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

COMMISSION DE CONCERTATION

PV n° 517 de la réunion du vendredi 01 avril 2022

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :
M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent – point 1)
Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale (présente – point 1)
Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente – point 2 à 9)
M. Joseph MEAUX, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :
M. Hicham FAKCHICH (présent – point 1)
Mme. C. BADELLA

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

Pour Bruxelles Environnement :
Mme M. FOSSET

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'urbanisme	**S.A. GEERIVAN** **Monsieur VAN DEN BERGH** **Chaussée de Roodebeek 388**	application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) 2 : article 50 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	**REPORTE**

1'.	**08:30**	permis d'urbanisme	**Ecole Orientation Steiner ASBL** **Chaussée de Roodebeek 388**	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) 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.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)	**DEFAVORABLE & FAVORABLE CONDITIONNEL**
2.	**13:30**	permis d'urbanisme	**S.A. LARTIMMO** **Monsieur LECOMTE** **Avenue Heydenberg 97**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	**FAVORABLE + Conditions**
3.	**14:30**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame GENU – CHESSY** **Kerkedelle 51A**	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**FAVORABLE + Conditions**

4.	**15:15**	permis d'urbanisme	**Madame BASTO CASTRO** **Rue Klakkedelle 63**	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)	**DEFAVORABLE**
5.	**16:00**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame LAMPONI – ENJOLRAS** **Av. Robert Dalechamp 25**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**FAVORABLE** **+** **Conditions**
6.	**16:30**	permis d'urbanisme	**Madame ARJSOMDEE** **Avenue du Prince Héritier 91**	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné	**FAVORABLE**
7.	**17:00**	permis d'urbanisme	**Monsieur et Madame MITRAN – MITRAN** **Chaussée de Louvain 1119**	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	**FAVORABLE** **+** **Conditions**
8.	**17:30**	permis d'urbanisme	**S.P.R.L. ROCHIMCO Monsieur DUMONT de CHASSART** **Tomberg 222**	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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	**DEFAVORABLE**
9.	**18:00**	permis d'urbanisme	**S.P.R.L. DW PROPERTIES Monsieur DASKAL** **Avenue Georges Henri 200**	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	**FAVORABLE** **+** **Conditions**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1750547/2021 (1)

Localisation : Avenue de la Croix du Sud et Chaussée de Roodebeek 388

Objet : construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain sur le terrain de la "Ferme aux Oies" et construire un petit immeuble mitoyen avec 2 appartements sur la chaussée de Roodebeek, enrichir et diversifier l'espace vert (abattre 2 arbres à haute tige et replanter 16 arbres à haute tige)

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

Demandeur : PROMOBUILD - Monsieur Henk VAN DEN BERGH

Motifs :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation au règlement des bâtisses, article 30 et 50)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 333 bien antérieur à 1932 à titre transitoire en attendant la publication à l'inventaire
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 :
  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

Enquête : 16/02/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques: 1 pétition (1.036 signatures) et 140 plaintes individuelles

AVIS reporté jusqu'au 05/04/2022 pour analyse des remarques émises durant la commission de concertation.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 8H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1750555 (1')

Localisation : Chaussée de Roodebeek 388

Objet : Construire une école maternelle et primaire autour de la "Ferme aux oies" en rénovant celle-ci, aménager les abords et démolir d'anciennes granges

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

Demandeur : Ecole Orientation Steiner ASBL

Motifs :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
  20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²

  24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

Enquête : 16/02/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques: 1 pétition (1.037 signatures) et 64 plaintes ou réactions individuelles

AVIS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001

Considérant que la demande vise à construire construire une école maternelle et primaire autour de la "Ferme aux Oies" en rénovant celle-ci, aménager les abords et démolir d'anciennes granges ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 17/03/2022 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence

  20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²

  24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

Considérant que 64 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites et une pétition de 1037 signatures ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le calme et la quiétude du quartier ne seront plus ;
- La destruction d'un site remarquable, un des derniers vestiges ruraux de la commune ;
- La dégradation de la mobilité dans un quartier déjà peu accessible, l'Avenue de la croix du sud étant en cul de sac et la chaussée de Roodebeek très étroite ;
- Le problème de stationnement sera accentué par l'école ;
- La construction sera entièrement en intérieur d'ilot, dérangeant ainsi le pourtour bâti surtout au niveau sonore;
- La perte d'une zone perméable servant de tampon lors de fortes pluies ;
- La création de zones d'infiltration pluviales le long des mitoyens ;
- La possibilité d'agrandir encore l'école plus tard et augmenter le nombre d'élèves ce qui serait nuisible ;

- Le passage de nombre de personnes sur le site va en chasser la faune et la flore qui y a trouvé refuge ;
- Les travaux seront long et très dérangeant pour le quartier ;
- La Commune de Woluwe-Saint-Lambert dispose déjà du plus grand nombre de place maternelle et primaire de la Région ;
- Le quartier est déjà très dense ;
- Les fenêtres du bâtiment des maternelles sont trop proches du voisinage ;
- L'école est isolée au centre de la parcelle et inaccessible réglementairement ;
- Aucun parking voiture n'est prévu au projet ;
- La gestion des déchets n'est pas réfléchie ;
- Le projet va perturber la tranquillité des résidents du home pour personnes âgées qui est fort proche ;
- des éléments sont manquants ou incorrect au rapport d'incidence de la demande ;

Considérant que les observations en soutenant le projet portent principalement sur :

- La pédagogie prôné par l'école est complémentaire aux pédagogies classiques et permet un accompagnement des enfants plus adaptés au monde actuel en perpétuel mutation ;
- L'école dispose de petits groupes-classes, met en place des sorties-nature dans un environnement bienveillant et de qualité ;
- L'école répond à un besoin des enfants et au besoin spécifique de ce type de pédagogie sur la Région ;
- L'école prône des valeurs de respect de l'environnement ;
- La réaffectation du site est respectueuse du patrimoine naturel et architectural ;
- Le projet relève d'une initiative citoyenne participative et écologique à encourager ;
- L'école met en place une cour de récréation verte, ce qui est très rare sur la Région ;

Considérant que deux projets distincts de demande de permis d'urbanisme sont en cours simultanément sur le même site ;

Considérant en effet qu'une demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1750547 ayant comme objet de construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain sur le terrain de la "Ferme aux Oies" et construire un petit immeuble mitoyen avec 2 appartements sur la chaussée de Roodebeek, enrichir et diversifier l'espace vert (abattre 2 arbres à haute tige et replanter 16 arbres à haute tige) a été soumise aux mesures particulières de publicité simultanément avec la présente demande;

Considérant qu'il existe entre ces deux projets un lien d'interdépendance en raison de leur proximité géographique, de leur simultanéité et aussi d'un certain lien fonctionnel notamment concernant les accès, qui a justifié d'organiser les enquêtes publiques et les réunions de la commission de concertation au même moment ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Rénover et transformer le bâtiment principal de la 'Ferme aux Oies' dénommé « A2 » pour y abriter :
    - Au niveau -1 : 2 caves,
    - Au rez-de-chaussée : des locaux administratifs, 2 salles de repos et des sanitaires,
    - Aux étages : les plans de la situation projetée des étages de l'ancienne ferme n'ont pas fait partie du dossier transmis à la commune pour avis. En effet, seuls les plans numérotés de 1/15 à 15/15 datés du 11/02/2020 et ne comportant pas la situation

projetée des étages de la Ferme ont été transmis pour avis à la commune et au SIAMU,

- Construire une nouvelle école maternelle dénommée « A1 » en intérieur d'îlot, d'un seul niveau, comportant :
    - 4 grandes classes avec chacune leur sanitaire et hall
    - Une toiture verte intensive
- Construire une nouvelle école primaire dénommée « B » en intérieur d'îlot, avec un gabarit de R+1, comportant :
    - Au rez-de-chaussée : 3 classes, 2 salles de jeu, des sanitaires, une zone centrale de réception et une cuisine de réchauffe
    - À l'étage : 3 classes, un hall commun, des sanitaires et locaux techniques
    - Une toiture verte intensive et ponctuellement quelques panneaux photovoltaïques
- Démolir un clapier pour reconstruire un garage 'vélo-bus' et rénover des serres et un four à pain existants situés sur la parcelle D21z. Les plans de cette nouvelle construction n'ont également pas fait l'objet du dossier transmis à la commune pour avis
- Démolir plusieurs bâtiments et granges
- Aménager les abords comme suit :
    - réaliser un accès carrossable pour pompiers / livraisons / élèves et personnel de l'école, via le terrain situé au nord de la demande (également repris dans la demande qui est traitée simultanément pour la construction de deux immeubles à appartements)
    - réaliser un accès piéton / cyclistes depuis la chaussée de Roodebeek ;
    - aménager le site entre les deux écoles en prévoyant des zones dédiées à différents aménagements verts comme des wadis, un potager, une marre naturelle, des plantations, une prairie fleurie, la plantation de plusieurs nouveaux arbres (également repris dans la demande qui est traitée simultanément pour la construction de deux immeubles à appartements) et certains cheminements dallés
    - construire un local compteurs dans la zone de cours et jardins au nord du site (également repris dans la demande qui est traitée simultanément pour la construction de deux immeubles à appartements)
    - modifier les niveaux de terrains sans néanmoins disposer d'un plan spécifique qui indique clairement les modifications proposées

Considérant que les écoles totalisent une superficie de 1772m² pour créer 180 places scolaires sur le site ;

Considérant que contrairement à ce qui est annoncé par fonctionnaire délégué dans son avis, il ne s'agit pas de créer 180 places scolaires supplémentaires en région bruxelloise vu que l'école existe déjà sur une autre implantation avec 134 élèves (tel que précisé au point 1.3. du rapport d'incidences) ; que dès lors, il s'agit d'ajouter une quarantaine de places scolaires en région bruxelloise ;

Considérant qu'il est prévu de créer 4 servitudes sur les parcelles destinées aux logements dans le projet qui est traité simultanément sur le même site, donnant sur l'avenue de la Croix du Sud et la chaussée de Roodebeek, à savoir :

- une servitude de passage sur la parcelle nord et la parcelle sud (permettant l'accès aux élèves, le personnel, les livraisons et également au SIAMU) ;
- une servitude de canalisations vers l'avenue de la Croix du Sud ;
- une servitude d'égouttage vers la chaussée de Roodebeek ;

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure et les délais d'instruction :

Considérant que la demande a été introduite le 04/06/2020 auprès d'URBAN ; que le dossier a été déclaré incomplet le 02/07/2022 ;

Considérant que l'instruction de la demande a été suspendue à partir de la notification par le Gouvernement de la prise d'acte d'une proposition ou demande de classement portant sur le bien visé par la demande, soit le 17/09/2020, conformément à l'article 194/1§2 du CoBAT ;

Vu la décision du non-classement du 21/06/2021 ;

Considérant que la demande a été déclarée complète le 04/01/2021, suite à l'introduction des compléments auprès d'URBAN le 09/11/2021 et le 01/12/2021 ;

Vu la réception de l'accusé de réception du dossier complet et de la demande d'avis au Collège, datés du 04/01/2022 et réceptionnés à la commune le 05/01/2022 ;

Considérant que selon les dispositions reprises dans ces courriers, le Collège doit notifier son avis dans les 30 jours après la fin de la clôture de l'enquête publique qui doit être tenue pour une durée de 30 jours ;

Considérant par ailleurs que la date énoncée dans les courriers susmentionnés pour la fin de l'enquête, soit le 31/01/2022 est incompatible avec d'une part, d'autres dispositions, comme la durée de l'enquête imposée par URBAN, la date de réception du dossier, l'obligation d'afficher les affiches 3 jours avant le début de l'enquête, et d'autre part, avec des contraintes pratiques et juridiques, telles que le temps requis pour la création et la pose des affiches, et des contradictions dans les documents transmis par URBAN en termes de procédure, délais et contenu de dossier, notifiées par mail à URBAN le 12/01/2022 ;

Vu en effet la réception le 04/02/2022 du document « Erratum à l'accusé de réception de dossier complet du 04/01/2022 » ;

Considérant que suite aux problèmes constatés par la commune au moment de la réception du dossier et transmis par mail à URBAN le 12/01/2022, URBAN a corrigé et complété l'accusé du dossier, en rajoutant 2 motifs d'enquête publique, soit :

- « Application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Application de l'art.188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux articles 30 (Clôture de la zone de recul) et 50 (Implantation à l'alignement) ; »

Considérant qu'il a été constaté le 11/03/2022 par la Commune que ces motifs n'ont pas été repris sur les affiches et qu'ils n'ont dès lors pas fait l'objet de l'enquête publique ;

Considérant que le dossier graphique est incomplet vu l'absence des plans de la situation projetée pour plusieurs éléments, tels que les étages de l'ancienne Ferme, la nouvelle construction comportant un local pour un ou plusieurs (non définis) 'vélo-bus', l'aménagement d'un parking (couvert ?) pour vélos, et l'absence d'un plan d'implantation détaillé reprenant et détaillant toutes les modifications des niveaux naturels du terrain et l'implantation exacte des arbres à abattre permettant aux instances de les identifier en hiver ;

<u>Considérant qu'en ce qui concerne l'appréciation du projet et la compatibilité avec le bon aménagement des lieux ;</u>

Considérant que le projet ne peut pas s'envisager pour les motifs suivants :

1. *<u>L'incompatibilité des projets avec la volonté de la commune de transformer le site en site vert</u>*

Considérant que le projet se situe sur une zone qualifiée de liaison dans le réseau écologique bruxellois (également adjacente à deux zones de développement) et en zone D « valeur biologique significative » ;

Considérant que le site de la Ferme aux Oies joue le rôle de refuge pour de nombreuses espèces ;

Considérant que le dossier de demande de permis ne contient pas un inventaire exhaustif de la faune présente sur le site et dans les bâtisses existantes ;

Considérant que l'occupation du site par une école maternelle et primaire accueillant 180 élèves et 30 enseignants, est susceptible de mettre à mal la fonction de refuge de la faune et de la flore locale que joue actuellement le site ;

