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

COMMISSION DE CONCERTATION

PV n° 516 de la réunion du vendredi 18 mars 2022

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent – point 2)
Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
Mr. Joseph MEAUX, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :
Mme. C. BADELLA

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :
Mme R. BRUNE

Pour Bruxelles Environnement :
Mme M. FOSSET (excusée)

Les 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'environnement	**S.A. WEB BUILDING** **Rue de Bretagne 24**	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	**FAVORABLE + Conditions**
2.	**08:50**	permis d'urbanisme & permis d'environnement	**S.A. The Left / Right Twin** **Rue Neerveld 105-107**	dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)	**FAVORABLE + Conditions**

				Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	
3.	**11:20**	permis d'urbanisme	**Commune de Woluwe-Saint-Lambert** **Chée de Roodebeek 331**	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	**FAVORABLE + Conditions**
4.	**11:50**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame DOMS – ERALY** **Rue de la Station de Woluwe 53**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**FAVORABLE**
5.	**13:30**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame JACOBS – LENELLE** **Avenue Albertyn 3**	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	**FAVORABLE + Conditions**
6.	**14:00**	permis d'urbanisme	**Monsieur ROYEN** **Rue Vervloesem 125**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) 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)	**FAVORABLE + Conditions**
7.	**14:40**	permis d'urbanisme	**S.N.C. ZIGAOZ Madame MORATA** **Av. Emile Vandervelde 64**	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	**FAVORABLE + Conditions**
8.	**15:10**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame POLET - BLAIRON** **Rue Crocq 22**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**

9.	**15:40**	permis d'urbanisme	**Monsieur FERNANDEZ SANCHEZ** **Clos des Peupliers 28**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	**FAVORABLE + Conditions**
10.	**16:10**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame SARITAS – DEMIR** **Avenue Georges Henri 174**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**
11.	**16:50**	permis d'urbanisme	**Madame DEWILDE** **Chée de Roodebeek 82**	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**FAVORABLE + Conditions**
12.	**17:20**	permis d'urbanisme	**Madame LAMBRECHT** **Rue du Bois de Linthout 11**	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné	**FAVORABLE + Conditions**
13.	**17:50**	permis d'urbanisme	**Madame BONCIRE** **Av. Echevin Van Muylders 24**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**
14.	**18:20**	permis d'urbanisme	**Commune de Woluwe-Saint-Lambert** **Avenue Georges Henri 236**	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire)	**FAVORABLE + Conditions**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°516 de la séance du 18/03/2022 à 08h30.

Demande de permis d'environnement PE/1700158/2021 (1)

Localisation : Rue de Bretagne 24 - 26

Objet : Exploitation d'un immeuble de bureaux

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

P.P.A.S. : PPAS N° 60 QUARTIER VAL D'OR (zone nord) - AE 17/07/1991.

Demandeur : WEB BUILDING S.A.

Motifs : article 40 et 41 de l'Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 02/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Vu l'Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement (OPE), ses modifications et ses arrêtés d'exécution ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 04/06/1996 visant à "construire un immeuble de bureaux" (réf. : 18/XFD/676593) ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré par Bruxelles Environnement le 03/01/1995 pour une durée de 10 ans visant à exploiter le parking et les installations techniques d'un immeuble de bureaux à construire (réf. : 18/IPE/432502) ;

Vu la prolongation de permis d'environnement de classe 1B accordée par Bruxelles Environnement le 10/08/2005 et arrivée à échéance le 03/01/2020 (réf. : 18/IPEPLP/445243) ;

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B introduite le 21/01/2019 et déclarée complète le 29/11/2021 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 02/02/2022 au 03/03/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 29/10/2019 (réf. : CI.1997.1288/8/BUM/vh) ;

Considérant que la présente demande vise à renouveler le permis d'environnement de classe 1B pour les installations existantes suivantes :

- Rubrique 68B : parking couvert de 180 emplacements répartis sur 3 niveaux de sous-sol ;
- Rubrique 40A : chaufferie du n°24 comprenant 2 chaudières au gaz de 183 kW chacune ;
- Rubrique 40A : chaufferie du n°26 comprenant 2 chaudières au gaz de 146 kW chacune ;
- Rubrique 153A : groupe de ventilation du parking d'un débit de 44.725 m³/h ;
- Rubrique 132B : 2 groupe de froid de 172 et 159 kW fonctionnant au R410A.

Considérant que le permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble imposait la mise en place d'un bassin d'orage (article 108 bis du règlement communal des bâtisses) ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si cette condition a été mise en œuvre et, le cas échéant, d'ajouter cette installation classée à l'objet de la demande (rubrique 179), la dessiner sur les plans des installations et imposer les conditions d'exploitation adéquates ;

Considérant que les 2 groupes de froid ainsi que les installations de chauffage repris dans la présente demande sont situés dans des locaux techniques fermés situés en toiture, ce qui limite les nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de faire contrôler et entretenir périodiquement ces installations techniques conformément aux règlementations en vigueur ;

Considérant que les emplacements de parking sont à destination des activités de bureaux et sont donc soumis au CoBRACE ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui, selon le CoBRACE, autorise 1 emplacement par 60m² de surface plancher de bureaux ;

Considérant dès lors que les 8675m² de surface de plancher existant permettent 145 emplacements et qu'il y a donc 35 emplacements excédentaires ;

Considérant que le demandeur sollicite une dérogation pour 20 emplacements, à savoir :

- 3 emplacements à destination des visiteurs/clients ;
- 5 emplacements à destination du personnel itinérant ;
- 8 emplacements pour des véhicules fonctionnels ;
- 4 emplacements pour des véhicules partagés.

Considérant que les emplacements précités n'ont pas d'impact sur le flux de véhicules liés aux déplacements domicile-travail ;

Considérant cependant que le demandeur souhaite conserver les 15 emplacements excédentaires restants, moyennant paiement de la charge environnementale ;

Considérant que la ventilation du parking est réalisée au moyen d'un groupe d'extraction d'un débit supérieur à la valeur recommandée de 200m²/h par emplacement ;

Considérant cependant que cette ventilation semble fonctionner de manière continue durant les heures d'occupation des locaux et qu'il y a lieu d'envisager la mise en place d'un variateur de débit adaptable aux besoins réels afin de réduire les consommations électriques et nuisances éventuelles associées ;

Considérant que l'immeuble dispose d'environ 40 emplacements pour vélos répartis en deux zones (visiteurs et occupants) au niveau -1 du parking ;

Considérant que les installations électriques alimentant le parking et les locaux techniques ont été contrôlés conformes au RGIE le 23/06/2018 ;

Considérant que l'immeuble comporte une cabine à haute tension située dans un local indépendant et exploitée par SIBELGA et que cette installation doit faire l'objet d'une autorisation séparée (déclaration de classe 3), si ce n'est déjà fait ;

Considérant que la parcelle concernée est située en zone administrative au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit en vigueur pour ce type de zone (zone 5) ;

Considérant que les eaux usées produites sont de type domestique et rejetées à l'égout sans traitement particulier ;

Considérant que les déchets produits par les activités de bureaux sont non dangereux et stockés dans un local au niveau -1 et qu'il y a lieu de respecter les règlementations en vigueur en termes de collecte, tri, reprise et recyclage ;

Considérant également que l'exploitant dispose d'une convention de gestion et d'enlèvement des déchets auprès d'une société spécialisée ;

Considérant que l'exploitation a lieu uniquement du lundi au vendredi de 7h à 20h ;

Considérant que la parcelle concernée n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que les installations classées qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme des installations à risque de pollution du sol ;

Considérant qu'un audit énergétique « grandes entreprises » du bâtiment a été réalisé en 2018 et qu'il y a lieu de mettre en œuvre les mesures décrites dans le plan d'action si ce n'est déjà fait ;

Considérant que le bien n'est situé dans aucun périmètre de protection naturelle ou patrimoniale ;

Considérant qu'il n'y a pas eu de remarques durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE <u>à conditions de</u>**:**

- Respecter les prescriptions du SIAMU;
- Vérifier la présence éventuelle d'un bassin d'orage et, le cas échéant, respecter les conditions d'exploitation fixées par l'arrêté « Bassin d'orage » ;
- Adapter le système de mise en route à plein régime de la ventilation mécanique du parking de manière à répondre aux besoins réels des utilisateurs et à l'utilisation rationnelle de l'énergie (soit nouvelle programmation horaire, soit couplage au dispositif de commande de l'éclairage du parking, soit couplage à un système de détection des concentrations de CO et NO2).

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 8H50.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1791015 – Permis MIXTE (2)

Localisation : Rue Neerveld 105 - 107

Objet : transformer un immeuble de bureaux en logements (changement partiel de destination) avec démolition et reconstruction partielles ; réaménager les abords; abattre 39 arbres à haute tige

Zonage : P.R.A.S. : zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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

Lotissement n°250 approuve le 29/05/1978

Motifs : Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles)

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

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

Enquête : 02/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : PETITION + 3 Plaintes

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement le long d'un espace structurant (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et qu'lle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lot n°13 du permis du lotir n°223 délivré le 13/03/1975 et modifié par le permis de lotir n°250 délivré le 29/05/1978 ;

Considérant que la demande vise à transformer des immeubles de bureaux en logements (changement partiel de destination) avec démolition et reconstruction partielles, à abattre 39 arbres à haute tige et à réaménager les abords;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis pour un projet mixte ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour des immeubles de logements avec installations classées typiques de ce style d'exploitation ;

Considérant que le site objet de la demande est actuellement occupé par deux bâtiments de bureaux symétriques implantés en ordre ouvert le long de rue Neerveld, ainsi que par un parking semi-enterré de 3 niveaux et de gabarit R+1 en fond de parcelle ; que ces deux bâtiments possèdent des gabarits allant de R+5 à r+7 et qu'ils sont reliés par un auvent au niveau du premier étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'aile arrière du bâtiment n°107 (B) ;
- la démolition de l'annexe existante dédiée au restaurant d'entreprise (arrière du bâtiment
- n°105) ;
- la démolition des parties courbes situées dans les angles rentrants de chacun des deux
- bâtiments ;
- la démolition partielle de l'aile arrière du bâtiment n°105 (A) en vue de la création de terrasses en cascade pour les logements ;
- la démolition des deux toitures à 4 pans sur les deux bâtiments ;
- la construction d'une nouvelle aile arrière de logements et terrasses en cascade, au nord
- du bâtiment n°107 (B), et la création d'une place intérieure ;
- la création de volumes complémentaires en retrait aux niveaux +06 et +07 des deux bâtiments ;
- la prolongation de l'aile arrière du bâtiment n°105 (A) sur le volume du parking au +02 et +03 ;
- la modification de l'accès au parking, passant d'un accès central entre les deux bâtiments
- à un accès par le nord du site ;
- la suppression de 47 emplacements de parking ;
- la modification du parking en vue de créer les locaux vélos, locaux poubelles et caves ;
- la modification du relief pour garantir l'accès au parking ;
- la rehausse du niveau de terre à l'arrière du bâtiment n°105 (A) jusqu'au niveau du plancher
- du 1er étage, adoucissant ainsi le relief ;
- la modification des noyaux de circulation existants : suppression d'une cage d'escalier et de 3 ascenseurs dans chaque bâtiment ;
- la création de nouveaux noyaux de circulation (escaliers et ascenseur) dans les ailes existantes des bâtiments : 1 nouveau noyau pour le bâtiment n°105 (A) et 2 nouveaux
- noyaux pour le bâtiment n°107 (B) ;
- la démolition du parement de façade existant en vue de l'isolation du bâtiment ;

