre (article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'au premier étage la chambre arrière est ouverte sur la cage d'escalier permettant un accès plus aisé à l'étage supérieur et que cet espace est désormais utilisé en bureau ;

Considérant que la fenêtre de gauche de la chambre côté rue a été refermée et qu'un volet à persiennes a été placé par devant ; que le projet prévoit de supprimer celui-ci et de rouvrir la baie, permettant ainsi de doubler la superficie nette éclairante de la chambre ;

Considérant que malgré la réouverture de la fenêtre, la pièce déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage (inférieur à 1/5) ;

Considérant que les combles ont été aménagés en chambre et salle de douche ;

Considérant vu l'éclairage actuel insuffisant de la chambre côté rue de cet étage, que la demande prévoit de placer une deuxième fenêtre de toit en versant avant de toiture ;

Considérant que des caissons à volets roulants ont été placés en façade avant sur les deux baies de droite et que ce placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'esthétique de la maison et dès lors de supprimer ceux-ci ou de les intégrer à l'intérieur de la maison afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'intégrer les volets est très difficilement réalisable d'un point de vue technique;

Considérant la largeur de façade de l'habitation relativement étroite (4,23m), l'espace limité de la maison et les contraintes en termes de gabarit vu la configuration (profondeur limitée) de la parcelle;

Considérant que les transformations sollicitées et les dérogations qui en découlent sont acceptables étant donné qu'elle vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement;

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

- supprimer les caissons à volet de la façade avant.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4, 12 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 4, 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/3/2023 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1835415/2022 (3)

Localisation : Chaussée de Roodebeek

Objet : construire un immeuble mixte (commerce et logements) sur le terrain

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 : Monsieur Mahendra NAWANI

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
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)

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande vise également la démolition du garage encore en place et l'abattage de 5 arbres afin de pouvoir construire le nouvel immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade) et 65 (bretèches) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- La profondeur de la construction enferme le voisin de gauche,
- Cette profondeur ne crée pas de bonnes conditions en termes de luminosité pour le bâtiment prévu,
- L'imperméabilisation de la parcelle à 88% n'est pas acceptable pour un bien sis à 150m de la zone à aléa d'inondation élevé,
- Les dispositifs (toitures vertes et citerne) ne sont pas suffisants pour pallier à la perte de pleine terre,
- Aucun emplacement de stationnement ni de livraison n'est prévu,
- Le local vélo se trouve au sous-sol et n'est pas facilement accessible ;

Considérant qu'une parcelle de 169m² sise chaussée de Roodebeek 62 a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 11/10/2007 et que ce permis est périmé depuis le 11/10/2012 ;

Considérant que la parcelle a ensuite été divisée en 2 lots et que la demande actuelle se situe sur le lot de droite portant le numéro cadastral A101S13P0000 ;

Considérant que pour l'immeuble mitoyen de gauche n°62 le permis d'urbanisme n°19346 a été délivré le 09/09/2010 visant à régulariser la subdivision d'une maison unifamiliale en trois appartements et un commerce et démolir le garage ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de droite ne présente aucune construction ;

Considérant que ce garage est situé dans le lot sur lequel porte la demande actuelle et qu'il n'a pas été démoli ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à démolir le garage et abattre cinq arbres à haute tige afin de construire un immeuble mixte de commerce et logements ;

Considérant qu'un commerce est prévu au rez-de-chaussée et deux logements distincts aux étages ;

Considérant que le sous-sol prévoit deux espaces distincts :

- À l'avant une partie pour les logements accessibles via un escalier et un ascenseur, comprenant deux caves, un local compteur comprenant le local de nettoyage, un local vélo et une cave commune,
- À l'arrière une partie pour le commerce accessible par un escalier directement lié au commerce et comprenant deux locaux de stockage et un local technique ;

Considérant qu'au premier étage le projet prévoit un appartement de deux chambres et un duplex de trois chambres aux deuxième et troisième étages ;

Considérant que chaque appartement présente une terrasse à l'arrière ;

Considérant que ces appartements répondent aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume construit au rez-de-chaussée est réalisé sur plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (+/- 5m en plus) et qu'il dépasse de plus que 3m le voisin de gauche sans prévoir de retrait latéral de minimum 3m ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume construit dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche n°62 en hauteur à l'arrière du deuxième étage ;

Considérant que le volume présente un retrait latéral de 2m par rapport au voisin mitoyen de gauche n°62 et que l'aménagement d'un jardin est prévu à cet endroit ;

Considérant que ce volume présente une profondeur trop importante impliquant un taux d'imperméabilisation excessif vu que la surface perméable prévue est de dimensions réduites (+/- 21m² de jardin pour une surface totale de terrain de +/- 169m²) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Considérant que la façade avant est divisée en deux parties, celle de gauche présentant une toiture à versants et celle de droite présentant une toiture plate ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'immeuble n'est pas implanté à l'alignement au droit de la limite de droite de la parcelle ;

Considérant que l'architecte précise en séance que ce retrait a pour but de garantir la conservation de 10m entre constructions à cet endroit de la chaussée ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le volume en saillie dépasse les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne et en ce que la largeur totale du volume en saillie est supérieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade (5,12m au lieu de 5,07m admis) ;

Considérant que le débordement de ce volume prévu sur trois niveaux rend la façade avant de l'immeuble trop massive par rapport à une rue de petite largeur ;