Considérant la déclaration de politique générale régionale couvrant la législature 2019-2024 dans laquelle le gouvernement régional bruxellois s'engage à poursuivre sa politique d'achats de terrain ou de conclusion de baux emphytéotiques afin de relier les différentes étendues vertes ou bleues et améliorer ainsi leurs maillages respectifs, et, conformément au plan régional de développement durable, à préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert et à offrir un cadre à l'agriculture urbaine ;

Considérant l'avis formulé le 23/12/2020 par la Commission Royale des Monuments et des Sites, sur la proposition émanant de la commune de classement de la « Ferme aux Oies » comme site en raison de son intérêt paysager et écologique, dans lequel la CRMS a encouragé « *le recours à d'autres instruments planologiques pour permettre de conserver et valoriser ce site verdoyant, qui assure une belle aération dans la densification progressive de ces quartiers et offre un potentiel naturel et biologique, surtout à l'heure où Bruxelles – tel que souligné dans le plan régional nature 2016-2020 – est en recherche de terres maraîchères visant au développement de l'agriculture urbaine.* » ;

Considérant l'adoption par le conseil communal le 25/01/2021 d'une motion visant à préserver le patrimoine naturel du site de la Ferme aux Oies, en demandant notamment au gouvernement de la Région bruxelloise d'acquérir le terrain dit de la « Ferme aux Oies » ;

Considérant l'appel à candidature formulé par le Ministre régional bruxellois de l'environnement auprès des communes dans un courrier du 16/06/2021 afin d'identifier des terrains privés à acquérir en vue d'en faire des espaces verts de proximité ;

Considérant la proposition de la commune de Woluwe-Saint-Lambert portant sur le site de la Ferme aux Oies, reprise dans un courrier du 15/07/2021 ;

Considérant les courriels du 24/09/2021 et du 12/01/2022 adressés aux communes par le cabinet du Ministre régional de l'environnement confirmant que les candidatures étaient à l'étude et qu'en tout état de cause, les propositions non retenues seront conservées pour d'éventuelles opérations ultérieures ;

Considérant le courrier du 07/02/2022 adressé par les autorités communales, Wolu-Inter-Quartiers et les comités de quartier Hameau de Roodebeek, Capricorne, Pléiades, Constellations ainsi que le quartier durable « Demain à Roodebeek » au Ministre régional de l'environnement afin de lui rappeler les raisons justifiant de préserver ce site, dans lequel pourrait venir s'insérer la promenade verte régionale et qui pourrait devenir un lieu propice à la mise en place d'un projet didactique, porteur d'une dynamique durable centrée autour de l'agriculture urbaine et de la biodiversité, impliquant les acteurs locaux et régionaux, mais aussi des nombreuses institutions sociales et scolaires présentes dans le quartier ;

Considérant que ce projet (visant à préserver le site de la Ferme aux Oies et en faire un espace vert de proximité) permettrait, en outre, de mettre en avant la qualité paysagère du site et de profiter de sa situation en zone de liaison écologique et de son rôle de bassin de rétention des eaux de pluie ;

Considérant qu'il convient de rappeler le rôle utile du site de la Ferme aux Oies dans le cadre la lutte contre les inondations étant donné sa situation géographique le long de la vallée de Roodebeek, reprise par Bruxelles Environnement en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que le projet, en ce qu'il emporte une imperméabilisation du site et une perte de surface de pleine terre, met à mal le rôle de zone tampon du site ;

Considérant le Plan régional nature 2016-2020, dans lequel il est souligné l'importance des rares milieux ouverts à l'échelle régionale : « *Le maintien des milieux ouverts représente pourtant un enjeu non négligeable pour la Région. Des prairies fleuries entourées de petits éléments paysagers constituent l'habitat de nombreuses espèces animales et végétales remarquables, en forte régression au cours des dernières années. À côté de leur intérêt biologique élevé, les zones ouvertes et les reliques agricoles présentent également un important potentiel pour le développement de l'agriculture urbaine ainsi qu'un intérêt patrimonial, paysager et récréatif élevé qu'il convient de préserver.* » ;

Considérant le plan régional de développement durable adopté le 12/07/2018 par le gouvernement régional bruxellois qui entend préserver et renforcer le cadre de vie des habitants de la Région au travers d'une ambition en matière notamment de conservation et de renforcement du maillage écologique et de la biodiversité ;

Considérant que, conformément au plan régional de développement durable, le maillage écologique est nécessaire au maintien ou au rétablissement dans un état de conservation favorable, des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que ce lieu mériterait dès lors de voir son statut juridique renforcé en bénéficiant de l'application de l'article 66 de l'ordonnance régionale relative à la conservation de la nature du 01/03/2012 qui a pour objectif le maintien, la gestion et le développement des biotopes urbains ainsi que des éléments du paysage qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvages et améliorent la cohérence écologique du réseau écologique bruxellois ;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert avait écrit un courrier le 24/07/2017 à la Ministre régionale de l'environnement afin de solliciter la protection de ce site par application de l'article 66 de l'ordonnance du 01/03/2012 ;

Considérant que la Ministre régionale de l'environnement avait confirmé par un courrier daté du 28/07/2017 que Bruxelles Environnement était chargé de préparer l'arrêté d'exécution de l'article 66 pour un éventuel classement du site en tant que biotope urbain et par un courrier du 22/03/2018 que Bruxelles Environnement était chargé d'étudier la possibilité d'intégrer le site de la Ferme aux Oies dans le réseau écologique régional ;

Considérant que malgré un courrier de rappel du 27/11/2019 adressé par la commune au Ministre régional de l'environnement l'arrêté d'exécution n'a toujours pas été pris ;

Considérant que Bruxelles Environnement émet dans son avis du 11/02/2022 qu'il convient d'envisager le report du bâtiment de l'école primaire sur la partie déjà artificialisé du site ; que ce faisant, Bruxelles Environnement admet que l'implantation de l'école primaire sur la partie est du site n'est pas acceptable eu égard à sa valeur biologique ;

Considérant que la même logique devrait être appliquée à l'ensemble du site de la Ferme aux Oies ;

Considérant que la Commission de concertation dans son avis rendu de façon unanime en date du 29 janvier 2016 avait considéré que :

« Considérant que le site offre un espace vert remarquable par sa qualité paysagère, visible depuis l'avenue de la Croix du Sud ; que ce site constitue un des derniers vestiges du passé rural de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que ce site fait partie du même ensemble que le Parc de Roodebeek et la rue de la Charrette (un des derniers chemins creux de Woluwe) et participe ainsi à la préservation du maillage vert entre les différentes zones en protégeant la diversité biologique ;

Considérant que cette parcelle de terrain favorise la percolation des eaux de ruissellement réduisant ainsi le risque d'inondations (déjà rencontré par le passé) dans les maisons situées dans le bas du terrain, le long de la chaussée de Roodebeek » ;

2. *La problématique de l'accessibilité du site du projet à une voirie suffisamment équipée*

Considérant qu'il convient de vérifier que, conformément à l'article 189, dernier alinéa, du CoBAT, la parcelle faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme de l'asbl EOS dispose d'un accès à une voie suffisamment équipée ;

Considérant que la parcelle cadastrée section D, n°16B2, sur laquelle l'asbl EOS projette d'y créer une école maternelle et primaire (pour 180 élèves et 30 personnes au sein du corps professoral et du personnel administratif), est complètement enclavée entre les parcelles cadastrées n°16H2 (au nord), n°22V3 et n°22E 3 (au sud), n°9B31 à 9G31 (à l'ouest) et n°21A2 (à l'est) ;

Considérant qu'il ressort des documents de la demande de permis que la s.a. PROMOBUILD a prévu, dans la promesse d'achat et de vente signée par elle avec la s.a. GEERIVAN et l'asbl EOS, la constitution de servitudes d'égouts et de passage sur les parcelles appartenant à la s.a. PROMOBUILD, qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme portant les références suivantes : PUFD/1750547/2021 (référence communale) et 18/PFD/1750547 (référence régionale) ;

Considérant, d'une part, que la servitude de passage qu'il est prévu de constituer sur les parcelles n°22V3 et n°22 E 3, permettrait de donner un accès à l'école projetée depuis la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que l'accès ainsi constitué serait toutefois uniquement réservé aux piétons ;

Considérant, d'autre part, qu'il est prévu de constituer une autre servitude de passage sur la parcelle n°16H2 afin de permettre l'accès à l'école des véhicules des services de secours ainsi que des piétons et cyclistes ;

Considérant toutefois qu'eu égard à la situation des lieux, cette servitude de passage ne permettrait pas de donner un accès à l'avenue de la Croix du Sud ;

Considérant en effet que la s.i.s.p. L'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/2022 qu'elle est propriétaire de la parcelle de terrain cadastrée section D, n°16L2 ;

Considérant que sur cette parcelle se situent ses logements sociaux du site Sirius-Capricorne ainsi qu'un tronçon de l'avenue de la Croix du Sud sur lequel une servitude publique de passage s'est créée ;

Considérant toutefois qu'il demeure une bande de terrain arborée (un talus en forte pente), comprise entre l'actuel trottoir de ce tronçon situé au sud-est et le terrain appartenant à la s.a. PROMOBUILD, cadastré section D, n°16H2, qui appartient à l'Habitation Moderne, qui ne fait pas partie du tronçon susvisé de l'avenue de la Croix du Sud et qui n'est dès lors pas grevée d'une servitude publique de passage ;

Considérant que la s.a. PROMOBUILD a émis le 4 août 2020 une offre pour acheter cette bande de terrain arborée ; que ce faisant, la s.a. PROMOBUILD a expressément reconnu que la servitude publique de passage ne s'étendait pas à cette bande de terrain arborée ;

Considérant que la parcelle dont la s.a. PROMOBUILD est propriétaire, cadastrée section D, n°16H2, qui serait grevée d'une servitude de passage en faveur de l'école projetée, jouxte cette bande de terrain arborée appartenant à l'Habitation Moderne et non le tronçon susvisé de l'avenue de la Croix du Sud qui appartient également à l'Habitation Moderne mais sur lequel s'est constituée une servitude publique de passage ;

Considérant que la servitude de passage qu'il est prévu de constituer en faveur de l'asbl EOS sur la parcelle n°16H2 ne concerne pas la bande de terrain arborée susvisée ;

Considérant que le terrain sur lequel l'asbl EOS projette de construire une école ne dispose par conséquent pas actuellement d'un accès direct à une voie suffisamment équipée ;

3. *<u>Le projet de construction de l'habitation Moderne sur le site adjacent visant au développement de logements publics</u>*

Considérant en outre qu'il convient d'avoir égard à la modification projetée du tracé de l'avenue de la Croix du Sud (en son tronçon appartenant à l'Habitation Moderne) et de l'alignement qui a été approuvée le 30/06/2021 par le conseil communal ;

Considérant en effet que l'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/022 qu'elle a le projet de construire un immeuble de logements sociaux sur la partie sud-est de sa parcelle cadastrée section D, n°16L2, au bord de la parcelle n°16H2 appartenant à la s.a. PROMOBUILD ;

Considérant que son projet, dont la faisabilité a été étudiée par le bureau d'architecture DEWIL, aurait pour objet d'y créer 9 à 15 nouveaux logements sociaux et 14 emplacements de parking ;

Considérant que le 30/06/2021, le conseil communal a décidé ce qui suit :

> « - *d'approuver, sous condition suspensive de la délivrance à l'Habitation Moderne du permis d'urbanisme permettant la mise en œuvre de son projet urbanistique visé dans la décision de son conseil d'administration du 26/05/2021, d'une part, la désaffectation du tronçon actuel de l'avenue de la Croix du Sud situé sur la propriété de l'Habitation Moderne sous la forme d'une servitude publique de passage et, d'autre part, le déplacement de ce tronçon plus au Nord de cette propriété suivi de la cession par l'Habitation Moderne à la commune de la nouvelle voirie sous la forme d'une nouvelle servitude publique de passage ;*
>
> - *d'approuver en conséquence le plan d'alignement en annexe* ».