- la modification des baies existantes pour intégrer le programme de logements et permettre ainsi l'apport de lumière naturelle nécessaire ;
- la création d'un escalier paysager raccordant la nouvelle place intérieure aux espaces verts situés sur la toiture du parking, ainsi que d'un escalier raccordant la partie latérale sud à la promenade verte créée en toiture du parking ;
- la modification des espaces paysagers autour des bâtiments, sur l'ensemble de la parcelle ;
- la suppression de 1 emplacement de parking en voirie ;

Considérant que le projet prévoit ainsi la création d'un espace public aménagé entre les deux bâtiments ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/02/2022 au 03/03/2022 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - Prescription particulière 7.4: modification des caractéristiques urbanistiques en zone Administrative ;
    - Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :
        - Article 7 §1er : Implantation d'une construction isolée (arrière du bâtiment B) ;
        - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée (+4,5m par rapport au voisin de gauche n°101-103 existant ; +8,5m par rapport au voisin de droite n°109)
        - Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardin
        - Article 13 : maintien d'une surface perméable.
    - Dérogation au permis de lotir 278/FL/46_00 (PL):
        - Superficies construites hors-sol supérieures aux superficies de plancher maximales autorisées ;
        - Densité du projet supérieure à celle prévue par le PL ;
        - Emprise au sol plus étendue que celle prévue par le PL- dérogations à la zone de bâtisse (angle du bâtiment A, déjà préexistant ; balcons suspendus en façade à rue ; balcons suspendus en façade arrière).
    - article 176/1 : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 175/15 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) de l'Annexe B, rubriques :

- - 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;
- - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est également requis dans le cadre d'un permis d'environnement en vertu des articles 7 et 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997, car le projet prévoit la mise en exploitation d'une installation de classe 1B ;

Considérant que durant l'enquête publique, 3 lettres individuelles, une pétition électronique comportant 191 signatures ont été introduites et concernent principalement le fait que:

- Le projet viendra accroître le manque de places dans le quartier pour la circulation de la mobilité douce et diminuera leur sécurité,
- Le projet sous-estime fortement les nuisances négatives du futur chantier ;

Considérant l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID remis en date du 07/12/2021 et portant les références suivantes : 2021110087 :

- créer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : le niveau 0 du parking et du bâtiment A formant un ensemble supérieur à 2500 m2 ;

Considérant l'avis favorable du BMA daté du 26/07/2021 attirant l'attention sur un possible développement des aspects de circularité du projet et d'habitabilité des logements mono-orientés;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du 26/10/2021 et portant les références suivantes : C.1988.1198/9/DX/cp auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis de VIVAQUA daté du 01/12/2021 et portant les références suivantes 830401 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement daté du 23/12/2021 et portant les références suivantes 00793921 :

- Réévaluer la nécessité d'une chambre de décantation avant le passage dans le massif drainant des eaux pluviales ;
- Dimensionner les dispositifs tampons infiltrants (massifs, noues, pied d'arbre) qui permettent de tamponner les eaux pluviales avec une pluie d'un temps de retour au minimum 20 ans. Idéalement, une pluie centennale afin de viser le zéro rejet d'eau pluviale au réseau d'égouttage ;
- Maximaliser les solutions de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;
- Garantir le confort acoustique des bâtiments (comme préconiser dans le chapitre bruit du rapport d'incidence), en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture vis à vis de la source bruit des avions ainsi qu'aux bruits de choc et aux bruits aériens entre unité de logement en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;
- Installer une barrière acoustique entre les 2 bâtiments, sur toute la hauteur des façades côté rue Neerveld, par exemple voile en verre, afin de réduire les nuisances sonores issues du boulevard de la Woluwe ;
- Ne pas éclairer les corridors verts existants situés en zone de développement du réseau écologique aux extrémités latérales de la parcelle ;
- Ne pas réaliser la majorité des abattages dans la zone de développement du réseau écologique aux extrémités latérales de la parcelle ;
- Revoir le projet en conséquence, notamment sur l'aménagement des abords (escaliers, accès vélo, place..), l'accès parking, l'emplacement de la promenade, l'extension des façades arrières Ouest et de la façade latérale Est ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de certaines parties des bâtiments existants en conservant la majorité de la structure existante ; que les bâtiments projetés s'implantent très majoritairement sur les traces des bâtiments existants et que le parking couvert en fond de parcelle reste inchangé ;

Considérant que le changement de programme correspond à la dynamique immobilière actuelle ;

Considérant que les démolitions envisagées répondent aux besoins imposés par la nouvelle destination de logement ;

Considérant que la valeur patrimoniale du bien n'en impose pas la conservation totale ;

Considérant que le projet a été discuté lors de deux réunions de projet (27/01/2021 et 26/03/2021) au cours desquelles les porteurs de projet ont été réactifs en faisant évoluer la proposition en fonction des remarques énoncées et en apportant les clarifications demandées ;

Considérant que le programme projeté comprend essentiellement du logement pour une superficie totale de 15.375 m² : repartis en 131 logements classiques, allant du studio à l'appartement 4 chambres, et 7 logements collectifs dédiés au co-living qui seront implantés dans une partie du

bâtiment B ; que le bâtiment A abritera aussi 526 m² de bureau au rez-de-chaussée répartis en trois espaces distincts ;

Considérant que le projet prévoit également de conserver 173 des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés implantés sur 3 étages pour les logements et de créer un parking de 9 emplacements pour les employés des bureaux et quatre locaux pour vélos, pour un totale d 339 places ;

Considérant néanmoins la situation de droit et les permis d'urbanisme déjà délivrés ;

Considérant donc que le projet prévoit la construction de cet ensemble immobilier de 4.410 m² d'emprise au sol sur un terrain de 8.677 m², soit avec un taux d'emprise de 51% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation existante ;

Considérant toutefois que la superficie imperméable est supérieure au taux d'emprise (+1.160 m²), vu la présence du sous-sol débordant dans la zone de jardins ; que la superficie imperméable est donc de 5.570 m² pour une superficie de 8.677 m² ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 64% ;

Considérant que le choix de reconvertir les deux immeubles de bureaux en logements est pertinent : la démolition ciblée d'une aile, une nouvelle implantation favorisant l'apport de lumière naturelle, un gabarit en cascade et l'ajout d'une nouvelle épaisseur dans le but d'apporter des espaces extérieurs aux logements ;

Considérant que le déplacement de surfaces et volumes existants est motivé par le changement de destination de bureau en logement ;

Considérant en effet que ce changement implique une prise en compte de l'orientation et de la course du soleil afin d'apporter aux logements un meilleur ensoleillement et un éclairement optimal ;

Considérant que le projet propose un gabarit de R+7 (ajoutant deux volumes distincts séparés des volumes déjà existant à ce niveau) le long la voirie et que le projet se développe des volumes en gradins en intérieur à l'arrière du site ;

Considérant que l'implantation du projet est en contrebas de ±10 m par rapport à aux bâtiments situés sur l'avenue des Eoliennes ;

Considérant que la demande prévoit une superficie de plancher de 22.014 m2 répartis sur deux bâtiments distincts :
- 131 logements individuels (12.660 m2) et 7 unités de logements collectifs (2.715 m2) pour un total de 15.375 m2,
- - 526 m2 de bureaux,
- - 6.113 m2 de parking ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de fonctions actives au rez-de-chaussée qui feront vivre le site pendant la journée et en soirée :
- bâtiment A, les espaces de bureaux et des surfaces laissées CASCO pour les futurs occupants ;
- bâtiment B, les espaces communs des logements de type co-living tels que salons, salle de projection, salle de fitness ainsi que les locaux vélos et quelques logements ;

Considérant que les logements sont répartis entre les deux bâtiments comme suit :
- studio : 29 (22%),
- 1ch : 27 (21%),
- 2ch : 49 (37%),
- 3ch : 21 (16%),
- 4ch : 5 (4%),
- Logement collectif : 6 composés de 10 chambres et 1 composé de 6 chambres ;

Considérant que la ration entre appartements de petite taille et de moyenne/grande taille est à rééquilibrer au profit d'appartements plus grands (de 3 et 4 chambres) ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier résidentiel avec plusieurs espaces verts adapté à l'accueil de familles ;

Considérant que les appartements proposés sont majoritairement traversant ou bi-orientés et disposent d'un espace extérieur dimensionné proportionnellement à la typologie des appartements; ce qui est qualitatif ;

Considérant que les façades sont composées de panneaux en fibrociment avec effet béton de ton gris clair et des panneaux en fibrociment imitation bois à dominance verticale de teinte gris anthracite;

Considérant que les façades des deux bâtiments le long la rue Neerveld comportent des balcons suspendus avec un garde-corps composé de profilés métalliques et d'une séquence de panneaux verticaux;

Considérant que les façades des ailes perpendiculaires à la rue Neerveld se caractérisent par une volumétrie en gradins avec des terrasses paysagères : chaque logement bénéficie d'une partie de terrasse accessible, et d'une partie reprenant des bacs plantés, qui apporte un espace verdurisé à ces logements urbains ;

Considérant que les terrasses et les pergolas qui forment les gradins des volumes en intérieur de site sont végétalisées ainsi que les toitures-terrasses plates des deux derniers niveaux des bâtiments ;

Considérant que la teinte des matériaux de façade (teinte présente aux abords du site) et la végétalisation des façades et toitures permettent de mieux intégrer le projet dans le contexte existant ;

Considérant que le projet propose une architecture équilibrée et sereine en accord avec la qualité architectonique présentée dans les quartiers limitrophes et l'environnement naturel ;

Considérant que le projet se situe sur le coteau ouest de la vallée de la Woluwe avec un relief relativement marqué qui constitue la principale contrainte naturelle d'aménagement des abords ;

Considérant en conséquence que le projet prévoit un traitement spécifique dans les différentes zones :

1. un espace en surplomb (à l'arrière de la parcelle) aménagé comme un grand espace naturel avec une « promenade nature », propice à la biodiversité et au ressourcement de soi par immersion au cœur de la nature ;
2. en contre bas « la placette » qui est un espace aménagé et renfermé entre les bâtiments et le mur du parking en surplomb et l'escalier paysager central qui permettra de faire la liaison entre l'espace haut et l'espace bas ;
3. des jardins privatifs prévus pour chaque logement situé en rez-de-jardin (rez-de-chaussée pour le B et niveau +1 arrière pour le A) ;
4. entre la voirie et le bâtiment, un espace de récupération des eaux de pluie aménagé avec des « noues » ou dépressions humides agrémentées d'une végétation caractéristique des milieux humides, pour rappeler le fond de vallée situé à proximité ;

Considérant que ce chemin doit être exclusivement réservé aux occupants du site et qu'il y a donc lieu de supprimer l'accès direct via la rue Neerveld ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la placette projetée au public afin de limiter son accessibilité au public ;

Considérant que les aménagements paysagers participent à l'intégration du projet dans son contexte particulier en tenant compte du relief et de la descente vers la vallée de la Woluwe ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 39 arbres de hautes tiges et 4 basses tiges, soit 43 et d'en replanter 45 de hautes tiges et d'aménager des espaces verts au centre de l'îlot ;

Considérant qu'une note paysagère approfondie intègre la demande de permis d'urbanisme qui met en évidence la nécessité d'abattage lors de la réalisation des travaux ;

Considérant que ces abattages sont nécessaires :
- à gauche pour mener à bien la démolition du bâtiment arrière et pour l'emplacement du camion des pompiers pour l'accès aux logements en bout d'aile,
- à droite vu la création d'un nouvel accès au parking,
- à l'avant pour mener à bien la démolition/reconstruction des façades et en vue de réaliser le plan paysager et les noues infiltrantes ;