Considérant que le volume en saillie est disproportionné et ne s'intègre pas harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 65 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables ;

Considérant que le mur mitoyen de droite est isolé et prévoit un cimentage extérieur de ton gris clair dérogeant à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit n'est pas admis sur une façade visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage n'est prévu pour l'immeuble dérogeant ainsi à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes d'emplacements de parcage vu qu'il s'agit bien d'une nouvelle construction ;

Considérant que la demande déroge aux articles 16 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- le projet ne prévoit pas de local pour les ordures ménagères,
- le local pour entreposage de matériel de nettoyage ne peut pas se trouver dans un local dédié aux compteurs ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que le local vélos prévoit plusieurs emplacements pour vélos et est accessible via l'ascenseur ;

Considérant que certaines informations ne sont pas totalement correctes en ce qui concerne les détails de réalisation (cloison séparant les deux chambres au troisième étage, inclinaison et support des panneaux solaires localisés sur la toiture plate du volume principal, ...) ;

Considérant que si le principe de prévoir un immeuble de logements avec un rez-de-chaussée commercial est envisageable, la demande telle que proposée ne l'est pas ;

Considérant que le nombre de dérogations est trop importante pour une nouvelle construction, tant en termes de gabarit que de normes d'habitabilité ;

[Texte]

Considérant que la dérogation en termes de parking pourrait être acceptable à la condition que le projet garantisse la création d'un local vélos aisément accessible et comportant un nombre de vélos en adéquation avec l'occupation proposée ;

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

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée 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 aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 10 (saillie) du titre I et aux articles 16 (ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de alignement, profondeur, hauteur de la façade avant, toiture et éléments en saillie sur la façade et aux articles 52 et 65 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtement de façade et balcons sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 10h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1859471/2022 (4)

Localisation : Parvis Saint-Henri 7

Objet : démolir l'annexe (cuisine) et partiellement la façade arrière (salle à manger) au rez-de-chaussée pour construire une nouvelle extension à la maison unifamiliale, abattre trois arbres et régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n°19397 délivré le 25/11/2010 (lucarne en toiture arrière)

Zonage : P.R.A.S. : 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 : Monsieur et Madame Mark & Caroline VAN der LOOP - TASSIER

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

Plaintes/Remarques : 1

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 plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien :

- N°2193 le 07/10/1927 pour la construction d'un ensemble de 22 maisons,
- N°5962 le 28/04/1939 pour transformer la maison,
- N°19397 le 25/11/2010 pour la construction d'une annexe au 1^{er} étage et une lucarne à l'arrière ;

Considérant que la présente demande vise à démolir l'annexe (cuisine) et partiellement la façade arrière (salle à manger) au rez-de-chaussée pour construire une nouvelle extension à la maison unifamiliale, abattre trois arbres et régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n°19397 délivré le 25/11/2010 (lucarne en toiture arrière) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le type de toiture végétale à proposer vu le taux élevé d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que la parcelle présente une particularité vu sa forme en « L » induisant un jardin perpendiculaire à la partie bâtie ;

Considérant que la demande vise principalement à agrandir les espaces de vie et à améliorer le rapport avec le jardin ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée souffre d'un manque d'éclairage naturel au niveau de la cuisine et de la salle à manger ;

Considérant que la configuration de la parcelle permet de proposer une extension sans devoir rehausser de mur mitoyen ;

Considérant qu'une extension est prévue sur un peu plus que la largeur du bâti actuel de la maison avec une grande baie ouverte sur le jardin situé à droite ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle prise perpendiculairement dans l'axe médian de la maison ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où la parcelle présente cette configuration particulière en « L » et que cette extension n'implique la rehausse d'aucun mur mitoyen ;

Considérant par ailleurs que l'extension est construite en lieu et place de l'extension existante mais aussi de la terrasse pavée existante totalement imperméable, ce qui ne modifie pas le taux d'imperméabilisation de la parcelle même si une nouvelle terrasse en bois perméable est prévue entre l'extension et le jardin ;

Considérant qu'un grand châssis coulissant composé de trois éléments est prévu et que la façade est traitée avec un enduit de ton blanc sur isolant ;

Considérant que la toiture de cette extension est traitée en toiture végétalisée extensive ;

Considérant qu'une citerne de 5000 litres est installée sous la nouvelle terrasse en bois perméable ;

Considérant que la demande vise à abattre trois arbres vu l'extension proposée :

- Un frêne situé à 1.30m de la façade latérale,
- Deux sapins situés le long du mur mitoyen avec la parcelle 49,

Considérant que les autres arbres existants sur la parcelle sont maintenus : deux poiriers et un cerisier et que le jardin est en grande partie recouvert de gazon ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la lucarne par rapport au permis précédent ;

Considérant en effet que dans le permis d'urbanisme n°19397 délivré le 25/11/2010, la lucarne de la salle de bain respectait les prescriptions du RCB ;

Considérant cependant qu'elle a été réalisée jusqu'à la limite mitoyenne afin de rendre ce petit espace plus confortable en alignant la face avant dans le prolongement de la façade arrière tout en conservant la corniche ;

Considérant dès lors qu'elle déroge au RCB en termes de hauteur (supérieure à 1.25m sans prévoir 1m de retrait par rapport à la limite mitoyenne) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où cette lucarne est située à l'arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public, que le volume est traité comme la façade afin d'uniformiser l'ensemble ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les toitures plates existantes soient revêtues d'une finition esthétique de teinte claire ;

Considérant que 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 ;

Considérant néanmoins que pour compenser l'abattage de trois arbres, il y a lieu de prévoir de nouvelles plantations d'arbres dans le jardin de tailles appropriées et à des distances appropriées par rapport aux limites de propriétés.