Considérant que la demande de permis d'urbanisme faisant l'objet du présent avis a été déposée avant l'adoption de cette décision par le conseil communal ;

Considérant que le projet de l'asbl EOS ne tient dès lors pas compte de cette modification future du tracé de la voirie ainsi que de l'alignement approuvée par le conseil communal, sous la condition suspensive toutefois de la concrétisation du projet de construction de l'Habitation Moderne ;

Considérant à cet égard que l'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/2022 avoir adressé à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de financement pour développer son projet à la suite de la décision du 30/06/2021 du conseil communal;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que même si la parcelle cadastrée section D, n°16B2, dispose d'un accès à la chaussée de Roodebeek grâce à la servitude de passage qui serait constituée en sa faveur par la s.a. PROMOBUILD et la s.a. GEERIVAN :

- cet accès serait réservé uniquement aux piétons ;
- le seul accès carrossable projeté pour les véhicules des services de secours, pour les livraisons et pour les cyclistes, est prévu sur la parcelle cadastrée n°16H2 qui appartient à la s.a. PROMOBUILD, grâce à une servitude de passage qui serait constituée en faveur de l'asbl EOS ;
- la parcelle cadastrée n°16H2 ne dispose toutefois actuellement pas d'un accès direct à l'avenue de la Croix du Sud ; en outre, l'accessibilité de cette parcelle à l'avenue de la Croix de Sud risque d'être encore plus problématique si le plan d'alignement approuvé le 30 juin 2021 par le conseil communal est exécuté ;

Il se déduit de ce qui précède que le terrain sur lequel l'asbl EOS envisage de réaliser son projet d'école fondamentale ne dispose pas d'un accès suffisant à une voie suffisamment équipée ;

4. *Avis SIAMU*

Vu l'avis du SIAMU du 18/01/2022 émis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de deux écoles ;

Considérant qu'au terme de ce rapport, le SIAMU estime qu'aucune conclusion n'a pu être rendue concernant l'école maternelle : « *le Siamu ne peut remettre d'avis concernant l'école maternelle et la ferme étant donné le manque d'information relative à la prévention incendie pour ce bâtiment* »

Considérant que le SIAMU précise également que le projet de création d'école doit faire l'objet d'une analyse commune avec le projet introduit par la s.a. PROMOBUILD : « Les deux projets sont directement liés – en particulier au niveau de l'accessibilité – et ne peuvent être analysée indépendamment l'un de l'autre » ;

Considérant, de ce fait, que l'avis du SIAMU confirme l'interdépendance des deux projets ;

Considérant en outre que l'avis du SIAMU se fonde sur le fait que les deux écoles projetées disposent d'un accès direct à l'avenue de la Croix du Sud ;

Considérant qu'il a été démontré ci-avant que ni la s.a. PROMOBUILD, ni corrélativement l'asbl EOS ne disposent d'un accès direct à la voirie ;

Considérant que le SIAMU n'a pas correctement été informé de la situation de la parcelle concernée par la création des deux écoles ;

5. *L'incomplétude du rapport d'incidences*

Considérant que le rapport d'incidences pour la construction de l'école ne recense pas l'ensemble des éléments nécessaires pour évaluer l'impact sur le stationnement et les flux de circulation dans le quartier ;

Considérant que l'école déclare dans ce rapport vouloir accueillir sur le site de la Ferme aux Oies une population scolaire de 180 élèves et affirme que le corps professoral et le personnel administratif se composera d'un peu moins de 30 personnes (20 ETP) ;

Considérant que la seule enquête de mobilité menée auprès de ces personnes a été réalisée en décembre 2019 lorsque l'école occupait des locaux accueillant 134 élèves sur le Boulevard Louis Schmit à Etterbeek ;

Considérant que l'enquête a mis en avant le fait que le moyen principal de locomotion utilisé pour se rendre au Boulevard Louis Schmit était la voiture, devant les transports en commun ;

Considérant que selon l'enquête menée en décembre 2019, l'utilisation de la voiture et du vélo diminuerait au profit de l'usage des transports en commun si l'école déménageait à la Ferme aux Oies ;

Considérant pourtant que par rapport à l'implantation de l'école sur le Boulevard Louis Schmit, située à proximité immédiate de plusieurs arrêts de métro tel que Boileau, Pétillon, Thieffry, la Ferme aux Oies se situe à près d'1 kilomètre des stations de métro Gribaumont, Tomberg et Roodebeek ;

Considérant que le projet se situe dans une zone C d'accessibilité en transport en commun selon le RRU ;

Considérant que ces résultats se basent sur des déclarations d'intention et non des faits objectivés par des données récentes et vérifiables, notamment par la réalisation d'un plan de déplacement scolaire permettant d'identifier réellement les trajets des personnes se rendant chaque jour à l'école ;

Considérant qu'aucune donnée n'a été communiquée par rapport aux besoins en stationnement des professeurs et que le rapport d'incidences ne tient pas compte de l'impact du projet de construction de l'immeuble de logements sur le stationnement en voirie ;

Considérant que le relevé de stationnement repris dans le rapport d'incidences ne permet pas de distinguer la pression du stationnement voirie par voirie ;

Considérant que le relevé dépeint une vision du stationnement à l'échelle de plusieurs quartiers (quartier Constellations mais aussi l'avenue de Mai) sans s'attarder de manière spécifique sur la pression du stationnement dans la chaussée de Roodebeek, l'avenue Speeckaert et la rue de la Charrette qui sont pourtant les voiries les plus proches du site de la Ferme aux Oies avec l'avenue de la Croix du Sud ;

Considérant que le rapport d'incidences qualifie les flux de circulation de flux de voirie locale en ce qui concerne la chaussée de Roodebeek en direction de l'avenue Speeckaert ;

Considérant que le rapport d'incidences ne tient aucunement compte du gabarit de cette voirie qui supporte, de par la présence de plusieurs institutions d'intérêt collectif un trafic inhabituel pour ce type de voirie (Ecole Princesse Paola, Prinses Paolaschool, Klim op school, Notre petite école, Crèche Princesse Paola, Crèche Roodebeek, Crèche Crescendo, CCLM (cours communaux de langues modernes), Centre de revalidation gériatrique, CPAS, Home Saint-Lambert, Antenne Andromède, Guichet social) ;

Considérant que le rapport d'incidences ne contient aucune donnée sur les flux et l'impact pour le voisinage engendrés par les véhicules de livraison autorisés à accéder à l'intérieur du site depuis l'avenue de la Croix du Sud ;

Considérant que de ce fait des manœuvres automobiles sur le site de l'école et donc en intérieur d'îlot seront autorisés ;

6. *L'atteinte en intérieur d'îlot*

Considérant que le quartier « Roodebeek-Constellations » est doté de nombreuses écoles primaires et maternelles ainsi que de crèches (Ecole Princesse Paola, Prinses Paolaschool, Klim Op school, Notre petite école, Crèche Princesse Paola, Crèche Roodebeek, Crèche Crescendo) ;

Considérant que le quartier est également doté de nombreux équipements d'intérêt collectif (CCLM (cours communaux de langues modernes), Centre de revalidation gériatrique, CPAS, Home Saint-Lambert, Antenne Andromède, Guichet social) ;

Considérant que le projet s'implante dans un intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une école, quelle que soit la pédagogie qui y est développée, engendre nécessairement des nuisances pour le voisinage ; que ces nuisances sont démultipliées en raison de la présence de nombreuses habitations à proximité ; qu'en particulier, les nuisances sonores ont tendance à se réverbérer dans l'ensemble de l'îlot ;

Considérant en outre que le site est susceptible d'être utilisé pour d'autres activités organisées par l'école en dehors des périodes d'occupations habituelles, à savoir en soirée et le week-end ;

Considérant que l'école primaire d'un gabarit R+1 et la terrasse créeront des nouvelles vues vers les jardins privés des habitations situées le long de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que le bâtiment destiné à abriter l'école maternelle s'implante à proximité directe des jardins des habitations situées avenue du Verseau ; que cette proximité est de nature à engendrer des nuisances dont notamment des vis-à-vis et des nuisances sonores ; que l'implantation de ce bâtiment ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est disproportionné vu la densité et le programme proposé ;

Vu tout ce qui précède, que la demande de permis d'urbanisme pour construire les écoles doit être refusée :

AVIS DEFAVORABLE

* * *

AVIS partagé de BUP-URBAN, BUP-Direction Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement :

Considérant que les parcelles se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service publique au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une école maternelle et primaire autour de la Ferme aux oies en rénovant celle-ci, l'aménagement de ses abords, l'abattage d'un arbre à haute tige et la démolition d'anciennes granges;

Considérant que l'école maternelle est reprise à la zone d'habitation à prédominance résidentielle tandis que l'école primaire est dans la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, que conformément à la prescription générale 0.7.2 la maternelle peut dépasser la surface

autorisée dans sa zone à condition de soumettre le dossier aux mesures particulières de publicités;

Considérant que l'école totalise une superficie de 1772m2 sur une parcelle qui fait 4124m2 et créera à termes 180 places scolaires supplémentaires en Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'il est important de distinguer cette demande de celle en parallèle portant sur les mêmes parcelles dont l'objet est la construction d'un immeuble de 21 appartements et 19 places de parking ainsi que la construction d'un immeuble mitoyen contenant 2 appartements et l'aménagement des abords (réf: 18/PFD/1750547);

Vu la précédente demande de permis introduite en 2015 pour la construction de 28 appartements, 13 maisons et la démolition de la ferme, refusée au vu de son échelle jugée inappropriée, son inadéquation aux prescriptions urbanistiques et l'absence de prise en considération des particularités patrimoniales et naturelles du site;

Considérant l'aspect enclavé de l'école, qu'il est prévu 4 servitudes sur les parcelles destinées aux logements donnant sur l'avenue de la croix du sud et la chaussée de Roodebeek afin de permettre le fonctionnement des bâtiments scolaires, à savoir:
- Une servitude de passage sur la parcelle nord et la parcelle sud (permettant l'accès aux élèves et également au SIAMU);
- Une servitude de canalisations vers l'avenue de la Croix du Sud;
- Une servitude d'égouttage vers la chaussée de Roodebeek;

Considérant qu'il a été proposé le classement de la Ferme aux oies par le Collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Lambert le 18/06/2020, que cette demande a été déclarée complète le 17/09/2020, qu'ensuite un arrêté du Gouvernement a précisé la non-entame de classement du site le 21/06/2021, permettant au présent dossier de suivre son cours;

Que cet arrêté demande toutefois de:
" *- Veiller à préserver le fournil et le verger présents sur le site, ainsi qu'à assurer leur bonne conservation;*
- Veiller à conserver et à valoriser les qualités écologiques du site, ainsi que son rôle de zone de liaison du réseau écologique bruxellois";

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 16/02/2022 au 17/03/2022 pour les motifs suivants:

- En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):

- *Prescription générale 0.5 (construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m2);*
- *Prescription générale 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot);*
- *Prescription générale 0.7.2 (équipement dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone);*
- *Prescription générale 0.12 (modification ou suppression d'un logement);*
- *Prescription particulière 1.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques);*
- *Prescription particulière 8.4 (modification des caractéristiques urbanistiques);*

- En application de l'article 175/20 §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):

- *Rapport d'incidences: 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m2, 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse*

1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

- En application de l'article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):

- *Dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation d'une construction isolée);*
- *Dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);*

Vu la pétition de 1037 signatures et les 64 réclamations/observations introduites durant l'enquête publique et portant sur les points suivants:

Des riverains sont contre le projet, ils se plaignent de:

- Le calme et la quiétude du quartier ne seront plus;
- La destruction d'un site remarquable, un des derniers vestiges ruraux de la commune ;
- La dégradation de la mobilité dans un quartier déjà peu accessible, l'Avenue de la croix du sud étant en cul de sac et la chaussée de Roodebeek très étroite;
- Le problème de stationnement sera accentué par l'école;
- La construction sera entièrement en intérieur d'ilot, dérangeant ainsi le pourtour bâti surtout au niveau sonore;
- La perte d'une zone perméable servant de tampon lors de fortes pluies;
- La création de zones d'infiltration pluviales le long des mitoyens;
- La possibilité d'agrandir encore l'école plus tard et augmenter le nombre d'élèves ce qui serait nuisible;
- Le passage de nombre de personnes sur le site va en chasser la faune et la flore qui y a trouvé refuge;
- Les travaux seront long et très dérangeant pour le quartier;
- La Commune de Woluwe-Saint-Lambert dispose déjà du plus grand nombre de place maternelle et primaire de la Région;
- Les fenêtres du bâtiment des maternelles sont trop proches du voisinage;
- L'école est isolée au centre de la parcelle et inaccessible réglementairement;
- Aucun parking voiture n'est prévu au projet;
- La gestion des déchets n'est pas réfléchie;
- Le projet va perturber la tranquillité des résidents du home pour personnes âgées qui est fort proche;
- des éléments sont manquants ou incorrect au rapport d'incidence de la demande;

Des riverains sont pour le projet, ils observent que:

- La pédagogie prôné par l'école est complémentaire aux pédagogies classiques et permet un accompagnement des enfants plus adaptés au monde actuel en perpétuel mutation;
- L'école dispose de petits groupes-classes, met en place des sorties-nature dans un environnement bienveillant et de qualité;
- L'école répond à un besoin des enfants et au besoin spécifique de ce type de pédagogie sur la Région;
- L'école prône des valeurs de respect de l'environnement;
- La réaffectation du site est respectueuse du patrimoine naturel et architectural;
- Le projet relève d'une initiative citoyenne participative et écologique à encourager;

- L'école met en place une cour de récréation verte, ce qui est très rare sur la Région;

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 11/02/2022, indiquant entre autre qu'il y a lieu de supprimer la connexion des wadis au réseau d'égouttage par un trop plein car les surfaces infiltrantes sont en suffisances et qu'il y a lieu de revoir l'implantation du bâtiment des primaire pour la préservation de la partie Est du site;

Considérant l'avis d'Access & Go du 14/02/2022 précisant la non-conformité du projet au Titre IV du RRU pour les motifs suivants: "*Dans l'école maternelle, les portes intérieures ne présentent pas un libre passage de 85 cm tant pour certaines portes à simple ou à double battant. Dans le cas de double battant, la largeur de libre passage doit être atteinte par un seul battant. La toilette PMR ne présente pas une aire de transfert de 110 cm. La cuvette doit être déplacée latéralement*" ;

Considérant l'avis favorable sans conditions de la commission de sécurité ASTRID, daté du 25/01/2022;

Considérant l'avis de VIVAQUA, daté du 19/01/2022 et portant la référence suivante: IN1327445 ;

Considérant l'avis partiellement favorable conditionnel du SIAMU, daté du 18/01/2022 et portant la référence suivante: C.2015.0282/3, auquel il est impératif de se conformer;

<u>Démolition:</u>

Considérant que deux granges situées au nord sur la parcelle longeant l'avenue de la croix du sud sont à démolir, qu'elles sont en mauvais état et contiennent de l'amiante dégradée, dangereuse pour l'être humain, que celle-ci sera a enlevé dans le respect de la législation en vigueur;

Que 3 autres granges présentes sur site, le clapier et l'extension de la ferme sont également prévus à la démolition au vu de leur aspect vétuste et l'impossibilité de les adapter à la futur affectation scolaire;

Considérant que conformément à l'arrêté susmentionné, le fournil et le verger du site sont à préserver impérativement au vu de leur valeur patrimoniale et écologique;

<u>Gabarit et implantation de la nouvelle construction:</u>

Considérant que les volumes ont été répartis isolément l'un de l'autre afin de respecter la typologie de base de la ferme, un bâtiment au milieu d'un espace vert, permettant de créer un espace tampon verdurisé avant les murs mitoyens;

Considérant que les maternelles sont situés dans l'ancienne ferme et son extension s'étendant vers le mitoyen ouest, et que les primaires occupent une nouvelle construction du côté est du site répondant à la première, l'espace résiduel d'entre deux servant de cour de récréation;

Considérant ainsi la compacité et le peu d'emprise au sol des bâtiments proposés, au profit d'espace vert plus vaste et qualitatif;