Vu la mise en place de toitures vertes extensives et intensives, de citernes de réutilisation des eaux de pluie (31 m³) dont le trop-plein est dirigé vers les zones de temporisation et de massifs infiltrants, noues et pieds d'arbres ;

Considérant que le projet augmente la végétalisation du site et renforce le développement de la nature et de la biodiversité, en rendant certaines parties des jardins diversifiées et plantées pour la faune et la flore ;

Considérant que le projet cherche à rendre la végétation perceptible depuis l'espace public ce qui contribue à le requalifier et à l'intégrer mieux dans le quartier ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir n°250 en ce que :
- les surfaces hors-sol sont supérieures aux superficies de plancher maximum hors sol autorisées (13.851 m²) ;
- la densité est supérieure à celle prévue (p/s = 1,59) ;
- la surface construite (au sol) est plus étendue que celle prévue aux prescriptions ;
- le nombre d'emplacement de parking (1P/50m² de bureau dans le permis de lotir et 1P/60m² de bureau dans le projet ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional – titre I :
- en termes d'implantation (article 7) et de hauteur (article 8) d'une construction isolée ;
- en termes d'aménagement de zone de cours et jardins (article 12) et du maintien d'une surface perméable (article 13) ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional – titre II, en termes de superficie minimale (articles 2 et 3) ;

Considérant en effet que vu l'ampleur du projet et les dérogations qu'il implique déjà au permis de lotir, il y a lieu de supprimer les nouvelles constructions en dehors de la zone de construction, à l'arrière, vu la proximité de la limite mitoyenne se situant à 13m et vu le changement de destinations et les nuisances qu'il implique (occupation continue) ;

Considérant que les autres interventions en périphérie des bâtiments existants hors de la zone de construction définie par le permis de lotir sont acceptables car:
- L'extension de volume sur la façade latérale du bâtiment A (petit triangle) est minime et participe à la cohérence architecturale du projet,
- Les terrasses débordantes à l'avant donnent une nouvelle identité au bâtiment vu son changement de destination et participent au bon aménagement des lieux (logements mono-orientés) ;

Considérant par ailleurs que même si le projet propose au total une réduction en termes de m² (surface) et de m³ (volume) par rapport aux surfaces et volumes existants, il y a lieu de ne pas augmenter le gabarit existant en hauteur;

Considérant en effet que le plan du permis de lotir précise que la hauteur des constructions du lot 13 est de 3 à 7 niveaux, c'est-à-dire R+2 à R+6 ;

Considérant que les bâtiments comprennent deux petits volumes existants au +7 au niveau des intersections des deux ailes de chaque immeuble ;

Considérant que la réalisation d'un volume supplémentaire sur les deux bâtiments à ce niveau (7e étage) est donc dérogatoire à ce permis de lotir et n'est pas acceptable ;

Considérant en effet qu'il n'est pas acceptable d'augmenter encore la hauteur des bâtiments existants (plus spécifiquement ici des parties parallèles à la voirie) étant donné qu'il s'agit déjà des immeubles les plus élevés par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant que la suppression de ces éléments ne remet pas en question le projet ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet dans ce sens ;

Considérant qu'en termes de mobilité, le site du projet est localisé en zone d'accessibilité moyennement desservie en transport en commun (zone C) et qu'il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant que le projet prévoit un parking d'une capacité totale de 173 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, qui est situé à l'arrière des bâtiments et est accessible depuis la rue Neerveld via une allée et une rampe longue afin d'éviter toute remontée de file en voirie ; que les emplacements sont développés sur trois niveaux et que le niveau 0 comptabilise 53 emplacements de stationnement (dont 5 emplacements PMR), affectés aux logements et 9 affectés aux bureaux ;

Considérant que la reconversion des bâtiments de bureaux en logements va modifier les flux de circulation en l'étalant sur toute la journée ;

Considérant que les riverains font état d'une saturation du parking en voirie durant les soirées, nuits et le week-end et craignent une augmentation de celles-ci suite à l'arrivée des nouveaux habitants du projet ;

Considérant que le projet prévoit un nombre suffisant de parking, que les emplacements seront vendus avec les logements (confirmé par le demandeur en séance) et qu'un surplus d'emplacements est prévu afin d'être mis à disposition éventuelle des habitants des bâtiments voisins ;

Considérant dès lors que le projet participe à une diminution de la pression automobile en voirie ;

Considérant qu'un total de 339 emplacements pour vélos dont 293 emplacements couverts et 10 pour cargos répartis dans 4 locaux sécurisé ainsi que 36 emplacements à l'air libre équipés de U inversés ;

Considérant que les emplacements vélos sont structurés comme suit :

- le local vélo n°1, situé dans le bâtiment A, permet d'entreposer les vélos des logements du bâtiment A. Ce local est accessible depuis la place du jardin ainsi que par l'intérieur du bâtiment. Il possède une capacité de 167 vélos et de 10 vélos cargos. Les emplacements seront équipés de 156 emplacements de type « double étage » et de 11 emplacements simple hauteur,
- les locaux vélos n°2 et n°3, localisés à l'entrée du parking au rez-de-chaussée, permettront d'accueillir chacun 28 vélos pour les logements du bâtiment B,
- le local vélos n°4, est également localisés à l'entrée du parking au rez-de-chaussée. Il permet d'accueillir 70 vélos pour les logements du bâtiment B ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voiture prévus pour les résidents ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite sont conformes aux ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et qu'ils répondent globalement à la demande en stationnement des logements ainsi que celle pour les bureaux ;

Considérant également que le nombre d'emplacements de stationnement pour vélo pour les habitants, employés et visiteurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

Considérant par ailleurs le projet prévoit un emplacement par tranche de 60m² de surface de bureaux alors que le permis de lotir impose un emplacement de parking par tranche de 50m² de bureaux ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable dans la mesure où un grand local vélos est créé dans l'aile arrière du bâtiment A et que des emplacements vélos extérieurs sont également prévus notamment pour les occupants et visiteurs des bureaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne la partie de l'immeuble B proposant des logements en co-living, les plans font état de présence d'éléments de cuisine (kitchenette) dans les chambres privatives comprenant également une salle de bain privative ;

Considérant que cela permet à chaque chambre de pouvoir fonctionner indépendamment même si des espaces de séjour/cuisine collectifs sont aménagés par groupe de chambres ;

Considérant que cela met à mal la notion de co-living et de son utilisation ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces éléments de cuisine dans chaque chambre pour garantir l'esprit de logement collectif du co-living ;

Considérant que le maintien d'éléments de cuisine dans les chambres privatives emporte un changement de qualification de chambres à studios ;

Considérant dès lors que les normes minimales d'habitabilité en termes de surface de studios du titre II du règlement régional d'urbanisme ne seraient pas respectées ;

Considérant par ailleurs que certaines chambres présentent des surfaces trop réduites (+/-13m²) ;

Considérant que la proportion d'occupation en co-living par rapport au nombre de logements est trop importante (66 chambres et 131 logements individuels) ;

Considérant de plus que cette proportion s'intègre mal dans ce quartier essentiellement résidentiel ;

Considérant que point de vue <u>environnement</u> :

Considérant qu'en termes de bruit, le site se trouve en zone administrative au PRAS et correspond donc à une zone 5 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant cependant que le projet est situé à proximité directe avec des zones plus sensibles (zone 1 correspondant aux zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones de parcs) et que de surcroit, le projet vise à la mise en œuvre de logements et qu'il y a donc lieu d'envisager l'imposition des normes de bruit les plus strictes en vue de garantir la quiétude du voisinage ;

Considérant que les déchets produits par les logements seront de type domestique et stockés dans trois locaux adéquatement répartis au sein du complexe ;

Considérant cependant que les déchets produits par les espaces de bureaux seront gérés de manière indépendante ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet prévoit une légère diminution des surfaces imperméables (de 67% en situation existante à 64% en situation projetée) ainsi que la mise en place de 1.145 m² de toiture verte extensive et 1.702 m² de toiture verte intensive ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales et les eaux usées;

Considérant que les eaux pluviales seront partiellement récupérées en citernes et utilisées pour l'arrosage et l'entretien ;

Considérant que les eaux pluviales restantes seront infiltrées via des noues ou des massifs infiltrant et seuls les surplus seront renvoyés à l'égout ;

Considérant cependant que les consommations d'eaux projetées devraient connaitre une augmentation de 80% et que l'ensemble des dispositifs précités contribuent à limiter le rejet d'eaux (grises) à l'égout ;

Considérant qu'en termes d'air climat et énergie, le déplacement des volumes induit par le projet permet un ensoleillement satisfaisant des logements ;

Considérant qu'au vu de la proximité de parcs et cours d'eau, le site est localisé dans une zone fraiche de la région et qu'en vue de conserver cet état et éviter les effets d'ilot de chaleur urbain, il y a lieu de maximiser la végétalisation du site et favoriser des revêtements de sols et de façades de ton clair qui accumulent moins l'énergie solaire reçue ;

Considérant que des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture en vue d'alimenter une partie des besoins en électricité des logements ;

Considérant que les logements seront chauffés au moyen de chaudières à condensation collectives au gaz et que les rejets d'air vicié auront lieu en toiture, ce qui limite les incidences sur le voisinage ;

Considérant que les logements seront ventilés à l'aide de groupes de ventilation double-flux à récupération de chaleur ou de groupes d'extraction localisés en toiture ou, pour les logements en gradins, à distance suffisante des bâtiments voisins ;

Considérant que le parking sera équipé de deux groupes d'extraction de débit nominal inférieur à 20.000 m³/h qui ne sont donc pas soumis à permis d'environnement ;

Considérant que les débits projetés sont toutefois suffisants pour garantir une ventilation suffisante du parking, selon les recommandations de Bruxelles Environnement (200m³/h/emplacement) ;

Considérant que les arrivées naturelles d'air et les points d'extraction du CO du parking sont réparties adéquatement et que les rejets d'air vicié se font en toiture du volume du parking, à plus de 18m des logements du site et plus de 35 m des premiers bâtiments voisins ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'être attentif aux potentielles nuisances sonores pour les habitants et les riverains lors de la mise en place de ces installations et de prévoir des aménagements adaptés ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation des niveaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments et le remplacement de toutes les installations techniques ;

Considérant dès lors que le projet participe à une amélioration du confort et une diminution des consommations énergétiques des bâtiments ;

Considérant qu'en termes de sols, eaux souterraines et chantier, les trois parcelles concernées par la demande sont reprises à l'inventaire des sols pollués en catégorie 1 et 2 (parcelles non-polluées et parcelles légèrement polluées sans risque) et que les installations classées qui font l'objet de la demande ne sont pas reprise comme installations à risque de pollution des sols ;

Considérant cependant que la réalisation des fondations des bâtiments projetés implique une probable rencontre de la nappe phréatique située à quelques mètres de profondeur au droit du site ;

Considérant que, le cas échéant, une autorisation de pompage de la nappe devra entre sollicitée et obtenue auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant également qu'aucune des parcelles concernées ne fait l'objet de restrictions d'usage mais qu'en cas de réutilisation des terres de déblai pour les travaux de remblai lors du chantier, il y a lieu de se conformer à l'Ordonnance Sols et au Code de bonnes pratiques relatif à l'utilisation des terres de déblai ;

Considérant que lors de la mise en œuvre, le chantier devra faire l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 auprès de l'administration communale ;

Considérant qu'au vu des démolitions envisagées, un inventaire amiante du bâtiment devra être fourni avant travaux et le cas échéant, un permis de désamiantage devra être sollicité et obtenu auprès de Bruxelles Environnement.