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition** de prévoir de nouvelles plantations d'arbres dans le jardin de tailles appropriées et à des distances appropriées par rapport aux limites de propriétés.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne (hauteur et position par rapport au mitoyen) sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 11h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1851392/2022 (5)

Localisation : Chaussée de Louvain 1123

Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul, les modifications effectuées en façades avant et arrière, l'aménagement des combles et la construction d'une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, 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 : Madame Patricia GIL

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n°8452 délivré le 05/11/1954 pour la construction de la maison et n°8854 délivré le 30/04/1956 pour la construction d'une véranda ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction n°231/2006 a été dressé le 06/06/2006, ayant pour objet l'aménagement de la zone de recul en parking sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

Considérant qu'à ce jour, aucun procès-verbal de cessation d'infraction n'a été établi ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement de la zone de recul, les modifications effectuées en façades avant et arrière, l'aménagement des combles et la construction d'une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 6 et 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la demande de régularisation du réaménagement de la zone de recul en stationnement ;

[Texte]

Considérant que le permis n° 8854 délivré le 30/04/1956 portait sur la construction d'une véranda d'une profondeur de 2m au rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que dans les faits, elle a été construite sur une profondeur de 2,46m par rapport à la façade arrière et est alignée sur les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été réaménagé, que le mur de façade arrière a été supprimé entièrement permettant d'installer une cuisine dans le volume de véranda, ouverte vers le séjour ;

Considérant qu'un WC a été aménagé en partie gauche de la véranda, qu'il déroge à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il donne directement sur le séjour ;

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

Considérant que les baies de la véranda ne correspondent pas à celles prévues dans le permis d'archives n° 8854 ; qu'elles ne permettent pas, vu leur faible superficie, d'apporter l'éclairage suffisant pour la pièce de séjour et la cuisine ;

Considérant qu'au premier étage, la chambre arrière a été divisée en une chambre de 12,5m² et une salle de bains de 5m² ; que l'espace de la salle de bains prévu initialement à l'avant a été ouvert en vue d'agrandir le palier de la cage d'escalier ;

Considérant que les baies en façade arrière ont été modifiées : deux fenêtres à double ouvrant (allège de 0,76m) pour la chambre, et une fenêtre haute pour la salle de bain (allège de 1,79m) ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier a été supprimée et qu'un escalier a été placé dans la prolongation de la cage d'escalier en vue d'accéder aux combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que ce dernier étage a été aménagé en troisième chambre et une salle de douche ;

Considérant que la chambre de cet étage déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que son éclairage naturel n'est pas suffisant ;

Considérant que les cheminées intérieures le long de la mitoyenneté de droite ont été supprimées depuis le rez-de-chaussée jusque dans les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une lucarne a été construite en versant arrière de toiture (réalisée en 2003) ;

Considérant que la lucarne, revêtue d'ardoises de ton noir, n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle présente cependant un nombre important de dérogations lié à son volume disproportionné ;

Considérant en effet qu'elle présente une largeur de 5,46m, dérogeant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur est supérieure au 2/3 de la largeur (6m) de façade ;

Considérant qu'elle présente un retrait de 26cm par rapport à la mitoyenneté de gauche et un retrait de 28cm par rapport à la mitoyenneté de droite, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (recul inférieur à 1m) ;

Considérant que la lucarne déroge également à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,25m ;

Considérant que les baies de la lucarne sont peu qualitatives et qu'elles ne permettent pas d'apporter l'éclairage nécessaire à cet étage ;

Considérant pour rappel, que le bien fait partie d'un ensemble de maisons reprenant les mêmes caractéristiques architecturales ; que la lucarne existante ne s'intègre pas dans ce bâti environnant ;

Considérant dès lors que toutes les dérogations liées à la lucarne ne peuvent être acceptées ;

Considérant cependant qu'une lucarne d'une largeur maximale équivalente au 2/3 de la largeur de façade pourrait être acceptée à condition que l'éclairage naturel de la chambre respecte les normes du titre II du RRU ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée afin de permettre un stationnement devant l'entrée de la maison ; qu'elle présente actuellement une zone plantée de 18,5m² et une zone imperméable en pavés de 23m² ;

Considérant que cet aménagement déroge au règlement régional d'urbanisme (article 11 du titre I) et au règlement communal d'urbanisme (articles 28 et 30 du titre V) ;

Considérant que les différents règlements d'urbanisme stipulent que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de réduire la zone imperméable dans l'axe de la porte d'entrée tel que prévu à l'origine (maximum 1,50m de largeur), de planter de pleine terre les zones restantes et de clôturer la zone de recul à l'alignement en prolongeant la haie existante ;

Considérant que des modifications ont également eu lieu en façade avant ;

Considérant que les châssis ont été remplacés en 2005 par des châssis en PVC blanc ; que les croisillons prévus initialement dans les châssis du rez-de-chaussée ont été supprimés ;