Considérant que l'ensemble des cheminements en intérieur d'ilot sont perméables, réalisés en dalles gazon ou similaire, que les bâtiments ont une emprise très réduite en intérieur d'ilot passant d'une situation existante de 770m2 au sol à 1242m2, que cette augmentation est compensée par la création de 998m2 de toiture verte intensive sur les nouveaux bâtiments, qu'ainsi la dérogation à

l'article 12 du Titre I du RRU, concernant le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif, est acceptable ;

Considérant que l'extension du bâtiment maternelle est accolée à la façade ouest de la ferme originelle, s'étendant sur un seul niveau avec une hauteur d'acrotère variant de 3m90 à 5m90 au-dessus du sol, qu'un petit volume comprenant un puit de lumière est encore un peu plus haut atteignant une hauteur de 7m00, que celui-ci pourrait être intégré dans le niveau inférieur à 5m90 afin d'éviter cet effet pyramidale déforçant la mise en évidence de la ferme originelle et rompant l'horizontalité de l'extension;

Considérant que cette extension est distante d'au moins 3m des murs mitoyens, contrairement au volume précédent qui était accolé à ces murs, qu'une zone végétale est créée dans l'interstice avec la plantation de 3 nouveaux arbres, que l'ancienne grange avait une hauteur de 3m84 depuis le sol alors que le nouveau bâtiment est à 3m90 ce qui est très proche de la situation existante;

Considérant donc que le gabarit et l'implantation de ce volume sont pondérés et bien proportionnés, que les brisure face au mitoyen permettent également d'éviter les vues directes avec le voisinage et augmente les entrées de lumière dans les classes;

Considérant que le bâtiment primaire est situé à l'autre extrémité du site, qu'il dispose d'une forme circulaire écrasée (en coquille d'escargot) s'étendant à moitié sur un niveau et l'autre moitié sur deux niveaux, qu'il s'élève à 4 hauteurs différentes, au plus bas à 3m60 du sol, au plus haut à 7m40 du sol et entre les deux à 5m00 et 4m40 du sol (sans compter le dénivelé inférieur créé par le wadi);

Considérant que son implantation est distante d'approximativement 3m des mitoyens, qu'il est en dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU au vu de la proximité avec les limites du terrain sur une zone de la parcelle qui ne contenait aucune construction;

Considérant que ces limites mitoyennes représente des fonds de jardin d'habitation mitoyenne côté chaussée de Roodebeek, un fond de parcelle non aménagé côté rue de la Charette et un parking du côté du CPAS;

Considérant que les constructions existantes du voisinage sont distantes de 30 à 47m depuis les limites mitoyennes, que le terrain descend vers la chaussée de Roodebeek et que l'impact le plus négatif pourrait être du côté des fonds de jardins des habitations de cette chaussée;

Considérant toutefois qu'à cet endroit le bâtiment est bas, ne s'élevant pas à plus de 5m par rapport au sol, qu'aucune fenêtre ne donne de vue intrusive vers les parcelles voisines vu la hauteur des murs mitoyens;

Considérant que les jardins des habitations de la chaussée de Roodebeek sont situées au sud du projet, que par conséquent aucun ombrage problématique n'est à relever de ce côté, que du côté nord les parkings du CPAS n'en subissent aucune nuisance particulière d'autant plus que le terrain est plus haut que celui du projet;

Considérant de plus que cette nouvelle implantation permet de conserver les qualités écologiques et patrimoniales du site et que le bâtiment sera entouré de nouvelle plantation et wadi favorisant la biodiversité, que par conséquent la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU est acceptable;

<u>Aménagements intérieurs:</u>

Considérant que les 4 classes de maternelles s'articulent autour d'un hall central avec un hall secondaire comme zone tampon composé de vestiaires, que deux blocs sanitaires sont disposés entre deux classes, chacun ayant un seul accès sur sa classe spécifique;

Considérant que le hall central est connecté au bâtiment d'origine de la Ferme aux oies, que sont installés en son rez-de-chaussée les salles de repos des enfants d'une part et les salles de réunion et sanitaires des professeurs avec leur accès distinct depuis l'extérieur d'autre part;

Que des sanitaires en lien à la cour de récréation sont prévus dans le coin Nord-est du bâtiment de la Ferme

Considérant que l'occupation des étages de la Ferme n'est pas détaillée, qu'il convient de clarifier l'utilisation préconisée;

Considérant que le bâtiment primaire contient 6 classes réparties sur deux niveaux autour d'un hall central séparé de l'extérieur par un sas d'entrée, qu'un bloc de sanitaires donne sur ce sas et que 2 salles de jeux et une cuisine de réchauffe sont également connectés au hall central;

Considérant que la forme circulaire du bâtiment répercutée dans les classes diminue la flexibilité des lieux et empêche l'adjonction de mobilier tel que des étagères sur ce pan de mur, qu'il est à espérer que la fonctionnalité n'en subira pas l'architecture de façon négative;

Considérant que la classe numéro 4 dispose d'un accès à une terrasse en toiture, que celle-ci peut s'avérer dangereuse au vu de la présence de nombreux enfants, que rien ne la justifie et qu'elle devrait plutôt laisser place à une toiture verte intensive inaccessible;

Considérant qu'un escalier de secours et une gaine d'ascenseurs sont mis à disposition dans le bâtiment des primaires, qu'un local technique à l'étage permet d'éviter la mise en place d'éléments techniques en toiture excepté une sortie de ventilation;

<u>Façades:</u>

Considérant que les façades sont traitées d'une même tonalité et d'un même matériaux garantissant l'unité du projet architectural entre ces différents éléments séparés, que la volonté du projet est clairement d'exprimer la présence d'un équipement public par la distinction et en même temps le dialogue créé avec son contexte ;

Considérant que le matériau principal utilisé est de la maçonnerie de récupération, que celle-ci évoque la circularité du projet et démontre une récupération efficace afin de favoriser les démarches liées au développement durable;

Que certaines parties sont de teinte foncées et d'autres de teintes claires, qu'un calepinage différent est proposé afin de distinguer un niveau de soubassement et un autre d'élévation, qu'il convient toutefois d'illustrer le type de maçonnerie attendue afin de visualiser correctement l'effet esthétique de la composition;

Considérant que tous les châssis sont prévus en bois, surmontés de linteau apparent en béton, que les menuiseries d'origine de la Ferme sont restaurés, que les éléments comblés du bâtiment existant sont en maçonnerie similaire à la nouvelle construction, créant un effet de patchwork cohérent avec la manière d'agir sur le site;

Considérant que pour le bâtiment primaire, des linteaux métalliques sont prévus au-dessus de chaque baies, que cela renforce l'effet de patchwork avec un élément de détail ne perturbant pas la lecture globale de l'architecture proposée pour les deux entités;

<u>Aménagements des abords:</u>

Considérant que beaucoup de réclamations des riverains s'orientent vers la question des nuisances sonores, que cependant au vu de la disposition des deux bâtiments composant l'école,

la cour de récréation sera centrale, ce qui évite les bruits à proximité des parcelles voisines (qui sont également distancées par l'implantation des wadis en pourtour de parcelle);

Considérant de plus que l'école ne fonctionne qu'entre 08h30 et 15h20, que les moments de récréations sont répartis entre les primaires et les maternelles entre 10h10 et 11h45 puis le temps de midi de 12h40 à 13h40, qu'ainsi les possibles nuisances sont très restreintes, d'autant que la cour n'est pas dallée et ne permet donc pas les jeux de ballons ou balade en tricycle;

Considérant qu'il est mentionné au rapport d'incidence que l'école n'organise pas d'activité régulières les week-ends, en soirée ou durant les vacances scolaires;

Considérant que la philosophie de l'école ne prévoit pas le développement d'un préau pour se couvrir de la pluie mais plutôt l'utilisation efficace de vêtements ;

Considérant que le taux actuel d'imperméabilisation du site est de 26% (1061m2) et qu'en situation projetée il passe à 30% (1242m2) en y intégrant les deux grandes surfaces de toitures vertes intensives permettant le tamponnage des eaux et ensuite leur infiltration dans les wadis;

Considérant la dérogation à l'article 30 du Règlement sur les bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert, que cette dérogation est acceptable au vu de l'affectation d'école et la volonté du demandeur de créer une continuité entre le trottoir et l'allée d'entrée vers le site;

Considérant que les différents aménagements proposés contribuent à améliorer le coefficient de biotope par surface;

Considérants qu'un arbre doit être abattus pour le passage de l'accès SIAMU et que 16 autres seront plantés sur la parcelle (du type chêne, aulne glutineux, noisetier, sorbier des oiseleurs, houx, merisier, ...);

<u>Mobilité:</u>

Considérant que l'école ne dispose d'aucune zone de livraison, qu'elle fonctionne déjà sans sur son implantation actuelle et qu'elle n'en émet pas le besoin, aucun repas chaud n'étant prévus sur place, il n'y a que le matériel scolaire qui nécessite des livraisons exceptionnelles qui pourraient être faite par l'accès du SIAMU réalisé en dalles gazon;

Considérant que d'après l'étude statistique mentionnée en p.47-48 du rapport d'incidence, le site est susceptible d'accueillir un flux d'une trentaine de véhicules le matin pour la dépose des enfants (sur un temps approximatif de 15 minutes) et un peu moins en fin de journée, que cela correspond à plus ou moins deux véhicules par minute ce qui ne causera aucune perturbation significative;

Que de plus les voiries alentours à la parcelle disposent de nombreux emplacements véhicules avec un taux d'occupation assez faible, variant de 37 à 89% en fonction de l'endroit et du moment;

Considérant que le site est longé par le réseau cyclable défini à la carte n°3 du PRDD sur l'Avenue de la Croix du Sud, sur laquelle donne l'entrée principale de l'école;

Considérant que l'école prévoit la mise en place d'un cyclo-bus scolaire (10 places), que son itinéraire utilisera le réseau cyclable du PRDD pour ramener une partie des enfants à l'école;

Qu'une vingtaine de vélos sont également attendus, que ceux-ci auront à disposition un local vélo de 44 emplacements;

Considérant que l'enlèvement des déchets du site est prévu côté Avenue de la Croix du Sud par Bruxelles Propreté, que 3 containers seront prévus pour une quantité estimée à 175kg / semaine, que ceux-ci seront stockés sous l'annexe adjacente au garage du cyclo-bus;

Gestion des eaux:

Considérant que le projet s'implante dans un espace peu bâtis avec de larges surfaces infiltrantes, que cette implantation doit permettre d'atteindre le zéro rejet hors de la parcelle par une gestion intégrée des eaux pluviales ;

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

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 10 et 12m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet s'oriente vers cet objectif par l'implantation de wadis (noues) infiltrants d'environ 100m2, mais qu'en pratique Bruxelles Environnement émet des réserves sur leurs mises en œuvre et donc sur l'atteinte effective de l'objectif ;

Considérant que le RIE précise que « *Des dispositions devront être prises pour éviter tout risque de noyade en raison de la présence de wadis et de mares* » ;

Considérant que les wadis contrairement aux mares, ne sont pas susceptibles de provoquer des noyades, car ce sont des espaces, secs la très large majorité du temps, rempli d'eau sur seulement quelques centimètres par fortes pluies et seulement durant le temps de l'infiltration ;

Considérant de ce fait que les capacités infiltrantes du sol doivent être maintenues dans le fond des wadis. qu'il ne faut donc pas installer de géomembrane étanche lors de la création de celles-ci et prendre des précautions pour ne pas tasser le sol en phase chantier ;

Considérant qu'il est indiqué que ces wadis « *sont reliés par un trop-plein à l'égouttage pour éviter tout débordement* » ;

Considérant que dans une zone de type « parc » avec des surfaces infiltrantes en suffisance, cette connexion à l'égout sera un maillon faible du dispositif de gestion des eaux pluviales (risque de bouchage ou de surverse intempestive vers l'égout) et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que la végétation utilisée dans les wadis n'est pas précisée, que celle-ci doit être adaptée au fonctionnement d'un wadi à savoir : une végétation dense et dont la palette florale est réfléchie selon un gradient allant du haut de l'ouvrage jusqu'au fond de celui-ci (le haut du wadi avec des espèces plutôt adaptées à la sècheresse, tandis que le fond de l'ouvrage d'espèces avec une affinité pour les milieux humides) ;

Considérant que les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisée de manière intensive entre autre afin de temporiser les eaux de pluie;

Considérant que 2 citernes de récupération des eaux pluviales sont installées sur site pour une récupération totale de 8m3 qui serviront à l'entretien, pour les jeux et pour arrosage du potager, que conformément au RRU un cubage de 33m3 devrait être récupéré au vu de la superficie des toitures projetées, que le projet est donc en dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU;

Que cette dérogation est largement compensée par la végétalisation intensive des toitures concernées par la récupération et la mise en place des wadis, qu'elle est donc acceptable;

Problématique et conclusion:

Considérant que, hors le bon projet qui est présenté, des éléments de l'ordre du civil ce manifestent, semblant empêcher la réalisation de la présente demande;

Considérant que l'accès principal de l'école proposé vers l'Avenue de la Croix du Sud, qui est une voirie à destination publique depuis plus de 30 ans, est empêché par la propriété de l'Habitation Moderne qui déborde cette voirie, que le conseil du propriétaire de cette parcelle précise dans sa lettre de réclamation: " *Pour que le projet de l'Asbl EOS ait un accès direct à l'Avenue de la Croix du Sud, il faudrait qu'elle bénéficie de servitudes de passage sur la bande de terrain susvisée appartenant à l'habitation moderne, ce qui n'est pas le cas*.";

Que toutefois l'assiette de terrain appartenant à l'habitation moderne et empêchant l'accès de l'école à l'Avenue de la Croix du Sud est reprise au PRAS en réseau viaire au même titre que la partie goudronnée de l'Avenue de la Croix du Sud;