Considérant qu'en termes de nature et patrimoine, le site ne se situe dans aucun périmètre de protection naturelle ou patrimoniale ;

Considérant cependant qu'une partie du site est reprise en zone de développement et en zone de liaison du réseau écologique au Plan Régional Nature ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 39 arbres à haute tige localisés essentiellement à front de voirie et le long des mitoyens ;

Considérant que ces abattages se justifient par des motifs d'ordre logistique relatifs à l'accès à la parcelle en phase chantier ainsi que la mise en œuvre des aménagements projetés (voie d'accès au parking) ;

Considérant que ces nombreux abattages auront un impact direct sur la faune locale (oiseaux, chiroptères) et risquent de perturber fortement le biotope local à tout le moins en phase chantier ;

Considérant qu'une replantation de 45 arbres est cependant prévue mais que les plantations projetées auront un âge, un gabarit et donc un rôle écologique moindre ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter au maximum le nombre d'abattages ou d'en justifier la nécessité absolue ;

Considérant enfin que, conformément à l'Ordonnance Nature, les abattages sont interdits entre le 1er avril et le 15 aout ;

AVIS FAVORABLE, <u>à condition de</u> :

- supprimer les volumes projetés sur la dalle du parking,
- supprimer les deux nouveaux volumes au dernier niveau (+7),
- diminuer le nombre de logement style studio au profit d'appartements de moyenne et grande taille,
- agrandir les espaces de chambres individuelles du co-living et supprimer les éléments de cuisine afin de diminuer la proportion de co-living par rapport au nombre de logements individuels,
- supprimer la partie du chemin (promenade) directement accessible via la rue Neerveld afin de le réserver exclusivement aux occupants,
- revoir l'aménagement de la placette projetée afin de limiter son accessibilité au public,
- prévoir, selon le plan d'aménagement paysager, des arbres et autres plantations d'ampleur conséquente de nature à compenser rapidement le rôle écologique des arbres abattus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 11H20.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1799187/2021 (3)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 331

Objet : changer l'affectation d'un immeuble d'activité productive (haute technologie) et ses bureaux accessoires en un immeuble d'équipement de service public (services communaux) sur 700m²;
supprimer la voûte filante (verrière) de la toiture plate de l'annexe arrière, la fermer et l'isoler et y ajouter des fenêtres latérales (exutoires de fumée) sur une partie.

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 : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble d'activité productive (haute technologie) et ses bureaux accessoires en un immeuble d'équipement de service public (services communaux) sur 700 m^2;

Considérant que la demande porte plus précisément à:

- changer l'affectation de l'immeuble,
- installer un équipement de service public d'une superficie de 700 m^2,
- supprimer la voûte filante (verrière) de la toiture plate de l'annexe arrière,
- isoler la toiture plate,
- créer une nouvelle ouverture avec des fenêtres latérales (exutoires de fumée) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot,
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :
        - dérogation au Titre I article 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que durant l'enquête publique 3 lettres individuelles ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent principalement sur l'existence de l'équipement extérieur du système de ventilation alors que le précédent permis imposait de la placer à l'intérieur, la réalisation de la toiture verte imposée également par le précédent permis, l'augmentation du stationnement dans le rue vu l'activité projetée, la création éventuelle d'une petite porte pour l'accès au parking vélos plutôt que via la grande porte proposée et la nécessité de prendre en compte la gestion des eaux sur cette parcelle entièrement imperméable ;

Considérant que le demandeur (commune) confirme que les éléments de ventilation sont placés à l'intérieur et que l'élément technique visible sur les photos sera enlevé ;

Considérant également que le demandeur confirme la possibilité de placer une nouvelle porte de garage comprenant un portillon afin de ne pas systématiquement devoir ouvrir la grande porte à chaque sortie de vélo ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du 08/02/2022 et portant les références suivantes : T.2006.0933/6 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le 04/05/2011 pour la régularisation de l'aménagement d'un entrepôt en un atelier de montage d'ordinateurs, un centre de formation, un commerce et des bureaux accessoires ;

Considérant que ce permis a été délivré aux conditions suivantes :

1. Prévoir une entrée distincte pour le logement et dessiner son aménagement intérieur,
2. Limiter les activités productives à 500 m^2 maximum,
3. Placer le système de ventilation-refroidissement à l'intérieur,
4. Prévoir une toiture verte sur la toiture plate,
5. Supprimer le volume qui dépasse en toiture à l'arrière ;

Considérant que les points 2, 3 et 5 ont été respectés mais que les points 1 et 4 n'ont pas été réalisés ; en conséquence il n'y a pas de logement dans l'immeuble ni de toiture verte ;

Considérant que la commune a acquis l'immeuble fin 2020 pour y héberger divers services communaux : gardiens de la paix, agents du stationnement et personnel administratif ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée la demande prévoit des locaux polyvalents pour accueillir des services ouverts au public (médiation, soutien scolaire,..) ; que les 1er et 2e étages sont affectés en zone de bureaux et que l'espace sous-combles est dédié à un bureau de style open-space ;

Considérant que la volonté du demandeur est d'adapter thermiquement l'annexe, en adaptant l'arrivée de la lumière naturelle par le toit plat afin d'améliorer l'isolation et d'éviter des problèmes de surchauffe ;

Considérant que, toutefois, le gabarit de l'immeuble, la structure et les façades sont inchangés ;

Considérant que la demande prévoit de laisser la toiture dans l'état actuel pour les raisons suivantes :

- la toiture doit rester praticable (évacuation en cas d'incendie),
- à certains endroits, une toiture verte nécessiterait une (légère) rehausse des murs mitoyens,
- la commune souhaiterait placer des panneaux solaires ;

Considérant que la toiture plate a une superficie d'environ 375 m^2 et que la demande prévoit des travaux sur cette toiture ;

Considérant que la verdurisation de la toiture n'empêchera pas l'installation des panneaux solaires ni sa praticabilité en cas d'incendie ; qu'il convient en conséquence de prévoir une toiture verdurisée afin d'améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot et de diminuer l'albédo en participant à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain ;

Considérant que le demandeur confirme qu'une vérification de la structure de la toiture existante doit être réalisée afin d'estimer ce qu'il est envisageable de placer sur la toiture en termes de poids (panneaux solaires, toitures végétalisées, autre finition esthétique et/ou système de rétention d'eau);

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE, <u>à condition de</u> :

- **Prévoir une toiture verte sur la toiture plate de l'annexe,**
- **Placer une nouvelle porte de garage comprenant un portillon.**

La commune demanderesse s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 11H50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1824694/2021 (4)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 53

Objet : isoler la toiture (par l'extérieur) de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame François & Hélène DOMS - ERALY

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

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 les permis d'archives n°1901 (délivré le 10/09/1901 pour la construction de 5 maisons), n°13.069 (délivré le 19/03/1979 pour la transformation de la maison) et n° 701137 (délivré le 06/06/2019 pour la régularisation de la modification des châssis, l'agrandissement du rez-de-chaussée et de l'étage et pour la construction d'une véranda) ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture à versants est isolée (type cellulose) par l'extérieur ;

Considérant que le nouveau profil de toiture dépasse les deux profils de toiture mitoyens, dérogeant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les hauteurs de corniches existantes sont conservées permettant de ne pas créer de rupture avec les corniches voisines ; que la rehausse est minime (+/- 10 cm par rapport au profil voisin le plus haut) et est dès lors acceptable ;

Considérant que les tuiles existantes sont remplacées par de nouvelles tuiles de ton rouge et que la fenêtre de toit est remplacée pour une nouvelle fenêtre en triple vitrage ;

Considérant que les modifications améliorent les performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins que le dessin de la façade ne correspond pas à la situation existante mais que sa modification ne fait pas l'objet de la présente demande ;

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 de l'Aménagement du Territoire, **la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 13H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1800248/2021 (5)

Localisation : Avenue Albertyn 3

Objet : régulariser les extensions aux étages à l'arrière, transformer et étendre l'immeuble comprenant trois logements en construisant deux lucarnes

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Augustin & Clémentine JACOBS - LENELLE

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

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

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :
- N°2804 le 13/09/1929 pour la construction de l'immeuble de trois logements,
- N°13948 le 06/08/1985 pour l'agrandissement d'une baie;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande vise à rénover, transformer et agrandir l'immeuble ainsi qu'à régulariser certaines modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'augmentation du nombre d'occupants, l'absence de local pour les vélos, l'attention à apporter en termes d'isolation acoustique et sur les terrasses aménagées aux étages ;

Considérant qu'en situation existante de droit, l'immeuble existant compte un logement comprenant 1 chambre par niveau (R/+1/+2), des caves et une buanderie au sous-sol et un grenier dans les combles ;

Considérant que chacun de ces logements bénéficiait d'une terrasse avec un petit local WC et que le logement du bas disposait d'un accès au jardin via un escalier droit depuis la terrasse ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été occupé en maison unifamiliale par les derniers occupants, que les terrasses ont été annexées au volume construit à tous les étages et qu'une grande terrasse en bois avec un escalier parallèle à celle-ci a été réalisée ;

Considérant que la demande consiste donc à régulariser cette augmentation de volume, à modifier la terrasse du bas et à supprimer l'escalier menant au jardin et à revoir l'aménagement des 3 unités de logements en créant un espace extérieur pour chacun :

- À l'avant du sous-sol (1/3) : trois caves,
- À l'arrière du sous-sol (2/3) et au rez-de-chaussée, un appartement organisé en duplex grâce à la création d'un escalier interne supplémentaire et comprenant deux chambres,
- Au premier étage, un appartement comprenant une chambre,
- Au deuxième étage et en combles, un appartement organisé en duplex intégrant l'escalier existant (dernières volées) comprenant deux chambres et un bureau ;

Considérant que les logements répondent aux normes du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité (surface, hauteur sous plafond, éclairement ;…) ;

Considérant que le projet ne propose aucun local commun (deux roues, poubelles, nettoyage) ;

Considérant cependant que la demande maintient le nombre de logements existants en situation de droit ;

Considérant que la terrasse existante de l'appartement du bas est réduite en termes de surface en conservant la partie au droit de la mitoyenneté avec l'immeuble voisin de gauche, que l'escalier vers le jardin est supprimé et que le pare-vue existant est maintenu ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer la terrasse le long du mur mitoyen existant avec l'immeuble voisin de droite (vu ses dimensions) en maintenant une distance suffisante pour respecter le Code civil en termes de vues et de supprimer le pare-vue ;

Considérant en effet que l'immeuble se trouve à proximité de l'angle de l'îlot et que ce logement dispose du jardin situé au niveau bas du duplex ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme la volonté de créer un escalier vers le jardin depuis la terrasse, le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble de gauche,

Considérant qu'un petit balcon est créé pour l'appartement du premier étage et que le mur mitoyen existant doit être rehaussé afin de respecter le Code civil en matière de vues ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter cette rehausse au strict minimum ;

Considérant que la terrasse aménagée au dernier niveau implique des dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et hauteur) ;

Considérant en effet qu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux immeubles contigus jusqu'au bord de la toiture plate et qu'un pare-vue est placé du côté de la parcelle voisine de droite (à 60cm de la limite de propriété) de manière à respecter le Code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse telle que présentée n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral d'au moins 1.90m de part et d'autre par rapport aux limites de propriété ainsi qu'un retrait d'au moins 1m par rapport au bord de la toiture afin de limiter ses dimensions et les nuisances qui en découlent ;