Considérant que les croisillons de la maison voisine de droite, construite en miroir, ont également été supprimés et que l'ensemble reste donc cohérent ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée ne correspond pas à celui du permis d'archives n°8452 délivré le 05/11/1954 ; que cependant elle est identique à celle de la maison voisine de droite ;

Considérant que des caissons à volets en PVC blanc ont été placés sans autorisation urbanistique devant deux châssis du premier étage ;

Considérant que le demandeur précise que le volet placé au rez-de-chaussée est intérieur et que sur les photos jointes au dossier, il n'est pas totalement relevé mais qu'il n'y a pas de bac à volet à ce niveau ;

Considérant que le bien fait partie d'un groupe de maisons présentant les mêmes caractéristiques architecturales qu'il s'indique de préserver ;

Considérant la faible hauteur disponible entre les châssis du premier étage et la corniche ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'ensemble et dès lors de les supprimer ou de les intégrer à l'intérieur de la maison afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

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

- modifier les proportions des baies en façade arrière de la véranda ou remplacer les éléments translucides de la toiture de la véranda en vue d'améliorer l'éclairage naturel prescrit au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes d'habitabilité ;
- créer un sas pour le nouveau WC situé au rez-de-chaussée ;
- réduire la largeur de la lucarne existante en versant arrière de toiture à 2/3 de la largeur de la façade et veiller à ce que la chambre respecte les normes minimales d'habitabilité en termes d'éclairage naturel (éventuellement par le placement de fenêtres de toiture de type « Vélux » en versant avant de la toiture) ;
- supprimer les caissons à volets du premier étage en façade avant ou de les intégrer à l'intérieur de la maison afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
- supprimer l'emplacement de parking en zone de recul en réduisant la zone imperméable à maximum 1,50m de largeur, dans l'axe de la porte d'entrée tel que prévu à l'origine, de planter de pleine terre les zones restantes et de clôturer la zone de recul à l'alignement en prolongeant la haie existante ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarne) **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

Les dérogations aux articles 6 (largeur lucarne) et 11 (zone de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 8 (WC) et 10 (éclairage) du titre II du règlement régional d'urbanisme à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (recul de lucarne) et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme (zone de recul) **sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 11h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1863757/2022 (6)

- Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 51 - 55
- Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit et aménager trois lucarnes rentrantes dans le versant avant de la toiture de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation
- Demandeur : A.C.P. LA RAMERAIE
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023
- Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble et aménager trois lucarnes rentrantes dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les garde-corps prévus dans le versant avant de la toiture dépasseront en profil le profil des deux constructions voisines mitoyennes;

Considérant, qu'en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 16/02/2023 au 02/03/2023 mais qu'aucune plainte ni remarque n'a été émise ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°12576 délivré le 08/01/1976 pour « construire un immeuble à appartements de 3 étages dont un dans la toiture » ;
- permis d'urbanisme n°18894 délivré le 16/12/2008 pour « modifier la destination d'un appartement situé au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble en cabinet dentaire (n°53 bte 9) » ;
- permis d'urbanisme n° PU/698991/2018 délivré le 07/03/2019 pour « remplacer les garde-corps des terrasses en façades de l'immeuble » ;

Considérant que, pour information, une demande de permis d'urbanisme portant la référence PU/1780406/2021 visant à « *régulariser la situation de fait de l'ensemble de l'immeuble* » a été retirée en cours de procédure suite à l'avis défavorable émis par le SIAMU le 31/08/2021 ;

Considérant dès lors que la présente demande vise à nouveau à régulariser l'ensemble des modifications apportées à l'immeuble en répondant aux exigences du SIAMU (en aménageant trois lucarnes rentrantes dans le versant avant de la toiture de l'immeuble) ;

Considérant qu'un acte de base décrivant l'immeuble et daté du 06/05/1976 a été joint au dossier et que cet acte décrit avec précision chaque logement existant dans la situation de fait ;

Considérant que cet acte de base est postérieur au permis d'urbanisme de base délivré le 08/01/1976 ;

Considérant que l'ensemble des appartements présents dans la situation de fait sont également tous repris dans un décompte de charge officiel envoyé aux copropriétaires et daté de 1979 ;

Considérant qu'il s'agit de documents officiels prouvant que l'ensemble des modifications liées aux différents appartements ainsi qu'à l'ensemble de l'immeuble sont bien antérieures à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus qu'une vue aérienne de 1977 illustrant la construction de l'immeuble a été jointe au dossier ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, des modifications internes ont été réalisées, notamment l'ajout de caves privatives et de locaux techniques ;

Considérant de plus que certains emplacements de parking ont été fermés afin de créer des boîtes de garages ;

Considérant qu'il s'agit de modifications intérieures ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble ne prévoyait pas de caves pour les logements ;

Considérant que la situation de fait est donc préférable à la situation de droit en ce qu'elle prévoit des espaces de caves pour les logements ;

Considérant que de façon générale, l'immeuble abrite 46 logements et un cabinet dentaire au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande a été soumise à l'avis du SIAMU ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 21/02/2023 sur la demande ;

Considérant que dans sa motivation, le SIAMU demande « *de permettre une libre circulation sur un même niveau en façade arrière, d'une terrasse à l'autre, permettant aux occupants d'un logement de se mettre en sécurité sur la terrasse d'un autre logement en cas de nécessité d'évacuation de leur logement et l'impraticabilité de la cage d'escalier intérieure. Ces dispositions doivent être formalisées dans un acte notarié en tant que servitude de passage* » ;