Qu'ainsi il est à considérer que cette bande de terrain dépassant la voirie à proprement parler de l'Avenue de la Croix du Sud fait également partie de cette voirie au vu du dessin du reste de l'Avenue reprenant des emplacements de stationnements publics perpendiculaire à la chaussée;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert a également reconnu l'aspect public de cette voirie en proposant un plan d'alignement sur celle-ci validé par le Collège en date du 21/06/2021, à la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme à L'Habitation Moderne pour le nouveau bâtiment proposé;

Considérant qu'aucune demande de permis n'a jusqu'à présent été introduite sur la parcelle et que par conséquent le plan d'alignement n'est pas d'application à l'heure actuelle;

Considérant par conséquent que les accès proposés sont possibles (en répondant de manière satisfaisante à l'avis du SIAMU), que le projet relève du bon aménagement des lieux et s'inscrit dans son cadre urbain environnant;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- Ramener le volume du puit de lumière du bâtiment maternelle dans le volume inférieur à la cote 5m90 pour l'acrotère;
- Supprimer la terrasse en toiture du bâtiment des primaires;
- Préserver le fournil et le verger existants sur le site et assurer leur bonne conservation;
- Veillez à conserver et à valoriser les qualités écologiques du site;
- Détailler en plan l'utilisation des étages de la Ferme existante et préciser les mesures de prévention incendie prévues pour ceux-ci;
- Fournir des illustrations du type de maçonnerie souhaité pour les élévations ;
- Mettre en œuvre des toitures végétalisées d'un substrat de minimum 30cm pour correspondre à une toiture végétale intensive sur les bâtiments ;
- Intégrer des dispositifs d'accueil de la faune associée au bâti (nichoirs à moineaux, gîtes à pipistrelles) ;
- Améliorer la perméabilité des mitoyennetés pour la faune notamment en démantelant le mur sur la partie est du projet. Dans l'impossibilité, nous recommandons d'installer de part et d'autre de ce mur des aménagements facilitant le passage de la petite faune (végétation grimpante sur toute la hauteur du mur, trous au bas du mur faisant office de tunnel…) ;
- Ne pas installer de géomembrane étanche et prendre des précautions pour ne pas tasser le sol des wadis en phase chantier ;

- Supprimer la connexion du trop-plein des wadis à l'égouttage et étudier le cheminement de l'eau en cas de forte pluviométrie (pluie de récurrence 100 ans) pour adapter les

aménagements paysagers et orienter l'eau vers les espaces verts infiltrants lors d'épisodes occasionnels extrêmes ;

- Fournir une note paysagère et des détails planologique sur la mise en œuvre des wadis ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU;
- Se conformer à l'avis d'Access & Go ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 13H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1791706/2021 (2)

Localisation :	Avenue Heydenberg 97
Objet :	rehausser la toiture de deux étages pour créer deux nouveaux logements dans l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement : /
Demandeur :	S.A. LARTIMMO Monsieur Serge LECOMTE
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
Enquête :	03/03/2022 au 17/03/2022
Plaintes/Remarques :	12

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de deux étages pour créer deux nouveaux logements ;

Considérant les permis d'archives n°18.591 (délivré le 08/05/2008, et mis en non-valeur le 17/10/2011) et n°20.273 (délivré le 19/12/2013, et mis en non-valeur le 19/12/2016) pour une demande identique ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le dépassement des profils mitoyens et les dérogations qui en découlent,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité sur les bâtiments de l'avenue de Janvier,
- l'augmentation du nombre de logements impliquant une diminution du nombre d'emplacements de parking en voirie,

- le souhait de compenser l'absence d'un local vélos dans l'immeuble par le placement d'une installation pour vélos en voirie,
- le manque de locaux communs dans l'immeuble pour les logements existants et projetés ;
- le manque de place dans le local des compteurs (eau, gaz, électricité) existant pour l'ajout des compteurs des deux nouveaux logements,
- l'harmonisation d'une rehausse de style moderne sur un bâtiment des années '70,
- les éventuelles nuisances sonores, la saleté des travaux et les problèmes d'accès (camions) que provoquerait le chantier,
- l'inquiétude des habitants de l'immeuble sur la structure existante de l'immeuble et sa capacité à supporter deux niveaux de plus,
- la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme non sollicitée ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit Rez +2 à toiture plate comportant actuellement un commerce (boulangerie), un sous-sol (atelier appartenant au commerce) et quatre logements ;

Considérant que le projet consiste à construire un volume comprenant deux niveaux sur la toiture plate de l'immeuble d'angle afin d'y aménager deux logements supplémentaires (un studio et un duplex de deux chambres) ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) en ce qu'il dépasse les gabarits des deux immeubles voisins ;

Considérant que le dépassement du profil de l'immeuble côté avenue de Janvier (le plus important) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'afin de conserver un raccord harmonieux avec les immeubles directement voisins du côté de l'avenue Heydenberg (R+2), il y a lieu de ne prévoir qu'un seul niveau supplémentaire ;

Considérant que cela permettrait de réduire le programme à l'ajout d'un seul logement avec un espace de rangement à l'intérieur de celui-ci;

Considérant en effet que l'immeuble ne dispose d'aucun local commun (locaux deux roues, local pour les poubelles, local de nettoyage), ni cave ou espace de rangement privatif ;

Considérant que l'ajout d'unités de logements supplémentaires ne peut se concevoir que si les espaces sont adaptés en conséquence, ce qui est impossible en l'espèce ;

Considérant que l'immeuble existant compte déjà 4 unités de logements ;

Considérant en effet que vu l'évolution de la mobilité à Bruxelles et le fait que l'immeuble existant ne dispose d'aucun emplacement de parking, l'ajout de deux logements n'est pas envisageable ;

Considérant, vu son implantation sur l'angle et la présence du mur pignon mitoyen de droite en attente, que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit pourrait être acceptable ;

Considérant que l'environnement bâti est varié tant au niveau des gabarits qu'au niveau du type d'architecture et de l'esthétique ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de revoir le projet dans ce sens et de détailler le matériau de façade ;

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

- limiter la rehausse à un niveau avec une seule unité de logement avec rangement ;

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° 517 de la séance du 01/04/2022 à 14H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1822726/2021 (3)

Localisation : Kerkedelle 51A - 51B

Objet : transformer et unifier deux maisons en une unité de logement, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, aménager la zone de recul et régulariser la superficie du sous-sol de la maison

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 et Madame Frédéric & Noussiratou GENU - CHESSY

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

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

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

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

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

Enquête : 03/03/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques : 2

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°2008 délivré le 01/02/1927 pour la construction de deux maisons unifamiliales jumelées ;

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 transformer et à unifier ces deux maisons en une unité de logement, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, à aménager la zone de recul et à régulariser la superficie du sous-sol de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 du titre III (lucarne) et 28 du titre V (zone de recul) du règlement communal d'urbanisme ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le pignon gauche de la maison restant sans finition dans la présente demande,
- la rehausse du mur mitoyen avec la propriété n°21 du Windmolenberg,
- le choix de teinte du revêtement latéral du premier étage, donnant vers Windmolenberg ;

Considérant que le sous-sol a été construit différemment par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'à l'origine les caves s'implantaient sous le corps principal des deux maisons et les annexes arrière du rez-de-chaussée ; que dans les faits, elles s'étendent uniquement sous l'avancée des deux maisons et sous les deux cages d'escalier ;

Considérant que l'accès à ces caves se fait actuellement par les cages d'escaliers des deux maisons et par un accès depuis la zone de recul, sous l'avancée de ces maisons ;

Considérant que la demande prévoit de réaménager ces espaces en une cave et un local technique / rangement vélos, de conserver l'accès extérieur depuis la zone de recul afin de maintenir un accès vélos aisé et de ne conserver qu'un seul accès intérieur ;

Considérant que les annexes existantes à l'arrière sont démolies et qu'une nouvelle extension est construite au rez-de-chaussée sur la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 5,70m par rapport à la façade arrière ;

Considérant qu'une prolongation de 2,20m du mur mitoyen de gauche est nécessaire sur une hauteur variée (mur présentant une pente) ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la prolongation de cette extension (niveau jardin) sur la largeur de la maison et sur une profondeur de 4m10 ;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée sont réaménagés en hall d'entrée, bloc WC/vestiaire, un salon d'hiver, un salon, salle à manger et cuisine ;

Considérant que les circulations verticales pour accéder au sous-sol et à l'étage sont modifiées en deux volées d'escaliers distinctes, placées autour du bloc WC / vestiaire ;

Considérant qu'une troisième volée d'escaliers est créée dans l'extension arrière en vue d'accéder à de nouvelles caves en sous-sol (caves, rangement jardin, arrière cuisine) ;

Considérant que ces nouvelles caves sont construites partiellement sous l'extension du rez-de-chaussée et entièrement sous l'emprise de la terrasse extérieure ;

Considérant que le premier étage est également étendu sur la même profondeur que celle du rez-de-chaussée ; que l'extension présente un recul latéral de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes de gauche (Windmolenberg) ;

Considérant que ce recul de volume laisse place à une toiture végétalisée non accessible, permet aux voisins mitoyens (windmolenberg) de conserver une vue dégagée vers le ciel et de limiter les pertes de luminosité vers ceux-ci ;

Considérant qu'un bardage en bois de teinte noire est prévu en revêtement du nouveau volume arrière, y compris pour le retour latéral du premier étage vers les propriétés du Windmolenberg ;

Considérant, vu la proximité du nouveau volume avec les maisons du Windmolenberg, qu'il s'indique de prévoir un revêtement de teinte claire afin de diminuer son impact visuel ;

Considérant qu'en séance a été remis un document faisant état d'un accord entre les demandeurs et les propriétaires voisins en ce qui concerne la finition esthétique des murs en façade arrière : enduit de teinte claire, qui devra également concerner la finition du mur mitoyen dont le profil est modifié ;

Considérant que si la configuration de la parcelle ne permet pas la construction d'immeuble contre les maisons unifamiliales, l'ensemble doit être considéré comme une habitation mitoyenne vu les pignons en attente sur les limites de mitoyenneté avec les parcelles voisines ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée et premier étage dérogent dès lors aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la démolition des annexes hétéroclites existantes et la reconstruction des nouvelles permettent de clarifier la volumétrie et simplifier la lecture de la façade arrière ;

Considérant que si le volume de ces extensions est plus important que les anciennes annexes, il présente néanmoins une profondeur moins importante et est donc acceptable ;

Considérant que le premier étage est réaménagé en une grande chambre avec salle de bains attenante, une buanderie, un dressing, une seconde chambre et une salle de douches ;

Considérant qu'une quatrième volée d'escalier est créée en vue d'accéder à l'étage sous combles aménagé en deux chambres, un WC et une salle de douches ;

Considérant que la toiture de l'extension du premier étage est entièrement végétalisée ;

Considérant que la toiture principale de la maison est conservée, que son revêtement supérieur (versants) en tuiles de ton rouge est remplacé par des tuiles de terre cuite de ton noir et que sa partie inférieure (mansarde) en ardoises de ton noir est conservée ;

Considérant que ce changement de teinte sur les versants de toiture permet de simplifier et d'uniformiser les teintes de l'ensemble ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière de la toiture dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse 1,25m ;

Considérant qu'elle est construite dans le prolongement de la façade arrière et est dès lors revêtue du même matériau (enduit lisse de ton blanc) ;

Considérant que la transformation intérieure de ces deux maisons (en une unité de logement) est acceptable étant donné qu'elles ne présentent aucune caractéristique patrimoniale intérieure particulière ;

Considérant que la façade avant est l'élément patrimonialement le plus intéressant, qu'elle est rénovée et que ces détails architecturaux sont conservés ;

Considérant que la porte d'entrée de gauche est conservée tandis que celle de droite est remplacée par une fenêtre en vue d'amener un maximum de lumière naturelle dans l'habitation ;

Considérant que l'ensemble des portes et châssis sont remplacés par de nouveaux en bois de teinte noire respectant leurs caractéristiques d'origine (imposte, petit bois, divisions,…) ;

Considérant que seule la porte d'accès à la cave en partie avant est remplacée par une porte double ouvrant métallique de ton noir ;

Considérant que la brique rouge de façade est conservée et que les cimentages sont restaurés ;

Considérant que le pignon en attente sur la limite mitoyenne de droite est isolé ;

Considérant que la demande ne mentionne aucune intervention sur le pignon en attente situé vers les propriétés du Windmolenberg ni aucune intervention en ce qui concerne la finition des murs mitoyens modifiés (au niveau des extensions arrière) ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique de ce mur pignon en attente mais également des murs mitoyens modifiés en accord avec les différentes propriétés du Windmolenberg concernées ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une homogénéisation du traitement en utilisant un enduit de teinte claire ;

Considérant qu'actuellement le jardin présente un dénivelé important le rendant inexploitable ; que de ce fait, la zone de cours et jardins est réaménagée en différents paliers ;

Considérant que la zone de recul située entre le front de bâtisse et l'alignement est réaménagée ;

Considérant qu'un emplacement de parking y est aménagé dérogeant à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la perméabilité de cette zone est conservée étant donné que la zone de stationnement est revêtue de dalles engazonnées, que seul l'accès « piéton » est minéralisé (grandes dalles de béton à joints ouverts) et que le reste de la zone est entièrement planté ;

Considérant, vu la configuration de la parcelle et son accessibilité compliquée en fond de la rue Kerkedelle, que cet aménagement est peu visible depuis l'espace public et acceptable ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une construction datant d'avant 1932 dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public ont été préservées ;

Considérant, vu 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 **à condition de** :

- prévoir un revêtement de teinte claire pour le retour latéral du premier étage vers les propriétés du Windmolenberg ainsi que pour le traitement du mur mitoyen dont le profil est modifié et des pignons en harmonisant le tout.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 du titre III (lucarne) et 28 du titre V (zone de recul) du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1788009/2021 (4)

Localisation :	Rue Klakkedelle 63
Objet :	modifier le nombre et la répartition des logements et régulariser les transformations apportées à l'immeuble
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 Cristina BASTO CASTRO
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 :	03/03/2022 au 17/03/2022
Plaintes/Remarques :	1

Avis :

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

Considérant que le permis d'archives de la construction de la maison n'est pas renseigné ;