Considérant que le reste de la toiture plate doit présenter une finition esthétique (gravier roulé, toiture végétalisée,…) ;

Considérant qu'à ces conditions, seule la dérogation en profondeur est acceptable pour la terrasse ;

Considérant que deux lucarnes sont prévues dans la toiture afin d'y aménager le niveau haut du second duplex ;

Considérant que la lucarne à l'avant présente des dérogations au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle n'est pas située à 1m de la limite de propriété de droite et en ce qu'elle présente une hauteur de 1.89m ;

Considérant de plus qu'elle ne s'inscrit pas exactement dans la prolongation des baies de la travée de droite des étages inférieurs, ce qui ne permet pas de justifier la dérogation ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer cette lucarne de manière à ce qu'elle respecte la composition de la façade ;

Considérant que la lucarne est entourée par la toiture mais que l'encadrement de la lucarne est en zinc à joints debout de couleur gris anthracite ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer d'autres matériaux pour l'encadrement de la lucarne à l'avant permettant une meilleure intégration dans cette architecture classique ;

Considérant que la lucarne arrière présente également des dérogations au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle n'est pas située à 1m de la limite de propriété de droite et en ce qu'elle présente une hauteur de 2.46m ;

Considérant qu'elle est revêtue d'un enduit de teinte claire sur le pourtour ;

Considérant qu'elle est non visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'accéder à la terrasse de ce logement ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'en façade avant, certaines petites différences sont établies entre les situations existantes de fait et de droit ;

Considérant cependant que les formes de baies datent vraisemblablement de l'origine de la construction ;

Considérant qu'en façade arrière, certaines baies sont agrandies et élargies afin d'augmenter l'éclairement naturel des pièces ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à être cohérent entre le dessin des façades et des plans en termes de divisions ;

Considérant que vu que la demande vise la rénovation et l'agrandissement des logements, il y a lieu de veiller à prendre les mesures nécessaires en termes d'isolation acoustique ;

Considérant qu'il est précisé en séance que les châssis à l'avant sont remplacés par des châssis en PVC imitation bois (la porte d'entrée est maintenue) et que de nouveaux châssis en PVC de couleur gris anthracite sont prévus à l'arrière ;

Considérant que vu la qualité architecturale de la façade et le fait que le bâtiment date d'avant 1932 et est donc inscrit à l'inventaire, il y a lieu de prévoir des châssis en bois reprenant les divisions actuelles en façade avant ;

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

- prévoir des châssis en bois reprenant les divisions actuelles en façade avant,
- installer la terrasse de l'appartement du bas le long du mur mitoyen existant avec l'immeuble voisin de droite (vu les dimensions de ce mur) en maintenant une distance suffisante pour respecter le Code civil en termes de vues et de supprimer le pare-vue,
- limiter cette rehausse du mur mitoyen pour le balcon du premier étage au strict minimum,
- prévoir un retrait latéral d'au moins 1.90m de part et d'autre par rapport aux limites de propriété (ou fournir un acte de servitude),
- prévoir une finition esthétique du reste de la toiture (gravier roulé, toiture végétalisée,…),
- prévoir une surface drainante pour la terrasse du rez-de-jardin,
- déplacer la lucarne avant de manière à s'inscrire dans la prolongation des baies de la travée de droite des étages inférieurs et proposer d'autres matériaux pour son encadrement et le bois pour le châssis
- être cohérent entre le dessin des façades et des plans en termes de divisions en ce qui concerne les châssis en façade arrière,
- veiller à prendre les mesures nécessaires en termes d'isolation acoustique.

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 (terrasse) et au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes sont acceptées dans le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 14H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1788045/2021 (6)

Localisation : Rue Vervloesem 125

Objet : rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire deux lucarnes et régulariser l'annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Quentin ROYEN

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

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

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

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

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 le permis portant sur la construction de l'immeuble n'est pas renseigné ;

Considérant les archives suivantes :

- Permis n°9146 (délivré le 13/05/1957 pour la construction d'une lucarne),
- Procès-verbal d'infraction n° 286/07 dressé le 05/06/2007 pour la démolition de l'annexe arrière en vue de reconstruire, l'enlèvement de 50 cm de terre dans le jardin en vue d'aménager une terrasse et la transformation de la maison unifamiliale en un immeuble à multiples logements sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré,
- Permis n° 18.564 (refusé le 10/04/2008 pour la régularisation de la division de l'immeuble en trois logements et la démolition d'une annexe pour faire une nouvelle extension au rez-de-chaussée)
- Permis n°19.071 (délivré le 22/10/2009 pour la régularisation de la division de l'immeuble en deux logements et la démolition d'une annexe pour faire une nouvelle extension au rez-de-chaussée) ;

Considérant que même si la présente demande mentionne deux logements (en situation de droit PU 19.071 et en situation de fait), l'outil en ligne « Google View » permet de constater l'existence de 3 logements (3 boîtes aux lettres distinctes) ;

Considérant que la demande vise dès lors à régulariser les 3 logements dans l'immeuble, à rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex, à construire deux lucarnes et à régulariser l'annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'envoi de l'annexe II au voisin mitoyen n°129 (non réceptionnée),
- l'application d'un bardage sombre en ardoises sur la mitoyenneté du n°129,
- la surdensification de l'habitat (troisième logement dans l'immeuble),
- l'impact du non-respect du recul de lucarne imposé par le règlement communal d'urbanisme sur la mitoyenneté n°129 ;

Considérant que l'annexe II a bien été jointe au dossier conformément à l'arrêté de composition du dossier de demande de permis d'urbanisme du 12/12/2013 ;

Considérant que la toiture est rehaussée en vue de transformer le studio existant (non conforme) du deuxième étage en duplex ;

Considérant que la nouvelle toiture en tuiles de terre cuite présente un brisis en partie avant, que son profil s'aligne sur la toiture de gauche et que le niveau de corniche existant est conservé ;

Considérant que l'aménagement proposé de ce troisième logement ne répond pas aux critères d'un « studio » (suppression de la mezzanine, deux étages de plancher distincts scindant les espaces du logement) ;

Considérant qu'il est dès lors considéré comme un logement classique, ne répondant pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit à l'origine d'une maison ouvrière mitoyenne ;

Considérant que la demande prévoit une trop grande densification de logement dans un immeuble présentant actuellement une superficie plancher limitée ;

Considérant de plus qu'un premier refus de division en trois logements a été notifié au demandeur par le Collège des bourgmestre et échevins (permis n° 18.564) ;

Considérant que la rehausse de toiture est acceptable mais qu'il est préférable de l'attribuer au studio existant au premier étage en vue d'améliorer ses conditions de confort et d'habitabilité ;

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

Considérant que ces deux lucarnes dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que leur hauteur dépasse les 125 cm autorisés dans ce règlement et en ce que la lucarne arrière n'est pas placée à minimum 1m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la dimension des lucarnes est déterminée par la volonté de maximiser les apports lumineux ;

Considérant que vu la particularité de la parcelle à l'arrière (limites mitoyennes non parallèles) et les constructions existantes en intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir un recul de 1m pour la lucarne arrière par rapport à la limite de propriété ;

Considérant qu'à cette condition, les dérogations sont minimes et sont dès lors acceptables ;

Considérant que le mur mitoyen droit en attente est isolé et recouvert d'un bardage en ardoises sombres, permettant d'améliorer l'isolation de l'ensemble de la maison ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la parcelle de droite est non construite à front de voirie, que l'impact de la pose de l'isolation et du choix de revêtement est limité par rapport à la construction en fond de parcelle ;

Considérant qu'en vue de s'intégrer dans le bâti existant il y a cependant lieu de prévoir un revêtement dont la teinte se rapproche au maximum de la teinte du revêtement actuel (briques) ;

Considérant que les caves sont modifiées ; que le sous-sol dispose de trois caves, d'un local compteurs et d'un espace vélos adéquat au nombre de logements dans l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'annexe arrière construite plus grande que prévue dans le permis n°19.071 ;

Considérant que cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse son profil mitoyen le plus profond (gauche) de plus de trois mètres ;

Considérant qu'un lanterneau a été placé en toiture de l'annexe, le long du mur de façade arrière en vue d'apporter la luminosité nécessaire à la partie centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe reste inaccessible et qu'aucun revêtement n'est précisé dans les plans en ce qui concerne sa finition ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une régularisation et qu'il y a lieu dès lors de prévoir un revêtement esthétique tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/02/2022 ;

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

- ne pas prévoir de troisième logement dans l'immeuble et attribuer les espaces prévus en rehausse de toiture au logement « studio » du premier étage ;
- prévoir un recul de 1m par rapport à la limite de propriété pour la lucarne arrière,
- prévoir un revêtement sur isolation dont la teinte se rapproche au maximum de la teinte du revêtement actuel (briques) pour le mur mitoyen de droite ;
- prévoir une finition esthétique en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée (par exemple : gravier) ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre II du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 14H40.

Demande de permis d'urbanisme PU /1797938/2021 (7)

Localisation : Avenue Emile Vandervelde 64

Objet : régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, installer une piscine dans le jardin, construire une véranda et transformer la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 25/05/2000.

Lotissement : /

Demandeur : S.N.C. ZIGAOZ Madame Carol MORATA

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, 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 que la demande se situe dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 « Quartier J.F. Debecker » du 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant le permis d'archives n°11.634, délivré le 05/12/1968 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, à installer une piscine dans le jardin, à construire une véranda et à transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions 1.3 (implantation), 1.4 (gabarit des constructions) et 1.5 (esthétique) du plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :
- la proximité de la piscine vers la mitoyenneté n°66,
- la perméabilisation de la zone de cours et jardins par la construction de la piscine,
- l'impact écologique d'un placement de piscine,
- le précédent que pourrait provoquer la construction d'une véranda dans un quartier qui en présente peu ;

Considérant qu'une piscine est placée en zone de cours et jardins, qu'elle présente une superficie inférieure à 20m² et un recul de 2m par rapport au mitoyen de gauche ;

Considérant qu'un local technique est réalisé dans sa prolongation sous une planche escamotable (servant de terrasse) ; que la piscine et ses installations techniques sont complètement enterrées limitant l'impact bâti en zone de cours et jardin ;

Considérant que la perméabilité de la zone de cours et jardins reste supérieure à 50% de sa surface ;

Considérant que le permis d'archives n°11.634 mentionne un accès extérieur du sous-sol vers le jardin en zone latérale gauche n'ayant jamais été construit ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser un nouvel accès latéral (côté droit) extérieur à la maison par la construction d'un escalier d'une largeur d'1m30 ;

Considérant que cette construction se situe dans la zone de recul latéral de 3m par rapport à la mitoyenneté de droite, dérogeant à la prescription 1.3 du plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'il est entièrement enterré et extérieur ;

Considérant qu'une véranda est construite au rez-de-chaussée (niveau jardin) dans la prolongation la maison (même largeur) sur une profondeur de 2m70 (2m50 intérieur) et que ses parties vitrées sont coulissantes et complètement rétractables ;

Considérant que cette construction se situe à 2m40 de la mitoyenneté de gauche, dérogeant à la prescription 1.3 du plan particulier d'affectation du sol n°13 (implantation, recul latéral de minimum 3m obligatoire) ;

Considérant de plus, que la véranda se situe hors de la zone constructible figurée au plan DB.4 du plan particulier d'affectation du sol n°1, dérogeant à sa prescription 1.4 ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit d'une structure métallique légère et entièrement vitrée sur les 3 côtés et en toiture, destinée à être ouverte (éléments se repliant complétement) pendant les beaux jours ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et plein ;