Considérant en effet que les logements Ea1, Db1, Bc1, Ea2, Db2, Bc2, Fa3, Ea3 et Cb3 ne possèdent pas de deuxième voie d'évacuation ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer à la condition imposée par le SIAMU de fournir un acte notarié concernant la servitude de passage imposée par le SIAMU dans son avis du 21/02/2023 ;

Considérant que l'architecte précise en séance que suite aux travaux de rénovation des terrasses avant et arrière, les nouveaux éléments de séparation entre les terrasses à l'arrière permettent l'accès à tous les occupants d'un même étage ;

Considérant que, suite au précédent avis défavorable du SIAMU émis le 31/08/2021, le projet prévoit également la construction de trois lucarnes au dernier niveau dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que ces lucarnes sont de type rentrantes afin de libérer en extérieur des plateformes servant en cas d'incendie de zones de refuge sécurisées et permettant l'évacuation des occupants par le SIAMU;

Considérant que les lucarnes seront habillées d'un revêtement en zinc prépatiné ;

Considérant que les fenêtres, une par lucarne, seront de type fenêtre de toit à projection, de finition aluminium laqué gris foncé, avec une largeur d'ouverture supérieure au 1m (imposé par le SIAMU) ;

Considérant que les plateformes doivent être sécurisées et encadrées de garde-corps d'une hauteur de 1m20 ;

Considérant que ces garde-corps seront composés d'éléments en aluminium laqué de ton gris clair et de vitrages ;

Considérant que les garde-corps dérogent à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépasseront en profil le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant néanmoins qu'il ne s'agit que de garde-corps situés de façon très ponctuelle dans le versant de toiture et indispensables à la sécurisation des évacuations en cas d'incendie ;

Considérant que ces voies d'évacuation sont donc indispensables à la viabilité des logements existants ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

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

- fournir un acte notarié concernant la servitude de passage imposée par le SIAMU dans son avis du 21/02/2023.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°535 de la séance du 17/03/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1856840/2022 (7)

Localisation : Place de la Sainte-Famille 26

Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'un système d'aération dans le vitrage du premier étage, l'aménagement d'un escalier intérieur, l'aménagement des combles et le placement d'un cabanon dans le jardin de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 7 du 01/03/1960.

Demandeur : Madame Patricia VANCRAENBROECK

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier n° 7 du 01/03/1960 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'un système d'aération dans le vitrage du premier étage, l'aménagement d'un escalier intérieur, l'aménagement des combles et le placement d'un cabanon dans le jardin de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes:

- au plan particulier d'affectation du sol n°7 du 01/03/1960 en ce que le cabanon existant dans le jardin ne présente pas de toiture plateforme;
- à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente une surface minimale de 14 m²;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'enquête publique du 16/02/2023 au 02/03/2023 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise;

Considérant que le permis d'origine de construction de l'immeuble date du 17/06/1963;

Considérant que l'actuelle demande vise exclusivement à régulariser l'ensemble des modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble (datant de 1963) ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées à l'immeuble par rapport à la situation de droit :

Considérant qu'au niveau du grenier :

- un escalier fixe a été aménagé afin de donner accès aux combles ;
- deux chambres (de +/- 9.9 m² chacune) ont été aménagées en façade arrière au dernier niveau ;

[Texte]

Considérant qu'en façade avant :

- la porte d'entrée ainsi que la porte de garage ont été remplacées par des portées en PVC de couleur blanche ;
- au premier étage, placement d'un système d'aération dans le vitrage du châssis central ;
- remplacement des 2 châssis du deuxième étage par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que dans le jardin de l'immeuble :

- un cabanon de jardin a été aménagé ;

Considérant que, dans sa note explicative, la demandeuse indique que l'ensemble des modifications apportées datent d'avant 2000 (excepté le remplacement de la porte de garage remplacée en 2003) sans toutefois pouvoir dater ces travaux de façon officielle ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des combles, les 2 chambres aménagées présentent chacune une surface de +/- 9.9 m² ;

Considérant que l'aménagement de ces 2 chambres supplémentaires déroge à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre du logement ne présente une surface minimale de 14m² ;

Considérant en effet qu'aucune des 4 chambres déjà présentes en situation de droit ne présente une surface minimale de 14 m² (12.86 m², 7.03 m², 9.33 m² et 7.23 m²) et que deux d'entre-elles ne présentent même pas le minimum de 9m²;

Considérant que l'immeuble, bien que proposant 6 chambres, ne propose donc aucune chambre de minimum 14 m² ;

Considérant qu'il est possible, en supprimant la cloison entre les 2 chambres du dernier niveau de proposer une chambre d'une superficie supérieure au minimum requis (14m²) ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la cloison délimitant les 2 chambres du dernier niveau afin de proposer une chambre proposant une surface de minimum 14 m² ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modifications effectuées en façade avant, celles-ci sont acceptables dans le sens où les divisions présentes dans la situation de droit ont été maintenues ;

Considérant cependant que le système d'aération placé dans le vitrage du premier étage n'est lui pas acceptable car inesthétique ;

Considérant qu'il s'indique de le supprimer ;

Considérant également que le plan d'implantation illustre un véhicule stationné dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que pour rappel et conformément à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une haie vive (d'une hauteur de 1m) de ligustrum étayée sur fils lisses avec piquets de fer afin de délimiter la partie gazon existante de la zone de recul et afin de se conformer au plan particulier d'affectation du sol n°7 et également d'empêcher tout véhicule de stationner dans cette partie de la zone de recul tout en maintenant l'accès piéton de l'immeuble ;