Considérant les permis d'archives n°4921 délivré le 06/12/1935 (pour la construction d'annexes au rez-de-chaussée et premier étage) et n°6671 délivré le 08/04/1948 (pour l'extension de l'annexe du premier étage sur la largeur de la parcelle) ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et à régulariser les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 4, 10 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'extension du sous-sol, la réalisation d'une terrasse sur sa toiture impliquant une rehausse de murs mitoyens et sur la régularisation de la terrasse couverte du premier étage et de sa structure métallique ;

Considérant que la situation de droit suggère deux logements dans l'immeuble, que cette information ne peut être assurée vu l'absence du permis de construction et que la situation de fait n'en comporte qu'un seul (maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande vise à transformer et rénover le bien en vue d'obtenir deux logements ;

Considérant que l'immeuble compte actuellement à peine plus de 200m² de surface de plancher ;

Considérant que le sous-sol et rez-de-chaussée sont aménagés en un duplex de trois chambres ;

Considérant qu'au sous-sol, l'escalier menant du hall d'entrée vers la première cave en partie avant est supprimé et son accès est condamné ;

Considérant qu'une extension est construite à l'arrière sur une profondeur de 2,19m en vue de réaménager le sous-sol en trois chambres et une salle de bains pour le duplex inférieur ;

Considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que l'extension du sous-sol est acceptable étant donné qu'elle est située partiellement sous le niveau des terres (1,20m) et n'est donc pas préjudiciable aux voisins ;

Considérant que la chambre en partie avant déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie pas d'une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que pour aménager la partie inférieure de ce duplex, les caves et locaux communs ont été supprimés, dérogeant au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que seul un local compteurs est conservé sous l'escalier du hall d'entrée ; que celui-ci est privatisé au duplex et que de ce fait, le logement supérieur n'y a pas accès ;

Considérant qu'un local « rangement vélos / poussettes » est aménagé dans le hall d'entrée ; que l'annexe I mentionne la possibilité de placer 4 vélos ; que dans les faits, il est impossible de placer 4 vélos ni de poussettes vu l'étroitesse de l'espace proposé ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme stipule que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements proposés ne permettent pas d'obtenir une cave par logement, des communs suffisants et de garantir leur accessibilité à tous ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte les espaces de vie du logement en duplex ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension du sous-sol et qu'un escalier extérieur est placé perpendiculairement à celle-ci pour accéder au jardin ;

Considérant que pour être conforme au Code civil (vues), les murs mitoyens sont rehaussés d'1,20m et prolongés jusqu'à obtenir une profondeur de 3,04m par rapport à la façade arrière pour le mitoyen de gauche (61) et une profondeur de 3,16m par rapport au voisin de droite (65) ;

Considérant que la terrasse, l'escalier et le prolongement des murs mitoyens dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant que le duplex dispose d'une première terrasse au niveau du sous-sol ;

Considérant qu'aux premier, deuxième et troisième étages, un appartement comportant deux chambres est aménagé ;

Considérant que le premier étage comporte les espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine), que le deuxième étage est aménagé en deux chambres et salle de bains et que le troisième étage (étage sous combles) comporte une salle de jeux ;

Considérant qu'au premier étage, une terrasse couverte a été réalisée préalablement sur une structure métallique (colonne /poutre) prenant appui au niveau du sous-sol ; que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'actuellement ce volume est refermé latéralement par des panneaux translucides ; que le projet prévoit de les remplacer par des panneaux en bois sur toute la hauteur de terrasse ;

Considérant que ce volume et sa structure métallique démesurée ont été réalisés sans obtention d'un permis d'urbanisme au préalable ;

Considérant que les volumes annexes du premier étage obtenus par permis d'urbanisme (n°6671) ont été construits différemment ; que la toiture de la partie de gauche (ancienne salle de bains) a été rehaussée et que la toiture de droite (ancienne cuisine) présente une toiture en pente au lieu d'une toiture plate ;

Considérant que ces deux hauteurs de toiture dérogent à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent les deux profils de toitures voisines ;

Considérant qu'au deuxième étage la chambre n°1 en partie avant déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie pas d'une superficie nette éclairante suffisante et ce malgré que le placement d'une nouvelle fenêtre en mansarde ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis de gauche au premier étage (petit châssis cuisine) et deuxième étage (cage d'escalier) sont agrandis ;

Considérant que le dernier étage (sous combles) ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour être aménagé en pièce habitable, dérogeant à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la maison tel que le remplacement des menuiseries extérieures en 1991 par des châssis en bois de ton bleu nuit en façade avant et en PVC de ton blanc en façade arrière ;

Considérant que la façade avant n'est pas renseignée dans les permis d'archives ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques ont été placés en toiture conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que le programme proposé est trop important et que dans l'ensemble, les aménagements sont peu qualitatifs pour la superficie disponible ;

Considérant en effet que pour installer les deux logements proposés, la demande entraîne des dérogations en termes de gabarit mais aussi en termes d'habitabilité ;

Considérant de plus que plusieurs extensions sont prévues / sont à régulariser pour permettre l'aménagement de ces deux logements impliquant un nombre élevé de dérogations et de nuisances ;

Considérant la volonté de la commune de conserver les maisons unifamiliales existantes sur son territoire et particulièrement dans ce quartier ;

Considérant que la superficie habitable en situation existante est insuffisante pour autoriser la subdivision du bien ;

Considérant pour rappel, que la majorité des travaux ont déjà été effectués, et ce sans autorisation urbanistique au préalable ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/2022 ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 4, 10 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont refusées.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1820748/2021 (5)

Localisation :	Avenue Robert Dalechamp 25
Objet :	régulariser l'encadrement en bois de l'oriel et l'agrandissement de la terrasse au deuxième étage, rénover et transformer 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 Marco & Valérie LAMPONI - ENJOLRAS
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête :	03/03/2022 au 17/03/2022
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 les permis d'archives n°1904, délivré le 26/07/1926 pour la construction de la maison et n°12.776, délivré le 26/05/1977 pour la transformation et l'agrandissement 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 demande vise à régulariser l'encadrement en bois de l'oriel et l'agrandissement de la terrasse au deuxième étage, à rénover et à transformer la maison unifamiliale ;

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

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

Considérant que les observations portent principalement sur le maintien de brise-vues translucides des terrasses des premier et deuxième étages afin de préserver l'intimité de l'habitation voisine ;

Considérant que la maison unifamiliale est transformée et rénovée ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé et qu'il comporte désormais les espaces séjour, salle à manger et cuisine ;

Considérant que les cloisons murales séparant l'entrée de l'espace principal et l'ancien bureau des archives sont supprimées, et qu'un bloc WC/vestiaire est créé à côté de l'escalier ;

Considérant qu'au premier étage, le plancher central en bois est supprimé en vue de créer un « vide » plongeant vers la salle à manger ;

Considérant que l'espace arrière est aménagé en family room (prolongation de l'espace séjour du rez-de-chaussée) tandis que la partie avant comporte une chambre et une salle de bain ;

Considérant qu'au deuxième étage les espaces conservent leur destination d'origine ;

Considérant que les deux petites chambres en partie avant sont unifiées en une seule, que l'escalier de la chambre arrière vers la salle de bains est légèrement déplacé et que cet étage comporte désormais deux chambres et deux salle de bains ;

Considérant que le troisième étage est aménagé en salle de jeux et bureau ; que la toiture plate existante n'est pas modifiée et reste inaccessible ;

Considérant qu'en situation de droit (PU 12.776) les terrasses des premier et deuxième étages en façade arrière présentent un recul par rapport à la mitoyenneté de droite (n° 27) ;

Considérant que dans le recul de terrasse du premier étage par rapport à ce mitoyen, un escalier extérieur permet de relier le premier étage au jardin ;

Considérant que la demande vise à supprimer cet escalier et à prolonger la terrasse du premier jusqu'à la mitoyenneté n° 27 ;

Considérant qu'elle vise également à régulariser l'agrandissement de la terrasse du deuxième étage sur la largeur de la maison (jusqu'à la mitoyenneté n°27) ;

Considérant que deux brise-vues sont placés actuellement en vue de répondre aux prescriptions du 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 que les deux terrasses sont étendues sur une profondeur de 15cm, dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension de terrasses est due à la pose sur une épaisseur de 15cm d'un nouveau bardage en lattes verticales de bois naturel en façade arrière ayant pour objectif de la protéger et de la moderniser ;

Considérant que la dérogation est minime, non visible depuis l'espace public et dès lors acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, le permis d'urbanisme d'origine (n° 1904) mentionne un encadrement d'oriel en briques ; que le permis suivant (12.776) ne renseigne aucune modification de celui-ci (dessin de briques) ;

Considérant qu'actuellement cet encadrement est en bois et doit être régularisé ;

Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par de nouveaux châssis en bois de ton naturel ; que les châssis de l'oriel au rez-de-chaussée ne présentent plus d'impostes tel que prévu à l'origine ;

Considérant que les garde-corps existants (en verre au premier étage et en bois à l'étage sous combles) non conforme à la situation de droit (ferronneries) sont remplacés par de nouveaux garde-corps en verre securit transparent ;

Considérant que dans l'ensemble, le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que les différentes interventions déjà réalisées (encadrement de l'oriel) et les nouvelles interventions (suppression des impostes, pose de garde-corps en verre) en façade avant dénaturent fortement son aspect architectural tel que prévu à l'origine ;

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

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'oriel en bois n'est pas qu'une application d'un élément extérieur mais qu'il s'agit d'une intervention en bois (structure, châssis et habillage) visible de l'intérieur également ;

Considérant que seul l'encadrement en bois de l'oriel peut dès lors être conservé vu l'uniformité qu'il présente avec le remplacement des châssis en bois de même teinte ;

Considérant qu'il s'indique cependant de replacer des garde-corps en ferronnerie en façade avant et de conserver les impostes du châssis du rez-de-chaussée ;

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

- replacer des garde-corps en ferronnerie aux premier et troisième étages en façade avant,
- conserver les impostes du châssis du rez-de-chaussée,

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1823087/2021 (6)

Localisation :	Avenue du Prince Héritier 91
Objet :	changer la destination du commerce en HORECA au rez-de-chaussée et placer un tuyau de hotte en façade arrière de l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement :
Demandeur :	Pintong Thai Home Made - Madame Jennifer MIGNON
Motifs :	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Georges Henri »
Enquête :	03/03/2022 au 17/03/2022
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 la demande est également située dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » ;

Considérant les permis d'archives :

- n°2444, délivré le 22/06/1928 pour la transformation du rez-de-chaussée,
- n°8454, délivré le 05/11/1954 pour la transformation de la façade avant,
- n°15.169, délivré le 17/03/1992 pour la rénovation du rez-de-chaussée commercial et de l'appartement et pour la mise sous toiture de la cour arrière,
- n°19.320, délivré le 12/08/2010 pour l'aménagement d'une sandwicherie au rez-de-chaussée (commerce),
- n°20.432, délivré le 28/05/2014 pour la régularisation du percement entre les immeubles n° 91 et 93 au premier étage en vue d'unifier les logements, la régularisation de la division de l'immeuble en un commerce au rez-de-chaussée du n°91, un commerce au rez-de-chaussée au n°93 et deux logements en duplex répartis sur les deux parcelles aux premier, deuxième et troisième étages ;

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 changer la destination du commerce au rez-de-chaussée du n°91 en HORECA et à placer un tuyau de hotte en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 7 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » ;

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

Considérant que cette lettre porte principalement sur le souhait du maintien de l'HORECA dans le quartier, apportant peu de nuisance et une claire plus-value ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est aménagé en HORECA ; que cet espace présente une cuisine à l'arrière et l'espace « tables » à l'avant ;

Considérant qu'un système d'extraction / ventilation est placé ; qu'il est composé d'une hotte avec moteur (intérieur au bâtiment) et d'une gaine de ventilation en acier galvanisé naturel gris clair, placée à l'extérieur en façade arrière ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le moteur est placé à l'intérieur ;

Considérant que pour éviter toute nuisance sonore vers les propriétés voisines de l'avenue du Prince Héritier et de l'avenue Georges Henri, aucun placement de moteur n'est en effet toléré à l'extérieur de l'immeuble ; que dès lors, seul le tuyau de la hotte sera extérieur à l'immeuble ;

Considérant que le matériau de tuyau extérieur de la hotte est non brillant (mat) et non réfléchissant conformément à l'article 7 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » et à l'article 87 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant cependant que ce tuyau est placé à moins de 60 cm de la limite mitoyenne de droite, dérogeant à l'article 7 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » ;

Considérant que le placement du tuyau extérieur n'apporte aucune nuisance aux logements des étages étant donné qu'il s'agit de mêmes logements répartis sur les deux parcelles et que les différents propriétaires ont marqué leur accord (procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21/09/2021 joint au dossier) ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'aucune demande de placement d'enseignes n'est renseignée dans la présente demande ; qu'en cas de nouveau placement, il s'indique de vérifier leur conformité aux différentes réglementations en vigueur ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/02/2022 ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 7 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » <u>est acceptée</u> ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1790303/2021 (7)

Localisation :	Chaussée de Louvain 1119
Objet :	étendre le rez-de-chaussée, créer une lucarne, isoler la toiture et régulariser les modifications apportées aux façades de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant
	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 Cristian & Andreea MITRAN - MITRAN
Motifs :	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Enquête :	03/03/2022 au 17/03/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 8383, délivré le 09/08/1954 pour la construction de la maison unifamiliale et n° 10.704, délivré le 24/06/1963 pour la construction d'un garage en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée, à créer une lucarne, à isoler la toiture et à régulariser les modifications apportées aux façades de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme pour la hauteur de lucarne proposée ;

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

Considérant que la demande vise à démolir le WC et la véranda construits sans autorisation urbanistique et à étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale sur la même emprise que celle-ci (3m de profondeur par rapport à la façade arrière) ;

Considérant que l'extension abrite une nouvelle cuisine ; que l'ancienne cuisine est réaménagée en salle de bains avec WC ;