Considérant que son impact est dès lors minime ;

Considérant que des transformations intérieures ont lieu tel que le déplacement du WC au rez-de-chaussée en vue d'agrandir l'espace bureau ;

Considérant qu'au premier étage, le WC accessible depuis le palier et la trappe d'accès au grenier sont supprimés, qu'un nouvel escalier est placé en vue d'accéder au grenier ;

Considérant que le grenier est aménagé en espace de détente et qu'une terrasse d'une profondeur d'un mètre est créée dans la prolongation de cet espace en façade arrière ;

Considérant que la terrasse est intégrée au volume de toiture (non modifié) et ne produit dès lors aucune gêne en intérieur d'îlot ;

Considérant que de nouvelles fenêtres de toit sont placées en vue d'apporter l'éclairement suffisant au nouvel espace sous toiture ; que la toiture est isolée par l'intérieur et que des panneaux solaires sont placés ;

Considérant que la demande prévoit de conserver le matériau de toiture initial (voir note explicative) ; que cependant les plans mentionnent un matériau différent (zinc) par rapport au matériau prévu à l'origine et existant actuellement (ardoises) ;

Considérant qu'en façade avant, la fenêtre rectangulaire du deuxième étage est remplacée par une fenêtre circulaire (Ø 1m, correspondant à la hauteur du châssis rectangulaire existant) ;

Considérant que la demande prévoit de régulariser le remplacement de l'ensemble des châssis en bois d'origine par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que les châssis pour accéder à la terrasse du deuxième étage sont prévus en PVC ;

Considérant que la note explicative mentionne le souhait de réaliser la véranda du rez-de-chaussée en aluminium laqué noir mais que les plans renseignent à nouveau du PVC (confirmé en séance) ;

Considérant que la prescription 1.5 du plan particulier d'affectation du sol n°13 (esthétique) mentionne que l'utilisation du PVC est totalement interdite ;

Considérant qu'en façade latérale droite, un châssis du premier étage ne présente pas les divisions d'origine ; qu'en façade latérale gauche, une allège de fenêtre a été abaissée au premier étage en vue d'obtenir la même hauteur d'allège sur l'ensemble de l'étage ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir les nouveaux châssis en bois ou en aluminium présentant les divisions et caractéristiques d'origine, mais également de remplacer les châssis existants en PVC placés sans autorisation par de nouveaux châssis dans les matériaux autorisés ;

Considérant que la demande prévoit de conserver les ferronneries et volets existants en façade afin de garantir le caractère architectural de la maison ; que cependant les ferronneries ne sont pas mentionnées dans les plans ;

Considérant que la demande n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux mais que l'ensemble du dossier présente de nombreuses incohérences ;

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

- conserver les volets et ferronneries en façades tel que prévu à l'origine ;
- remplacer les menuiseries existantes en PVC par des menuiseries en bois ou en aluminium de même teinte, présentant les divisions et caractéristiques d'origine ;
- placer de nouveaux châssis en bois ou en aluminium pour l'accès à la terrasse du deuxième étage et la véranda ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations aux prescriptions 1.3, 1.4 et 1.5 du plan particulier d'affection du sol n°13 sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 15H10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1798857/2021 (8)

Localisation :	Rue Crocq 22
Objet :	régulariser les modifications apportées à la maison par rapport à la situation de droit, démolir les annexes existantes, étendre le rez-de-chaussée et placer un escalier extérieur vers le jardin de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement : /
Demandeur :	Monsieur et Madame Augustin & Camille POLET – BLAIRON
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Enquête :	17/02/2022 au 03/03/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°2854, délivré le 29/11/1929 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison par rapport à la situation de droit, à démolir les annexes existantes, à étendre le rez-de-chaussée et à placer un escalier extérieur vers le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au niveau sous-sol (niveau du jardin), la baie de la cave n° 1 en façade arrière est agrandie, que la porte d'accès vers la cour couverte depuis cette même cave est obturée et qu'une nouvelle baie est créée dans le mur porteur entre les caves n° 1 et 2 ;

Considérant que l'escalier partant de la cour couverte vers le jardin est supprimé et recréé parallèlement à la façade arrière ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les annexes arrière sont démolies et la baie entre la salle à manger et l'ancienne cuisine est agrandie ;

Considérant qu'une nouvelle extension est construite sur la largeur de la parcelle et sur la profondeur de l'annexe existante ; que seul le mur mitoyen de droite n°20 doit être rehaussé et prolongé de 57 cm ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 (dépassement des deux profils mitoyens en profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un palier et un escalier extérieur sont construits le long de la mitoyenneté de droite sur une profondeur totale de 2,79m par rapport à la façade de l'extension, dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au niveau du palier, le mur mitoyen est prolongé de 80 cm sur une hauteur de 2,27 m par rapport au niveau fini du palier ; que l'escalier présente un recul de 60cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que si la réalisation d'un escalier vers le jardin est envisageable, le recul (inférieur à 190cm) proposé est insuffisant pour répondre au Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du Code civil ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir un brise-vue ou tout autre élément permettant de se conformer au Code civil sans prévoir de rehausse / prolongation de mur mitoyen supplémentaire ;

Considérant que le hall d'entrée et les espaces du rez-de-chaussée sont réaménagés ; que l'espace cuisine et salon sont intervertis ; qu'un WC et un rangement vélos sont aménagés près de l'entrée en partie avant de la maison ;

Considérant qu'au premier étage le mur porteur entre le palier et la salle de bain est démoli ;

Considérant que l'annexe existante à l'arrière est supprimée, que le mur de façade arrière est reconstruit et qu'une nouvelle baie est créée ;

Considérant que la cheminée en façade arrière est également démolie ; que ces différentes interventions permettent de structurer et simplifier la lecture de la façade arrière ;

Considérant que le permis d'origine ne mentionne aucun accès aux combles de la maison unifamiliale ; que la situation de fait présente un escalier de meunier ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer celui-ci et de placer un nouvel escalier plus confortable en vue d'accéder aux combles ;

Considérant que la demande ne prévoit pas d'aménager les combles ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la maison par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la baie dans le mur porteur séparant l'actuel salon de la salle à manger au rez-de-chaussée a été agrandie ;

Considérant qu'en façade arrière, les deux baies supérieures ont été modifiées ;

Considérant que les plans d'origine (PU n°2854) mentionnent la présence d'une mansarde au deuxième étage, à l'avant de la toiture de la maison ; que cet étage a été construit différemment (étage plein, continuité du revêtement en briques de façade) ;

Considérant que les châssis en bois d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas les divisions, les impostes et les cintrages d'origine ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une maison datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'il s'indique de remplacer les menuiseries en façade avant par de nouveaux châssis et porte d'entrée en bois ou en aluminium, se rapprochant au maximum des caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'un châssis double ouvrant présentant une imposte est cependant acceptable au rez-de-chaussée pour la praticité de l'ouverture ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il compte remplacer les châssis à l'avant ;

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

- prévoir un brise-vue ou tout autre élément permettant de se conformer au Code civil au niveau de l'escalier extérieur sans prévoir de rehausse / prolongation de mur mitoyen supplémentaire ou fournir un acte de servitude,
- remplacer les menuiseries en façade avant par de nouveaux châssis et porte d'entrée en bois ou en aluminium, se rapprochant au maximum des caractéristiques d'origine (maintenir des cintrages) ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire**, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 15H40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1822491/2021 (9)

Localisation : Clos des Peupliers 28

Objet : construire une extension en façade arrière et créer un accès vers les combles de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 3 approuvé le 24/01/1977.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Antonio Javier FERNANDEZ SANCHEZ

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe dans une zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°3ter approuvé le 24/01/1977 et qu'il n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire une extension en façade arrière et créer un accès vers les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°3ter en termes de matériaux et de profondeur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que le mur mitoyen à prolonger devrait être recouvert de briques identiques ou similaires à celles du voisin ;

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

- n°7438 le 03/01/1951 visant à construire 116 maisons,
- n°19565 le 26/06/2011 visant à construire un garage à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette extension déroge au PPAS n°3ter car elle est construite sur une profondeur de 3,50m au lieu des 2,00m admis ;

Considérant qu'elle augmente les espaces de vie du rez-de-chaussée en prolongeant le séjour vers le jardin ;

Considérant que la toiture de l'extension dépasse en hauteur de 17cm l'extension du voisin mitoyen n°27 ;

Considérant que cette hauteur est liée à des raisons de continuité structurelle avec le reste de la maison ;

Considérant que d'autres constructions dans le quartier présentent une extension en façade arrière avec des gabarits similaires ;

Considérant également que la hauteur de cette extension est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que cette extension déroge également au PPAS n°3ter car elle est recouverte de panneaux en fibrociment au lieu de briques ;

Considérant qu'elle est visible depuis l'espace public (depuis le Clos des Peupliers et l'Avenue de la Charmille) ;

Considérant que la plupart des constructions environnantes présentent des extensions en façade arrière recouvertes d'un parement de briques ;

Considérant que le voisin mitoyen n°27 présente aussi une extension en façade arrière recouverte de briques ;

Considérant qu'afin de respecter une certaine homogénéité dans le quartier, il y a lieu d'utiliser la brique comme matériau de revêtement de l'extension en façade arrière ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le muret de séparation existant avec la propriété voisine est démoli et que le nouveau mur de l'extension est réalisé entièrement sur la parcelle du demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition en briques (proches en termes de couleur et dimensions de la brique existante) du côté de la propriété voisine,

Considérant que la demande vise également à créer un accès vers les combles afin d'aménager cet espace ;

Considérant qu'une fenêtre de toit de type « velux » est ajoutée dans le versant latéral de la toiture principale ;

Considérant que le corps de cheminée est démoli et qu'à la place deux tuyaux de ventilation sont installés en toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que ces tuyaux soient réalisés en matériaux pas réfléchissants ;

Considérant que la toiture est également isolée par l'intérieur ;

Considérant que l'ensemble des interventions permet d'améliorer les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

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

- Utiliser la brique comme matériau de revêtement de l'extension en façade arrière,
- Prévoir une finition en briques (proches en termes de couleur et dimensions de la brique existante) du côté de la propriété voisine,
- Veiller à ce que les tuyaux de ventilation en toiture soient réalisés en matériaux non réfléchissants ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au PPAS n°3ter en termes de profondeur est accordée.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au PPAS n°3ter en termes de matériaux est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 16H10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1794414/2021 (10)

Localisation : Avenue Georges Henri 174

Objet : régulariser l'aménagement de 4 logements dans l'immeuble et les rénover

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 33 QUARTIER SQUARE DE MEUDON », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/07/1970.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Mustafa & Zehra SARITAS - DEMIR

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

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : /

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°33 approuvé le 15/07/197à et qu'elle n'y est pas contraire ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- N°4763 le 06/08/1939 pour la transformation de la vitrine (partie de droite du bâtiment à front de rue),
- N°11308 le 05/12/1966 pour la transformation de la façade (porte à gauche du bâtiment à front de rue),
- N°578740 le 30/11/2015 pour le changement de commerce au rez-de-chaussée (agence immobilière en snack – Horeca) ;

Considérant que l'immeuble date vraisemblablement d'avant 1932 et serait dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement de 4 logements dans l'immeuble, à les rénover et à régulariser la réalisation de deux petits volumes supplémentaires ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite;

Considérant que les plans d'archives disponibles ne permettent pas d'établir la situation existante de droit et donc ne permettent pas de confirmer l'existence des 4 logements ;

Considérant que la situation existante de fait fait état de 4 logements ;

Considérant que les documents suivant joints au dossier confirment cette situation :