Considérant qu'un abri de jardin de +/- 3m² a été placé au fond de la parcelle à +/- 45 cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cet abri de jardin déroge au plan particulier d'affectation du sol n°7 en ce que cet abri ne présente pas de toiture plateforme ;

[Texte]

Considérant cependant que la hauteur de cet abri de jardin n'est que de 2m10 et qu'il est entouré de végétation ce qui réduit son impact visuel par rapport aux autres constructions ;

Considérant de plus que les versants de toiture sont peu marqués ;

Considérant que la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol concernant la toiture de l'abri de jardin est acceptable ;

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

- de supprimer la cloison délimitant les 2 chambres du dernier niveau afin de proposer une chambre proposant une surface de minimum 14 m² ;
- de prévoir une haie vive (d'une hauteur de 1m) de ligustrum étayée sur fils lisses avec piquets de fer afin de délimiter la partie gazon existante de la zone de recul afin de se conformer au plan particulier d'affectation du sol n°7 et également empêcher tout véhicule de stationner dans cette partie de la zone de recul tout en maintenant l'accès piéton de l'immeuble ;
- supprimer le système d'aération placé dans le vitrage du premier étage ;

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

- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°7 en ce que le cabanon de jardin ne présente pas de toiture plateforme est acceptée.
- la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente une surface minimale de 14 m² n'est pas acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1862752/2022 (8)

Localisation : Avenue Paul Hymans 10

Objet : régulariser la modification de l'entrée par rapport à la situation de droit, remplacer l'enseigne perpendiculaire, placer une enseigne sur totem en zone de recul, remplacer la vitrine et placer un volet roulant devant l'entrée de la pharmacie

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » le 25/07/2019.

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. VERAPHARM Madame Véronique SOETAERT

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)
dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 16/02/2023 au 02/03/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n°10.303, délivré le 13/11/1961 pour la construction de l'immeuble et n°15.932, délivré le 25/02/1997 pour le remplacement de l'enseigne (croix) lumineuse de la pharmacie ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la modification de l'entrée par rapport à la situation de droit et le remplacement de la porte de garage de droite, à remplacer l'enseigne perpendiculaire, à placer une enseigne sur totem en zone de recul, à remplacer la vitrine et à placer un volet roulant devant l'entrée de la pharmacie ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'hôtel communal, classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 22/09/1994 ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ; que dès lors la demande ne doit pas être soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et sites ni à l'avis de la commission de concertation (article 237 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire) ;

Considérant cependant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 37 §2 et 39 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme et à l'article 76 du titre XII du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de l'entrée du commerce par rapport à la situation de droit (permis d'archives n°10.303 délivré le 13/11/1961) et le remplacement de la porte de garage de droite ;

Considérant qu'à l'origine l'entrée du commerce était implantée à l'alignement de la vitrine latérale (côté rue Solleveld) ; qu'elle présente actuellement un retrait par rapport à cette même vitrine ;

Considérant que les portes de garage ont toutes été remplacées par des portes de garage sectionnelles de ton blanc ; que seule la porte de droite fait l'objet d'une régularisation dans la présente demande ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des vitrines et de la porte d'entrée du commerce (actuellement en aluminium anodisé de ton naturel) par des éléments en aluminium de ton noir ;

Considérant qu'un caisson à volet roulant (d'une épaisseur de 20cm) est placé au-dessus de la porte d'entrée sous son imposte vitrée ;

Considérant, vu le retrait de la porte d'entrée par rapport à l'alignement de l'immeuble, que cet élément ne présente aucune saillie sur la voirie et est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de l'enseigne lumineuse (croix de pharmacie) perpendiculaire à la façade latérale (côté rue Solleveld) ; qu'elle présente une hauteur de 1,20m et une saillie de 1,58m (largeur de croix 1,20m + 0,38m de support de fixation) ;

Considérant que la nouvelle enseigne perpendiculaire lumineuse déroge à l'article 37 §2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (saillie de l'enseigne supérieure à 1m en zone restreinte, pas de retrait de minimum 35cm par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir) et à l'article 76 du titre XII du règlement communal d'urbanisme (hauteur et saillie des enseignes perpendiculaires) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire présente sous son bord inférieur une hauteur de 4,40m par rapport au trottoir ; que dès lors ce dispositif ne constitue aucun danger pour les passants et permet d'assurer le passage en voirie ;

Considérant qu'une nouvelle enseigne lumineuse (croix de pharmacie) sur totem est placée dans le jardinet de la zone de recul ; qu'elle présente sur plans une hauteur totale de 2,72m, une largeur de 0,60m et une épaisseur de 0,20m ;

Considérant que l'installation de la croix totem déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (construction fixe en zone de recul) et à l'article 39 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne scellée au sol en zone restreinte définie par ce même règlement) ;

Considérant pour rappel, que le placement des nouvelles enseignes n'est pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ;

Considérant qu'un élément moins massif constitué d'une croix sur un poteau fin d'une hauteur totale de 1.5m pourrait être envisagé ;

Considérant que les croix ne peuvent pas être clignotantes ;

AVIS PARTAGE de la commission de concertation :

AVIS FAVORABLE de la commune à condition de limiter l'enseigne placée en zone de recul à un élément moins massif constitué d'une croix sur un poteau fin d'une hauteur totale de 1.5m.