Considérant que le nouveau volume est aligné sur la profondeur du voisin de gauche ; qu'aucune prolongation (ni rehausse) de mur mitoyen n'est nécessaire ;

Considérant que l'extension présente un revêtement en brique rouge respectant les matériaux existants et prévus dans le permis d'origine ;

Considérant que les plans renseignent uniquement la pose d'une étanchéité en toiture plate de l'extension ; qu'il s'indique de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur et que le nouveau profil de toiture s'aligne sur le voisin de gauche (isolée également) ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier est supprimée et qu'un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escalier existante en vue d'aménager le grenier ;

Considérant qu'afin d'obtenir une échappée suffisante pour l'escalier, une lucarne est créée en versant latéral de la toiture ; qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur est supérieure à 1,25m (2,59m) ;

Considérant que la dérogation est importante et que ses proportions démesurées par rapport au versant de toiture latéral, dénature l'aspect architectural de la maison ;

Considérant que la teinte des tuiles plates ardoisées prévues pour la lucarne n'est pas indiquée ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une maison faisant partie de deux groupes de 4 maisons de type répétitif ayant les mêmes caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de type 3 façades située à l'extrémité d'un de ces deux groupes de maison, rendant l'intervention fortement visible depuis l'espace public ;

Considérant que la lucarne n'est pas centrée par rapport à la travée de la porte d'entrée ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de revoir le traitement et les proportions de la lucarne en vue de l'intégrer au mieux à la toiture existante et de prévoir un matériau de recouvrement identique à la toiture (tuiles de terre cuite de ton rouge) ;

Considérant qu'il s'indique également de vérifier l'échappée de l'escalier par rapport à la toiture en conséquence et de modifier celui-ci le cas échéant ;

Considérant que des modifications ont eu lieu en façades de la maison par rapport au permis d'urbanisme d'origine (PU 8383) ;

Considérant qu'en façade avant, le châssis bipartite de la salle de bain présente des proportions différentes (division centrale) et que le bardage en bois prévu en allège n'a pas été réalisé ;

Considérant qu'en façade latérale, les ferronneries du rez-de-chaussée et du premier étage ont été supprimées, la porte d'entrée a été remplacée et que le châssis de la cage d'escalier a été construit plus haut que prévu à l'origine ;

Considérant que l'ensemble des châssis en bois d'origine ont été remplacés préalablement par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces différentes modifications ne modifient pas l'aspect architectural du bâtiment et sont dès lors acceptables ;

Considérant pour rappel que la zone d'accès au garage situé en fond de parcelle ne peut servir d'emplacement de parking conformément au règlement régional d'urbanisme ;

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

- revoir le traitement et les proportions de la lucarne en vue de l'intégrer au mieux à la toiture existante et prévoir un matériau de recouvrement identique à la toiture (tuiles de ton rouge) ;
- vérifier l'échappée de l'escalier par rapport à la toiture et de le modifier si nécessaire ;
- prévoir un revêtement esthétique en toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée (par exemple : gravier, toiture végétalisée) ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **est acceptée 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° 517 de la séance du 01/04/2022 à 17H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1798880/2021 (8)

Localisation : Tomberg 222

Objet : aménager deux logements dans le bâtiment avant et un logement dans le bâtiment arrière et régulariser la construction de la véranda à l'arrière du bâtiment avant et la rehausse du bâtiment arrière sur la parcelle

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

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

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. ROCHIMCO Monsieur Wauthier DUMONT de CHASSART

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

Enquête : 03/03/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial et 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 les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour ce bien :

- N°2992 le 09/05/1930 pour la rehausse de l'annexe arrière du bâtiment à front de rue,
- N°3494 le 15/04/1932 pour la construction de l'atelier à l'arrière,
- N°50602 le 28/01/1938 pour l'installation de wc à l'arrière du premier étage du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la demande vise à aménager deux logements dans le bâtiment avant et un logement dans le bâtiment arrière et régulariser la construction de la véranda à l'arrière du bâtiment avant et la rehausse du bâtiment arrière sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'un logement est aménagé dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol est d'application vu que les actes et travaux portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant qu'à priori, le bâtiment à front de rue était une maison unifamiliale avec un atelier à l'arrière ;

Considérant que la situation de fait fait état de :

- Le bâtiment avant divisé en deux logements accessible via la porte d'entrée à rue : un studio tout en longueur du côté gauche du rez-de-chaussée, le garage existant du côté droit étant maintenu et un logement organisé en duplex aux étages (premier et combles) comprenant trois chambres,
- Le sous-sol comprend deux caves fermées et un espace ouvert,
- Le logement existant aux étages du bâtiment avant dispose d'une véranda qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme mais qui existe depuis avant 2000 (visible sur la photo aérienne de 1996),
- Le bâtiment arrière comprenant un atelier au rez-de-chaussée accessible depuis la cour et un logement avec mezzanine aménagé au 1e étage, accessible via les quelques marches existantes entre l'annexe arrière du bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment (au niveau de la limite de propriété avec la parcelle de gauche),
- L'accès à l'arrière-bâtiment se fait en traversant le garage qui est attribué au logement à l'arrière,
- La cour pavée entre les deux bâtiments déjà mentionnée dans le permis d'urbanisme de 1932 ;

Considérant que des documents ont été joints à la demande afin de prouver l'existence de plusieurs logements depuis de nombreuses années (documents de Sibelga, liste des habitants domiciliés) ;

Considérant cependant qu'il n'est pas possible de démontrer l'existence de trois logements jusqu'aujourd'hui, il est uniquement plausible que 3 unités aient existé de +/-1970 à +/-2000 ;

Considérant que des modifications de volume sont également constatées :

- La construction d'une véranda au premier étage arrière qui est maintenue,
- La porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle de couleur brune,
- L'existence d'un étage supplémentaire pour le bâtiment arrière, vraisemblablement construit dès l'origine et maintenu en l'état également ;

Considérant en effet que les photos aériennes semblent confirmer la situation existante de cet arrière bâtiment de R+1 avec toiture à versants depuis l'origine ;

Considérant que la demande vise à donc **régulariser** l'existence de ces 3 logements (deux à l'avant et un à l'arrière) en attribuant le rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment au logement aménagé aux étages de celui-ci ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le rez-de-chaussée existant est éclairé par des prises de jour fixes et translucides ;

Considérant que tel que le projet le propose, rien ne garantit que cette surface au rez-de-chaussée soit reliée au logement car il n'existe aucun lien physique intérieur ;

Considérant que dès lors il y a lieu de prévoir une liaison intérieure le garantissant;

Considérant que les deux logements dans le bâtiment à front de rue sont accessibles depuis la porte d'entrée ;

Considérant que le logement dans l'arrière-bâtiment est accessible également par cette porte d'entrée ou par la porte du garage mais que dans les deux cas, il est nécessaire de traverser le garage ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/02/2022 portant la référence T.2022.0045/1 ne permettant pas l'utilisation de garage telle que proposée ;

Considérant que les logements ne répondent pas à toutes les normes d'habitabilité :

- Le studio de gauche présente un séjour de moins de 22m² mais dispose d'une cuisine séparée de 8m² (article 3),
- Le logement en duplex ne dispose pas de deux portes entre le wc et le séjour, le wc étant placé dans la salle de bain mais derrière un muret (article 8),
- Toutes les chambres ne disposent pas d'un éclairement naturel suffisant (article 10),
- Le projet ne prévoit aucun local commun : local deux roues, local poubelles, local de nettoyage (articles 16, 17 et 18) ;

Considérant que le studio tel qu'existant est peu qualitatif en termes d'espace (enfilade de pièces très étroites) et en termes d'éclairement et de vues (pièce de vie peu éclairée dans sa partie avant et fenêtres donnant sur la cour privative du logement arrière) ;

Considérant que le logement dans le bâtiment arrière ne dispose que d'une seule baie verticale avec vue dans la cuisine, le reste des pièces à l'étage n'étant éclairé que par des fenêtres de toit de type « vélux »;

Considérant cependant que des ouvertures supplémentaires dans la toiture sont prévues (de type « vélux ») ;

Considérant que la demande ne précise pas à quel logement est attribué le cagibi accessible depuis la cour ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19762 délivré le 22/03/2012 auquel la note explicative fait référence avait pour objet le changement de destination de l'arrière-bâtiment de la rue du Carrefour 27 en extension du logement déjà existant au rez-de-chaussée du bâtiment situé à front de rue ;

Considérant que ce logement dispose donc d'un accès direct depuis la rue autre que par le garage ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer le système de gestion des eaux pluviales par la récupération (citerne) et l'infiltration dans les zones végétales ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la demande telle que présentée n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande de régularisation <u>telle que proposée</u>, 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 au règlement communal en termes d'arrière-bâtiment et les dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité **<u>ne sont pas acceptées</u>**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 517 de la séance du 01/04/2022 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1780046/2021 (9)

Localisation : Avenue Georges Henri 198 - 200

Objet : régulariser les modifications structurelles apportées au deux bâtiments (avenue Georges Henri et rue J-B. Timmermans), rénover le commerce du rez-de-chaussée, aménager 7 logements (dont 1 logement en intérieur d'îlot) dans l'immeuble

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

P.P.A.S. : « 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.

Demandeur : S.P.R.L. DW PROPERTIES représentée par Monsieur Sacha DASKAL

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Enquête : 03/03/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Avis de la commission de concertation du 10/12/2021 :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 33 « Quartier Square de Meudon » approuvé le 15/07/1970 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri du 21/05/2012 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications structurelles apportées, rénover le commerce du rez-de-chaussée, aménager un garage de 7 emplacements de parking en sous-sol et 7 logements (6 logements dans l'immeuble à front de rue qui est rehaussé et 1 logement en intérieur d'îlot) sur la parcelle ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que les terrasses des logements du premier ainsi que le volume abritant en partie la deuxième chambre du logement n°1 dépassent en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et en ce que le volume en intérieur d'îlot abritant le logement arrière dépassera en profondeur les deux constructions voisines également ;
- la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur des deux façades avant voisines ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le nouveau profil de l'immeuble principal dépassera le profil de la construction voisine la plus haute et en ce que le volume en intérieur d'îlot (toiture plate arrière modifiée) dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que la toiture plate de l'immeuble ne sera pas transformée en toiture végétalisée alors que sa surface est supérieure à 100m² ;
- la dérogation au PPAS n°33 en ce que le projet prévoit l'aménagement d'étages sur une profondeur de 16m (dépassant ainsi la profondeur maximale de 15m), en ce qu'un logement est prévu dans l'arrière-bâtiment et en ce que l'immeuble possèdera une hauteur de 13m21 (au lieu de 11 maximum) ;

Considérant que suite aux dérogations sollicitées ainsi qu'en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), les actes et travaux ont été soumis à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les éventuelles nuisances sonores qu'occasionnerait le logement en intérieur d'îlot ;
- le fait que la rampe d'accès au parking doit être partagée avec les vélos, que cette situation est problématique;
- le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plate-forme numérique) ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/09/2021 ;
Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- le permis d'urbanisme n° 7501 délivré le 11/04/1951 pour un « cinéma » ;
- le permis d'urbanisme n°9779 délivré le 29/12/1959 pour « transformations de façade » ;
- le permis d'urbanisme n°12083 délivré le 11/09/1972 pour « transformations intérieures » ;

Considérant que dans la situation de fait, l'immeuble a déjà subi plusieurs modifications ;

Considérant que les transformations importantes sont les suivantes :

- le grand volume de la salle de cinéma a été séparé par une dalle en béton en deux étages ;
- le sous-sol de l'immeuble est actuellement utilisé comme parking, ce parking est accessible depuis le n°12 de la rue Timmermans ; cette partie de l'immeuble a été organisé en trois niveaux distincts ;
- le grand hall d'entrée a également été scindé en deux niveaux ;
- au deuxième étage, la cour arrière a été englobée dans le logement ;

Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement occupé par un commerce avec un stock à l'arrière s'organisant en demi-niveau ;

Considérant qu'il existe déjà un accès séparé en façade avant pour pouvoir accéder directement aux étages depuis l'avenue Georges Henri ;

Considérant que le premier étage abrite des bureaux en façade avant ainsi qu'une grande salle à l'arrière ;

Considérant que cette salle n'est actuellement pas utilisée ;

Considérant qu'il existe un logement traversant au deuxième étage ;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble est recouvert par une toiture plate ;

Considérant que l'actuel programme vise à :

- conserver le commerce existant sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;
- démolir la partie centrale et une partie du volume arrière à l'étage ;
- construire un étage supplémentaire le long de l'avenue Georges Henri et étendre l'immeuble en profondeur ;
- réorganiser certains espaces ;
- aménager 7 logements (6 logements traversant ainsi qu'un logement en intérieur d'îlot) ;

Considérant qu'au sous-sol, le projet prévoit de creuser à l'arrière afin de proposer un niveau de parking pouvant accueillir 7 emplacements pour voiture ;

Considérant que ce parking sera accessible (partie de rampe existante) depuis le n°12 de la rue Timmermans (accès pour lequel il existe une servitude de passage);

Considérant qu'un accès piéton sera également prévu du côté de la cour du n°12 de la rue Timmermans ;

Considérant que ce passage servira d'accès et d'issue de secours supplémentaire pour le parking et pour le logement prévu en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce passage servira également d'accès de service à l'arrière du commerce ;

Considérant qu'une partie de la rampe d'accès existe déjà et que le projet prévoit de la prolonger ;

Considérant qu'un espace pour vélos est également créé à côté de cette rampe ;

Considérant dès lors que les cyclistes devront utiliser la même rampe d'accès que les automobilistes ;

Considérant que cette configuration n'est pas optimale et qu'il s'indique de proposer une alternative afin que les cyclistes n'empruntent pas la même rampe que les automobilistes ;

Considérant que la partie avant du sous-sol abritera 7 caves individuelles, le local pour les compteurs et un local de rangement ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un commerce sera maintenu sur l'entièreté du niveau ;

Considérant qu'à certains endroits, les planchers seront modifiés afin de proposer un commerce de plain-pied ;