- Plusieurs contrats de bail (appartement du +1 et du studio au rez-de-chaussée), les deux autres logements sont occupés par les demandeurs et des membres de leur famille,
- Le rapport d'expertise du 27/04/2005 attestant de l'existence d'un commerce et de 4 logements,
- Le document de SIBELGA attestant de l'existence de plusieurs compteurs de gaz et d'électricité depuis le début des années '90,

Considérant que le commerce (Horeca) existant est maintenu et ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que la demande vise la rénovation de ces logements en prévoyant :

- Au sous-sol : deux caves pour les logements (les deux autres logements disposent d'un local de rangement dans le logement) et un local pour les vélos et les poussettes,
- Au rez-de-chaussée : un studio à l'arrière,
- Au 1e étage : un logement comprenant 1 chambre à l'avant et un logement à l'arrière avec terrasses, organisé en duplex avec le 2e étage comprenant 2 chambres,
- Aux 2e et 3e étages : un logement organisé en duplex comprenant 3 chambres et 1 bureau ;

Considérant que deux modifications de volumes ont été réalisées dans le volume arrière du 1e étage : au niveau du décrochement de la cuisine et du local de rangement à l'arrière ;

Considérant que le logement duplex à l'arrière (1e et 2e étages) dispose d'une terrasse au 1e étage mais également d'une autre terrasse au 2e étage qui déroge au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'étend au-delà des profondeurs des constructions des parcelles contiguës ;

Considérant cependant que les plans précisent qu'il s'agit d'une « terrasse non accessible hormis pour l'entretien » mais que le garde-corps est placé sur le pourtour ne garantissant pas l'inoccupation de cet espace ;

Considérant que ce logement dispose déjà d'une terrasse et de l'accessibilité exclusive au jardin (confirmé en séance par le demandeur) au niveau inférieur et que dès lors il y a lieu de placer le garde-corps au niveau de la baie vitrée en façade arrière et de prévoir une finition esthétique de toiture plate afin de garantir que cet espace ne sera pas occupé en terrasse ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que les logements ne respectent pas toutes les normes d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que :

- Dans l'appartement situé au 1e étage à l'avant, le séjour (cuisine comprise) présente une surface de 27m² alors que le minimum requis est de 28m²,
- Dans l'appartement situé au 1e étage à l'arrière, l'éclairement naturel n'atteint pas le minimum requis dans le séjour de 49,2m² (8,78m² au lieu de 9,84m²),
- Dans l'appartement situé au 2e étage à l'avant, l'éclairement naturel n'atteint pas le minimum requis dans le séjour de 30,50m² (5,02m² au lieu de 6,1m²) et dans la chambre 3 de 9.40m² (1,48m² au lieu de 1,88m²),
- Il n'y a pas de local pour les poubelles, ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant cependant que les dérogations en termes de surface et d'éclairement naturel sont acceptables mais que celles concernant les locaux communs ne le sont pas ;

Considérant en effet que les logements semblent confortables mais que vu leur nombre (4 unités) il y a lieu de prévoir un local pour les poubelles et un local nettoyage ;

Considérant en effet que la configuration de l'immeuble permet de placer ces deux locaux ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/12/2021 ;

Considérant que la demande participe à la redynamisation de l'avenue Georges Henri en rénovant les logements ;

Considérant qu'il est rappelé qu'il existe des primes au niveau de la commune pour l'embellissement des façades et le remplacement des châssis dans l'avenue Georges Henri ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les châssis en PVC placés en façade avant datent de 1997 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois ou en aluminium lors du prochain changement de châssis et d'envisager une rénovation complète de la façade ;

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

- placer le garde-corps au niveau de la baie vitrée en façade arrière et de prévoir une finition esthétique de toiture plate afin de garantir que cet espace ne sera pas occupé en terrasse (2e étage du duplex arrière),
- prévoir un local pour les poubelles et un local nettoyage.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface et d'éclairement sont acceptées.**

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations à l'article 4 du Titre I et aux articles 16 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface et d'éclairement sont refusées.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 16H50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1721461/2019 (11)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 82

Objet : demande modifiée : régulariser la reconstruction d'une annexe non conforme à l'arrière, le changement des châssis et la suppression des chien-assis en façade, et construire une extension au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1er étage, rehausser le mur mitoyen de gauche, rénover les 2 logements et construire une lucarne en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Lucienne DEWILDE

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

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

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la reconstruction d'une annexe non conforme à l'arrière, le changement des châssis et la suppression des chien-assis en façade, et construire une extension au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1e étage, rehausser le mur mitoyen de gauche, rénover les 2 logements et construire une lucarne en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la demande initiale a déjà fait l'objet d'une première enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire),

et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du **25/09/2020**, libellé comme suit :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la reconstruction d'une annexe non conforme à l'arrière, le changement des châssis et la suppression des chien-assis en façade, et d'autre part à construire une extension au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1e étage, rehausser le mur mitoyen de gauche et rénover les 2 logements ;

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

- *n°3258 le 17/07/1931 pour la construction d'une annexe à l'immeuble,*
- *n°4469 le 30/11/1934 pour la construction d'une annexe à l'immeuble,*
- *n°5669 le 15/04/1938 pour modifier l'immeuble,*
- *n°8087 le 30/07/1953 pour transformer l'immeuble;*

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte essentiellement sur les dimensions de la terrasse ;

Considérant que l'immeuble comptant deux logements a subi quelques dégradations suite notamment à un incendie en toiture et à l'effondrement d'annexe à l'arrière ;

Considérant que le bâtiment a déjà été rénové au niveau de la toiture ;

Considérant néanmoins que l'état actuel du bien nécessite d'importants travaux de rénovation ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est agrandi à l'arrière en y installant un espace de vie en relation avec le jardin via une grande baie vitrée ;

Considérant que l'apport de lumière naturelle est augmenté par l'ajout d'une ouverture zénithale dans la toiture plate/terrasse pour la cuisine ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement comprenant une chambre maintenue à l'avant ;

Considérant que cette chambre ne dispose pas de la superficie éclairante de minimum 1/5e de la surface requise par l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme mais qu'elle existe depuis bien avant l'entrée en vigueur de ce règlement ;

Considérant que le nouveau volume au rez-de-chaussée respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu la profondeur des deux immeubles voisins et la hauteur des murs mitoyens existants de part et d'autre ;

Considérant que les étages comprennent un appartement de deux chambres et que celui du 1er étage bénéficie d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce premier étage déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que la terrasse s'étend bien au-delà de la profondeur des immeuble contigus et que le mur mitoyen avec la propriété de gauche est rehaussé (30cm) ;

Considérant que le volume de la salle de douche a été reconstruit ce qui a également entraîné la rehausse du mur mitoyen avec la propriété de droite de 50cm sur la profondeur de ce volume (2.50m);

Considérant que cette intervention déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur car elle se situe au-delà des deux constructions contiguës ;

Considérant que la partie accessible de la terrasse est placée en recul de 1.90m par rapport au mur mitoyen avec la propriété de droite afin de respecter le Code civil en matière de vues en évitant la rehausse supplémentaire de mur mitoyen ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de placer le garde-corps à la limite de cette partie accessible afin de garantir la non-accessibilité de la partie végétalisée (perpendiculairement à la façade) et de placer un garde-corps devant la fenêtre (porte) de la salle de douche ;

Considérant qu'en ce qui concerne la toiture, la construction initiale présentait deux ouvertures dans le prolongement de celles qui existent au 1er étage sous forme de chien assis ;

Considérant que suite à l'incendie, le volume de la toiture a été reconstruit et que trois baies de dimensions identiques (fenêtres de toit de type « vélux ») ont été percées en partie avant de la toiture à la Mansart pour éclairer la 2e chambre du logement du haut ;

Considérant que ces dernières ont pour avantage d'apporter un éclairement naturel important ;

Considérant cependant que ces fenêtres de toiture sur le brisis ne s'intègrent pas à la composition d'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu de revoir l'apport de lumière naturelle dans les combles sous forme de lucarne(s) respectant mieux la typologie de la façade originelle ;

Considérant que toutes les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur) sont minimes et dès lors acceptables ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois mais que l'immeuble originel a déjà subi plusieurs modifications au cours du temps ;

Considérant que les châssis d'origine en façade à rue ont été remplacés par de nouveaux châssis en bois de teinte brun foncé ne respectant pas les divisions (suppression des impostes et simplification des divisions verticales) ;

Considérant que ces modifications sont acceptables et ne dénaturent pas la composition de la façade ;

Considérant qu'en façade arrière, les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte gris foncé et le revêtement est un crépi de teinte grise ;

Considérant que, de manière générale, la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques de l'immeuble et que les deux logements existants sont améliorés tant au niveau fonctionnel que du point de vue technique (sanitaires,…) ;

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

***A condition de** :*

- *placer le garde-corps à la limite de cette partie accessible afin de garantir la non-accessibilité de la partie végétalisée (perpendiculairement à la façade) et de placer un garde-corps devant la fenêtre (porte) de la salle de douche,*
- *réaliser la toiture végétalisée proposée,*
- *revoir les ouvertures sur le brisis de toiture.*

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées. »

Considérant qu'en application de l'article 126§10 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme du titre II du règlement régional d'urbanisme ont été accordées par le fonctionnaire délégué ;

Vu la notification faite par le Collège des bourgmestre et échevins, le 10/11/2020 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation ;

Vu les documents modifiés introduits le 25/05/2021 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans qu'une partie des remarques formulées en commission de concertation ont été levées et plus précisément :

- la terrasse et les garde-corps délimitant la partie accessible ont été modifiés conformément aux conditions émises par la commission de concertation ;
- la partie non accessible de la toiture verte est aménagée comme « espace végétal » ;

Considérant qu'il est à noter que la pose de certains pots de fleurs ou bacs à plantes ne constitue pas une toiture verte sur l'ensemble de la partie non accessible ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une toiture végétalisée sur l'ensemble de la partie non accessible et de modifier les plans et coupes en conséquence ;

Considérant que la demande modifiée supprime les fenêtres de toit de type « velux », et prévoit la construction d'une nouvelle lucarne ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ; qu'en effet, la lucarne proposée présente une nouvelle dérogation au Règlement Communal de Bâtisse, art.12 en ce qu'elle présente une hauteur totale de 2,17m au lieu de 1,25m ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs suivants :

- la lucarne ressemble en termes de dimensions à la lucarne de la situation de droit qui a été démolie sans permis préalable ;
- elle est alignée avec le bow-window du 1e étage ;
- elle s'inscrit dans le volume de la toiture à la Mansart
- elle est composée d'un grand châssis avec 3 divisions et des petits encadrements en tuiles rouges, identiques à celles du reste de la toiture à la Mansart ;

Considérant néanmoins qu'il y a une incohérence entre d'une part la façade avant, et d'autre part le plan du niveau +2 et la coupe AA ; qu'en effet, selon les coupes, la partie basse de la toiture à la Mansart ne présente plus aucune pente, et l'étage sous toiture n'est plus une toiture à la Mansart ; qu'en façade une légère ombre suggère néanmoins que cette partie serait en pente ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le brisis actuel clairement identifiable sur les plans de la situation de droit et sur les photos de la situation existante, et de ne pas le remplacer par une rehausse dans la prolongation de la façade ;

Considérant également qu'il y a lieu de revoir les divisions du nouveau châssis de la lucarne et du 1e étage pour retrouver un meilleur équilibre entre les différentes ouvertures et divisions en façade avant, en s'inspirant du châssis actuel du rez de chaussée et des châssis de la situation de droit pour le premier étage :