Avis de la Direction de l'Urbanisme et de Bruxelles Environnement :

Considérant que le totem constitue une deuxième enseigne au commerce ce qui est dérogoire à l'article 39 du Titre VI du RRU, que ce totem est placé en zone de protection du bâtiment classé (1994) de l'administration communale et qu'il n'améliore pas pour autant la visibilité de la pharmacie qui est déjà située de biais par rapport au sens de circulation de l'Avenue Paul Hymans ;

Considérant que l'enseigne de croix perpendiculaire à la façade latérale est déjà visible sur l'avenue depuis l'administration communale, que par conséquent rien ne justifie de placer ce totem en zone de recul ;

AVIS FAVORABLE à condition de ne pas placer de totem en zone de recul.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 37 §2 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme et à l'article 76 du titre XII du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées.**

Les dérogations à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et 39 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (croix totem en zone de recul) **sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 535 de la séance du 17/03/2023 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1844272/2022 (9)

Localisation : Rue Vervloesem

Objet : construire deux maisons unifamiliales sur le terrain situé à gauche du n°71 de la rue Vervloesem

Zonage : P.R.A.S. : zone de cimetières, 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 : Monsieur Jean VAN DEN EYNDE

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 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/11/2022 :

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 construire deux maisons unifamiliales sur un terrain à bâtir ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- construire deux maisons unifamiliales sur le principe de maisons évolutives et flexibles,
- adapter le relief du terrain dans la zone de construction du projet,
- construire un abri de jardin ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas,
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme concernant la parcelle du projet reprise dans le registre cadastral sous la référence C259B n'est actuellement référencé dans nos archives ;

Considérant que le demandeur souhaite construire une maison évolutive répondant à ses besoins dans le temps et qu'à cette fin, le projet compte deux entités à la fois indépendantes dans leur fonctionnement et liées entre elles par un accès commun ;

Considérant que le demandeur envisage d'habiter dans la maison principale et que la deuxième sera mise en location en attendant d'être destinée à terme à des aidants proches ;

Considérant que, vu de la rue Vervloesem, la parcelle est bordée à sa droite de la parcelle référencée C259G dont la construction est à front de cette même rue et, à sa gauche, de la parcelle référencée C256V2 où la construction est du côté de l'avenue du Dernier Repos ;

Considérant que la maison principale se trouvera à gauche et la maison « aidant » à droite ;

Considérant que le pignon droit de la maison « aidant » a un profil qui suit le gabarit de l'immeuble voisin situé rue Vervloesem 71 et qu'il n'entraîne aucune dérogation ;

Considérant que le pignon gauche de la maison principale est positionné sur l'axe mitoyen situé du côté de la parcelle C256V2, à savoir contre une partie non construite de cette parcelle ;

Considérant que le volume a une profondeur à cet endroit-là qui s'étend de 7,4m à 9,75m et une hauteur allant de 6,75m à 9,51m ;

Considérant que ces dimensions induisent que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 en ce que la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 en ce que la hauteur de la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Considérant qu'il est compréhensible qu'il y ait ces dépassements vu que la zone n'est pas construite sur la parcelle voisine et que dès lors les dérogations à l'article 4 et l'article 6 sont acceptables ;

Considérant que les matériaux préconisés pour les façades sont : brique blanche, bois, bardage à claire-voie en pose verticale et châssis en alu gris clair, toiture en tuile noire pour s'accorder au voisin du 71, panneau sandwich blanc micronervuré pour la façade latérale mitoyenne (côté parcelle 256V2) ;

Considérant que par le choix de revêtement en bois, la demande déroge à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant que la proposition reste harmonieuse, alternant entre l'utilisation du bois, de la brique et du verre de façon équilibrée pour un rendu esthétiquement intéressant ;

Considérant que la dérogation à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse est donc acceptable ;

Considérant que le terrain présente un dénivelé de 4,10m du fond du terrain jusqu'à la rue et qu'une adaptation du relief est prévue pour implanter le projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'abattre d'arbres à haute tige ;

Considérant que le rez-de-chaussée est enterré en partie arrière sous le niveau du jardin, que le 1er étage correspond au niveau du jardin et est surmonté d'un 2e étage puis d'un étage sous toiture ;

Considérant que le projet offre de bonnes conditions d'habitabilité et répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II à l'exception de la chambre de 13,4m² située au 1er étage de la maison principale ;

Considérant que cette chambre déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante est de 2,34m² et n'atteint donc pas le minimum de 2,68m² ;

Considérant que cette différence est négligeable et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que les deux maisons sont accessibles directement depuis la rue et que chaque maison a sa propre entrée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade avant est en recul de la rue afin de créer une zone couverte qui accueille les deux portes d'entrée et la porte de garage ;

Considérant que l'alignement est respecté aux étages ;

Considérant qu'aucune pente longitudinale du trottoir au niveau de la future entrée de garage ne sera tolérée et que s'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage, cela devra se faire au niveau du seuil d'entrée ;

Considérant que le demandeur devra fournir une coupe qui démontre que le projet respectera ces consignes ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un garage pouvant accueillir deux voitures en enfilade est accessible depuis chacune des deux maisons ;

Considérant que le lien entre les deux maisons, rendu possible via ces accès depuis chacune des maisons, est problématique en termes de sécurité incendie et de catégorisation du projet ;

Considérant en effet que les deux bâtiments ne sont pas complètement indépendants et ne forment pas des entités totalement distinctes ;

Considérant par ailleurs que les volumes sont imbriqués de part et d'autre ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/09/2022 portant les références C.2022.0841/1 ;

Considérant que cet avis stipule que le Service d'Incendie considère qu'il ne s'agit pas de 2 maisons unifamiliales mais d'un immeuble avec plusieurs logements ;

Considérant que les remarques du Service d'Incendie impliquent de revoir le projet et que des changements conséquents sont à prévoir en vue de se conformer à l'avis ;

Considérant, de ce qui précède, que toutes les dérogations sont acceptables mais qu'en l'état, le projet ne peut recevoir une réponse favorable.