- pour la lucarne : prévoir une division en trois parties identiques, ayant toutes une même largeur, chacune avec une imposte (dimensions similaires au châssis du rez-de-chaussée),
- pour les 4 châssis du 1e étage : rajouter des divisions horizontales à l'extérieur du châssis pour retrouver des impostes similaires à la situation de droit ;

Considérant en effet que la demande actuelle ne présente pas de cohérence en termes de châssis et que chaque étage présente une typologie différente ; qu'il y a lieu d'harmoniser l'ensemble en se rapprochant de la situation de droit étant donné que le bâtiment date d'avant 1932 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- maintenir le brisis (pente) de la partie basse de la toiture à la Mansart,
- revoir les divisions des châssis au 1er étage et de la nouvelle lucarne comme suit :
    - pour la lucarne : prévoir une division en trois parties identiques, ayant toutes une même largeur, chacune avec une imposte (dimensions similaires au châssis du rez-de-chaussée),
    - pour les 4 châssis du 1e étage : rajouter des divisions horizontales à l'extérieur du châssis pour retrouver des impostes similaires à la situation de droit ;

- prévoir et réaliser une toiture verte sur l'ensemble de la zone non accessible. La pose des pots de fleurs ou bacs à plantes ne constitue pas une toiture verte sur l'ensemble de la toiture plate.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme article 12 <u>est acceptée</u>.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme du titre II du règlement régional d'urbanisme ont déjà été accordées par la commission de concertation du 25/09/2020.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal n° 516 van de vergadering van 18/03/2022 om 17H20.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1794646/2021 (12)

Ligging : Linthoutbosstraat 11

Ontwerp : vervangen van het schrijnwerk, de voordeur en de garagepoort van het gebouw

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebieden

Bijzonder bestemmingsplan. : Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

Verkaveling : /

Aanvrager : Mevrouw Ann LAMBRECHT

Motieven : Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Onderzoek : van 17/02/2022 tot en met 03/03/2022

Klachten/Opmerkingen : 0

Advies :

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in de perimeter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de Georges Henrilaan van 04/10/2012;

Overwegende dat de aanvraag het vervangen van het schrijnwerk, de voordeur en de garagepoort van het gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 17/02/2022 tot 03/03/2022 en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het beschermde goed “Koninklijk Instituut voor Doven en Blinden”, gelegen aan de Georges Henrilaan 278-284 zich in de directe nabijheid bevindt van het perceel van de aanvraag; dat er geen vrijwaringszone is; dat de aanvraag niet van dien aard is dat de zichten naar of van de beschermde site gewijzigd worden;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om al het huidige schrijnwerk aan de voorgevel te vervangen door nieuw; dat de oorspronkelijke houten profielen daterend uit 1956 (ramen, deuren en garagepoort) reeds meerdere jaren geleden werden vervangen door wit PVC, en een metalen garagepoort, wat zonder toelating werd uitgevoerd en dus niet in overeenstemming is met de wettelijke situatie;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om:

- Nieuwe witte PVC ramen te plaatsen op alle verdiepingen,
- Een nieuwe witte deels beglaasde aluminium voordeur te installeren,
- Een nieuwe sectionele garagepoort te plaatsen uit wit aluminium;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 3 §1 van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening "Georges Henri", die het gebruik van PVC verbiedt;

Overwegende dat de huidige en de voorziene onderverdelingen van het schrijnwerk gelijkaardig zijn aan deze zoals weergegeven in de vergunde toestand, met uitzondering van de wijzigingen op het gelijkvloers;

Overwegende dat het te betreuren valt dat de esthetiek van de oorspronkelijke garagepoort niet werd behouden; dat dit een verarming van de esthetische kwaliteit van de gevel tot gevolg heeft;

Overwegende echter dat de wijzigingen op het gelijkvloers toch aanvaardbaar zijn voor volgende redenen:

- De huidige technologie van een standaard garagepoort voorziet niet langer in een drie-voudige vertikale opening, maar in een horizontale opening;
- Een sectionaalpoort voorkomt eventuele hinder op het openbaar domein,
- De voorgevel van de woning bevat geen uitzonderlijke esthetische of patrimoniale kwaliteiten die een terugkeer naar de oorspronkelijke esthetiek motiveren;
- De nieuwe voordeur is eenvoudig en grotendeels beglaasd, hetgeen een zekere transparantie van het anders volledig blinde gelijkvloers garandeert;

Overwegende dat de vervanging van het schrijnwerk op de verdiepingen eveneens aanvaardbaar is, gezien de oorspronkelijke onderverdelingen behouden blijven;

Overwegende echter dat de afwijking aan de zonale gemeentelijke bouwverordening voor het gebruik van PVC niet kan worden toegestaan gezien de grote ecologische impact van dit materiaal; dat het daarom aangewezen is om aluminium of houten schrijnwerk te voorzien op de verdiepingen;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking aan artikel 3 §1 van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening "Georges Henri", niet aanvaardbaar is;

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN op voorwaarde aluminium of houten schrijnwerk te voorzien op de verdiepingen.

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, worden de volgende afwijkingen aanvaard: artikel 3 §1 van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening "Georges Henri".

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 17H50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1811220/2021 (13)

Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 24

Objet : construire une terrasse et créer un accès en façade arrière de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Laurence BONCIRE

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

Enquête : 17/02/2022 au 03/03/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une terrasse et créer un accès vers le jardin en façade arrière de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8905 a été délivré le 16/07/1956 pour construire la maison ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire une terrasse et un escalier vers le jardin au premier étage en façade arrière de la maison ;

Considérant que l'escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse de plus de 3,00m (3,30m) en profondeur le voisin mitoyen de droite n°22 ;

Considérant qu'il est construit à une distance de 1,90m du mur mitoyen voisin et que celui-ci a une hauteur de 3,50m ;

Considérant que l'escalier dépasse de 1,43m en profondeur le voisin mitoyen n°26 mais qu'il est en retrait de 3,60m de celui-ci afin d'être conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse respecte les règlementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la terrasse et l'escalier permettent le lien entre les espaces de vie au premier étage et le jardin ;

Considérant que le dépassement de la profondeur admise par l'escalier est minime (30cm) ;

Considérant de plus que le jardin ne se trouve qu'à un demi niveau plus bas ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à créer un accès à la nouvelle terrasse en réalisant un percement dans l'allège d'une fenêtre du premier étage ;

Considérant qu'une nouvelle porte-fenêtre en bois blanc est placée ;

Considérant qu'une balustrade en structure métallique est placée au bord de la terrasse et autour de l'escalier ;

Considérant qu'un bac à plantes est placé sur le côté gauche de l'escalier ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande respecte le Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'en général les interventions permettent d'améliorer les conditions de confort de la maison ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de fournir le dessin de la façade avant telle qu'existante ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **<u>à condition de</u> fournir le dessin de la façade avant telle qu'existante**.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire**, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur <u>est accordée</u>.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 516 de la séance du 18/03/2022 à 18H20.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1826144 (14) – Dossier REPORTE de la CC du 25/02/2022 (A HUIS CLOS)

Localisation :	Avenue Georges Henri 234-236
Objet :	Rénover un immeuble, le projet prévoit de création d'une entrée séparée du commerce pour permettre la création de 2 logements. Etendre le rez-de-chaussée en façade arrière pour aligner le front bâti sur l'existant, la remise en œuvre d'un balcon en façade avant, la création d'une terrasser arrière au R+2 l'ajout d'une lucarne en façade arrière et la lucarne avant existante.
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Lotissement : /
Demandeur :	Commune de Woluwe-Saint-Lambert
Motifs :	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire)
Enquête :	27/01/2022 au 10/02/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/02/2022 :

Avis REPORTE

Avis de la commission de concertation du 18/03/2022 :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et il est bordé par un liseré de noyau commercial à front de l'avenue George Henri;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du «RCU zoné Quartier Georges Henri» approuvé en date du 04/10/2012 ;

Considérant que la demande vise à rénover lourdement un immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément à :

- créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière pour aligner le front bâti sur l'existant,
- retrouver la symétrie axiale de la façade avant en ajoutant une entrée séparée pour les logements et un balcon au 1er étage,
- créer une terrasse au R+2 en façade arrière,
- rénover la lucarne en façade avant,
- créer une lucarne en façade arrière,
- isoler thermiquement l'ensemble des locaux ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - dérogation au Titre III du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qui concerne les lucarnes :
    - Article 12 : hauteur et disposition générale des constructions ;
  - dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « George Henri » (R.C.U.Z.) en ce qui concerne l'entretien et la mise en valeur des façades :
    - Article 3 §6 : les châssis en PVC sont interdits ;

Considérant qu'aucune remarque était introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que l'avis favorable du SIAMU daté du 29/10/2021 et portant les références suivantes : CP/2011.0851/6/APM/dd auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant qu'actuellement le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée commercial, d'un logement sur 3 niveaux accessible seulement via le commerce et de caves ;

Considérant que le projet maintient une mixité de fonction avec une augmentation du nombre de logements et la mise en place d'un accès séparé pour ceux-ci ;

Considérant que le projet comprend :

- une superficie commerciale de ± 70 m^2 avec une cave de 14 m^2,
- un appartement 1 chambre avec balcon de ± 54 m^2,
- un appartement en duplex 2 chambres avec terrasse de ± 84 m^2;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation thermique de l'ensemble des locaux ;

Considérant que l'isolation de l'immeuble permet de répondre aux performances énergétiques actuelles tout en respectant la typologie des façades ; que le dépassement reste minime ;

Considérant que l'annexe en façade arrière au rez-de-chaussée permet d'aligner le front bâti et d'exploiter le commerce ; vu les profils mitoyens ce volume est conforme aux réglementations en vigueur;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse au 2e étage en façade arrière en créant un espace extérieur pour l'appartement 2 chambres ; que cette terrasse est englobée dans le volume du bâtiment existant et entourée par des murs ;

Considérant que la façade avant projetée permet de retrouver une symétrie axiale avec la rénovation d'une vitrine centrale et la création de deux entrées séparées, comme dans la situation de 1963 ;

Considérant que les châssis projetés pour le rez-de-chaussée et le 1er étage sont prévus en bois ou en aluminium de ton foncé ; qu'il y a lieu de préciser le matériau choisi ainsi que la couleur ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « George Henri » (R.C.U.Z.) en ce qui concerne l'entretien et la mise en valeur des façades (art.3 §6) par rapport à l'interdiction de placer des châssis en PVC en façade avant ; que le projet prévoit le maintien desdits châssis en PVC ton foncé au 2e étage et de la lucarne en façade avant ;

Considérant de ce qui précède que la présente demande est contraire au but poursuivi par ce RCUZ qui est avant tout un règlement communal dont l'objectif est de requalifier ce noyau commercial de l'avenue Georges Henri et d'améliorer la mixité des fonctions, tant du point de vue de ses qualités urbanistiques que paysagères ; qu'en conséquence la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation de la lucarne en façade avant ; qu'elle se développe sur les 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle a une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une lucarne en façade arrière ; que les deux ont un bardage en bois et qu'elles permettent l'aménagement de deux chambres et une salle de bain supplémentaire dans les combles ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement bien en toiture ; que cette façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la création d'une lucarne en toiture arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE, <u>à condition de</u> :

- Prévoir un garde-corps ajouré à la terrasse du 2e étage en façade arrière ;
- Prévoir un revêtement clair pour la toiture plate de l'annexe ;
- Prévoir des châssis du même matériau pour toutes les baies en façade avant.

La Commune demanderesse s'abstient.