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

Avis de la commission de concertation du 17/03/2023 :

Considérant que suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation le 18/11/2022, le demandeur a sollicité par l'intermédiaire de son architecte l'application de l'article 126/1 du Cobat dans un courrier datant du 22/11/2022 et réceptionné le 24/11/2022 ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits le 26/01/2023 et qu'un accusé de réception de dossier complet a été notifié le 17/02/2023 ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que la demande vise toujours à construire deux maisons unifamiliales sur un terrain à bâtir ;

Considérant que le projet vise plus précisément à :

- construire deux maisons indépendantes qui répondent aux besoins du demandeur dans le temps : la maison principale (maison 1) est destinée au demandeur et la deuxième (maison 2) sera mise en location en attendant d'être destinée à terme à des aidants proches,*
- adapter le relief du terrain dans la zone de construction du projet,*
- construire un abri de jardin ;*

Considérant que des modifications ont été apportées par rapport à la première version du projet, à savoir de manière non exhaustive :

- les deux maisons ont été divisées de manière à pouvoir être considérées comme des maisons unifamiliales au sens strict du terme :
 - création de deux entités indépendantes et sans partage d'espace commun entre elles,
 - implantation des maisons entre les limites latérales (les volumes ne s'imbriquent plus),
 - suppression du lien entre les deux maisons par le garage et les caves du rez-de-chaussée,
 - chaque maison dispose d'une entrée alignée sur son front de bâtisse,
 - déplacement de l'entrée de garage vers la partie de la maison principale,
 - réduction d'un emplacement de parking (une seule place au lieu de deux),
 - déplacement de l'axe mitoyen entre les deux maisons et par conséquent diminution de la largeur de la maison 2 (largeur de 4m au lieu de 4,52m),
- le nombre de panneaux solaires à placer a été augmenté ;

Considérant que la demande modifiée déroge encore :

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas,
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant qu'aucune autre dérogation n'a été ajoutée par rapport au projet précédent et que dès lors, le projet modifié n'a pas été soumis à une nouvelle enquête publique ;

Considérant pour rappel que les dérogations sont acceptables en ce que :

- la façade est de la maison 1 est située du côté de la partie non construite de la parcelle 256V2 (propriété du voisin situé avenue du Dernier Repos 12), ce qui rend compréhensible les dépassements qui entraînent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU,
- les choix de matériaux préconisés pour le projet alliant le bois, la brique et le verre donnent un rendu esthétiquement intéressant ;

Considérant que le projet de base a obtenu un avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2022 suite à l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/09/2022 portant les références C.2022.0841/1 et aux changements substantiels que cela pouvait entraîner ;

Considérant que pour se conformer à cet avis, le projet modifié prévoit une séparation nette entre les deux maisons et l'intégration du garage dans le volume de la maison 1 ;

Considérant que cette modification a eu pour conséquence de déplacer l'axe mitoyen entre les deux maisons et de réduire la largeur de la maison 2 à 4m ;

Considérant que le gain de superficies au profit de la maison 1 s'est fait au détriment de la maison 2 ;

Considérant que celle-ci compte 3 chambres : 2 chambres au 1^{er} étage aménagées en façade (local salle de bain dans la partie centrale) et 1 chambre aménagée sous les combles ;

Considérant que l'exiguïté des lieux et les obstacles physiques (pente de toiture, escaliers, porte-fenêtre, gaine technique, etc) rendent ces locaux peu fonctionnels ;

Considérant néanmoins que les chambres présentent une superficie nette respective de 14m², 10,7m² et 9,4m², ce qui est conforme au minimum requis dans l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme (normes minimales de superficie) ;

Considérant que la configuration particulière de la parcelle permet de comprendre le choix qui a été fait de réduire la largeur de la maison 2 ;

[Texte]

Considérant en effet qu'avec une largeur d'alignement de 7,17m du côté de la voie publique et sachant qu'une solution a dû être trouvée pour intégrer deux portes d'entrée et une entrée de garage, le peu de possibilités qui demeurent permet de justifier l'option choisie ;

Considérant que malgré certaines faiblesses, le projet modifié reste dans l'ensemble qualitatif en termes d'esthétique et d'aménagement de l'espace ;

Considérant que le demandeur précise dans la note explicative que le niveau du seuil du garage sera de +/- 3cm plus haut que le niveau de la rue et qu'il n'y aura pas de modification de pente au niveau du trottoir ;

Considérant de ce qui précède que les plans modifiés introduits en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire répondent aux remarques formulées par la commission de concertation du 18/11/2022 ;

AVIS FAVORABLE 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 aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse sont acceptées.