Considérant qu'en partie droite du rez-de-chaussée, l'accès sera maintenu vers la partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'accès existant aux étages sera également maintenu du côté gauche ;

Considérant que les espaces communs seront réorganisés afin notamment de prévoir un local commun pour poussettes et pour vélos ;

Considérant qu'un nouveau noyau de circulation comportant un escalier ainsi qu'un ascenseur sera prévu ;

Considérant qu'au premier étage, le bâtiment avant abritera deux appartements ;

Considérant que ces deux appartements seront des logements de type traversant de deux chambres chacun ;

Considérant que la partie avant des appartements abritera les espaces de séjour, cuisine, buanderie et salle à manger ;

Considérant que chaque séjour aura accès à une terrasse aménagée en façade avant ;

Considérant que la partie centrale des appartements abritera le hall, une salle de bain et un sanitaire ;

Considérant que la partie arrière des logements comportera deux chambres donnant chacune sur une terrasse ;

Considérant que ces terrasses seront aménagées sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que les deux terrasses prévues dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ainsi qu'une partie de la nouvelle construction (permettant l'aménagement d'une chambre pour le logement n°1) ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est cependant acceptable car elle vise à proposer des espaces extérieurs pour les logements et de proposer une seconde chambre pour le logement n°1 ;

Considérant que les deux appartements proposent des surfaces habitables conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que chaque logement possède un espace extérieur en façade avant ainsi qu'un second en façade arrière ;

Considérant que la partie centrale du premier étage sera ouverte afin d'ouvrir le bâtiment vers l'extérieur ;

Considérant que la toiture plate résultante de cette intervention sera transformée en une toiture végétalisée ;

Considérant que certaines parties des murs mitoyens en partie centrale de la parcelle seront abaissées afin de faire rentrer davantage de lumière naturelle sur la parcelle ;

Considérant que la partie arrière du premier étage sera retravaillée afin d'y aménager un nouveau logement ;

Considérant qu'un passage sera créé sur la toiture plate depuis la nouvelle circulation vers le nouveau logement en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'accès privilégié pour ce logement (trois accès prévus) ;

Considérant que le volume en intérieur d'îlot abritant un logement supplémentaire déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profondeur et en profil la construction voisine de gauche ainsi que la construction voisine de droite ;

Considérant cependant que la majorité de ce volume existe déjà et que ce dernier sera sensiblement modifié afin de pouvoir y proposer un logement (en partie de volume arrière, la toiture plate est démolie et reconstruite) ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont acceptables étant donné qu'il ne s'agit pas de l'ajout d'un nouveau volume mais la transformation d'un bâtiment déjà présent sur le site ;

Considérant que le logement en intérieur d'îlot possèdera deux accès possibles (un depuis l'avenue Georges Henri et l'autre depuis la rue Timmermans) ;

Considérant que cet appartement proposera un hall d'entrée, un sanitaire, une buanderie, un espace cuisine, salon, salle à manger ainsi que trois chambres et deux salles de bain ;

Considérant qu'une terrasse sera prévue dans le coin longeant le mitoyen de droite ;

Considérant qu'une partie du mur mitoyen existant sera abaissé afin de proposer une hauteur de 2m50 ;

Considérant que cette terrasse constituera l'unique espace extérieur du nouveau logement ;

Considérant en effet que la partie avant du logement sera aménagée en toiture végétalisée non accessible ;

Considérant que cette terrasse se situe contre le mitoyen de la parcelle de droite et celui de la parcelle arrière ;

Considérant qu'à cet endroit de la terrasse, les parcelles voisines sont toutes bâties au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse est éloignée des jardins et habitations voisines ;

Considérant que le projet se situe le long d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que cette partie de l'avenue Georges Henri possède des rez-de-chaussée commerciaux généralement bâtis sur l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que le logement arrière sera aménagé dans un volume existant qui sera modifié afin de proposer une habitabilité de qualité ainsi qu'un espace extérieur ;

Considérant de ce qui précède que les aménagements prévus respectent le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ainsi que la dérogation au plan particulier d'aménagement du sol en ce qu'un logement est prévu dans un arrière-bâtiment ;

Considérant que la toiture plate du logement arrière sera aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que le deuxième étage de l'immeuble sera étendu afin d'accueillir également deux logements traversant possédant chacun une terrasse en façade avant ;

Considérant que l'extension s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite (1m) ;

Considérant que ces deux logements (de deux chambres) possèdent une configuration semblable à ceux de l'étage inférieur ;

Considérant qu'un nouvel étage sera construit afin de proposer un troisième étage ;

Considérant que ce troisième étage abritera également deux appartements de deux chambres ;

Considérant que ce nouveau niveau sera implanté en retrait par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que l'espace résultant de ce retrait permettra l'aménagement d'une terrasse pour chaque logement ;

Considérant que l'ajout de cet étage implique la rehausse des murs mitoyens (avec le n°194 et avec le n°202) ;

Considérant que les rehausses prévues seront néanmoins ponctuelles ;

Considérant qu'en plan, le nouveau volume s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) et dépassera la construction voisine de droite de moins de 3m (1m) ;

Considérant cependant que le nouveau profil prévu dépassera à certains endroits (avant et arrière) le profil du n°194 (voisin de droite, le plus haut) ;

Considérant dès lors que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car minime (dépassement de +/- 1m) ;

Considérant que le projet vise à implanter le troisième étage en recul par rapport au plan de la façade avant ce qui a pour but également d'atténuer l'impact visuel de l'ajout d'un étage supplémentaire ;

Considérant que la nouvelle toiture plate du bâtiment ne sera pas aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture plate de plus de 100m² ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de transformer cette toiture plate en toiture végétalisée et ainsi se conformer à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que de façon générale, les étages de l'immeuble proposent une profondeur de 16m ;

Considérant que cette profondeur déroge au plan particulier d'affectation du sol n°33 de 1m ;

Considérant qu'au vu des dimensions de la parcelle, cette dérogation est minime ;

Considérant que le projet vient s'aligner en profondeur sur la profondeur existante du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°33 est acceptable ;

Considérant que la hauteur totale de l'immeuble sera de 13m21 et déroge également au plan particulier d'affectation du sol en ce que la hauteur prévue ne se situe pas entre 9m et 11m ;

Considérant cependant que le plan principal de la façade avant respecte cette prescription car il se situe à +/- 9m50 de hauteur ;

Considérant que le troisième étage augmente donc la hauteur du bâtiment ;

Considérant que ce troisième étage se situe néanmoins en recul par rapport au plan principal ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade avant sera entièrement retravaillée ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera couvert par un parement en pierre bleue et de châssis en aluminium de ton foncé ;

Considérant que le présent projet ne prévoit pas encore le placement d'enseigne pour le commerce ;

Considérant que le premier et le deuxième étages seront constitués de briques de parement de ton blanc-crème, des châssis en aluminium de ton foncé et de nouveaux garde-corps en verre ;

Considérant que le troisième étage sera couvert par un bardage en zinc dont il y a lieu de préciser la couleur ;

Considérant qu'un nouvel auvent en béton architectonique de ton blanc sera prévu au-dessus des baies des appartements du troisième étage ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et vise à rénover en profondeur un bâtiment en maintenant un commerce proposant une grande surface au rez-de-chaussée et des logements de qualité aux étages ;

Considérant que le projet répond à la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de redynamiser l'avenue Georges Henri ;

Considérant cependant que le projet ne peut pas se concevoir sans que les travaux déjà réalisés au n°12 de la rue Jean-Baptiste Timmermans n'aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation ;

Considérant en effet que la situation existante de droit de ce bien (PU n°10309 délivré le 20/11/1961) fait état d'un immeuble de 3 logements avec garage au rez-de-chaussée, cour et jardin à l'arrière ;

Considérant dès lors que la suppression du jardin (imperméabilisation totale de la parcelle), la suppression des emplacements de parking pour les logements de l'immeuble, l'agrandissement de la baie à l'arrière et la construction d'une rampe vers le sous-sol de l'immeuble situé avenue Georges Henri sont en infraction ;

Considérant dès lors que la commission ne peut pas se prononcer favorablement sur le projet dont l'appréciation générale est remise en cause par une situation de fait non conforme à la situation de droit ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

Avis de la commission de concertation du 01/04/2022 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 10/12/2021, des modifications ont été apportées au projet ;

Considérant que la demande vise toujours à régulariser les modifications structurelles apportées, à rénover le commerce du rez-de-chaussée, à aménager 7 logements (6 logements dans l'immeuble à front de rue qui est rehaussé et 1 logement en intérieur d'îlot) sur la parcelle ;

Considérant cependant que le garage de 7 emplacements de parking au niveau du sous-sol ne sera plus réalisé et que l'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment situé au n°12 rue Timmermans a été intégré à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) en ce que les terrasses des logements du premier étage dépassent en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et en ce que le volume en intérieur d'îlot abritant le logement arrière dépassera en profondeur les deux constructions voisines également ;
- la dérogation à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur des deux façades avant voisines ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le nouveau profil de l'immeuble principal dépassera le profil de la construction voisine la plus haute et en ce que le volume en intérieur d'îlot (toiture plate arrière modifiée) dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation au PPAS n°33 en ce que le projet prévoit l'aménagement d'étages sur une profondeur de 16m (dépassant ainsi la profondeur maximale de 15m), en ce qu'un logement est prévu dans l'arrière-bâtiment et en ce que l'immeuble possèdera une hauteur de 13m21 (au lieu de 11m maximum) ;
- la dérogation à l'article 6 du chapitre III du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun emplacement de parking ne sera pas prévu par logement créé ;

Considérant que, par rapport à la précédente demande, la dérogation à l'article 6 du chapitre III du

titre VIII du règlement régional d'urbanisme a été ajoutée et que la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable concernant la toiture principale de l'immeuble) a été supprimée ;

Considérant que suite aux dérogations sollicitées ainsi qu'en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), les actes et travaux ont été soumis à l'enquête publique ;

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

Considérant que le présent projet propose de réaménager le rez-de-chaussée du n°12 de la rue Timmermans ;

Considérant en effet que les plans de la situation de droit du rez-de-chaussée de la rue Timmermans font état d'un :

- hall d'entrée permettant l'accès aux 3 logements présents aux étages de l'immeuble ;
- dégagement arrière ainsi que trois caves à provisions ;
- garage en façade avant ainsi qu'un espace dépôt en façade arrière ;
- jardin (surface perméable) à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que, dans la situation de fait, ce rez-de-chaussée a été étendu de 2m94 vers l'arrière (nouveau volume) ;

Considérant que la zone de cours et jardin a été entièrement imperméabilisée et qu'une rampe a été aménagée dans cette même zone afin d'accéder au niveau du parking situé sous l'immeuble avenue Georges Henri;

Considérant qu'afin de répondre aux remarques émises par la précédente commission de concertation, le projet initial a été modifié afin d'inclure la parcelle située rue Timmermans à la présente demande de permis ;

Considérant que l'actuel projet prévoit (en ce qui concerne le rez-de-chaussée Timmermans) de :

1. régulariser l'extension réalisée au rez-de-chaussée du bâtiment de la rue Timmermans ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas la construction voisine de droite (voisin le plus profond) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de gauche (voisin le moins profond) ;

2. délimiter le garage existant en façade avant par rapport au local arrière ;

Considérant que ce garage permettra le stationnement d'une voiture et de +/- 3 vélos ;

Considérant que ce garage sera lié au nouveau logement créé en intérieur d'ilot (du côté Georges Henri) ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser le placement d'une nouvelle porte de garage (porte sectionnelle métallique de teinte gris foncé) ;

Considérant que cette demande est acceptable ;

3. aménager un local pour un bureau privatif au nouveau logement créé en intérieur de l'ilot ;

Considérant que pour ce faire, les trois caves existantes seront supprimées ;

4. supprimer la rampe d'accès à l'immeuble situé avenue Georges Henri et réaménager une zone de cours et jardin conforme aux règlementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant en effet qu'une zone plantée de minimum 50 % de la surface totale de la zone de cours et jardin sera prévue ;

Considérant que le reste de la zone de cours et jardins sera imperméabilisé pour permettre l'aménagement d'une cour ainsi que d'un passage piéton vers le bâtiment de l'avenue Georges Henri ;

Considérant en effet que l'appartement créé en intérieur d'ilot (sur la parcelle Georges Henri) bénéficiera de l'ensemble du rez-de-chaussée de la rue Timmermans à l'exception du hall commun et de l'accès aux logements situés aux étages ;

Considérant que ce logement bénéficiera du nouveau jardin ;

Considérant que ces modifications impliquent que le nouveau logement en intérieur d'ilot ne sera accessible que depuis la rue Timmermans et non plus par l'avenue Georges Henri comme précédemment ;

Considérant que ces modifications rencontrent donc les remarques émises par la précédente commission de concertation ;

Considérant cependant que le fait de lier une grande partie du rez-de-chaussée de la rue Timmermans au nouveau logement en intérieur d'ilot prive les logements existants de la rue Timmermans de locaux communs et d'un garage ;

Considérant que cette privatisation d'une partie de ce rez-de-chaussée a également pour conséquence de supprimer les trois caves à provisions initialement prévues (même de petites dimensions) pour les logements des étages de la rue Timmermans ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance être devenu propriétaire des locaux communs et du garage au rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue Timmermans ;

Considérant que dès lors, la copropriété de cet immeuble n'est donc plus propriétaire de ces locaux initialement communs ;

Considérant que les compteurs des logements de cette copropriété se situent encore dans le garage ;

Considérant que l'attestation de notaire jointe au dossier indique qu'il existerait une servitude de passage permettant aux propriétaires de la rue Timmermans d'avoir accès aux compteurs existants situés dans le passage existant vers la cour arrière ;

Considérant que ces compteurs doivent en tout temps restés accessibles à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ;

Considérant que cette même attestation fait également état d'une sortie de secours vers l'immeuble George Henri ;

Considérant que les modifications apportées au projet ont nécessité un second avis du SIAMU ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel sur la présente demande le 21/03/2022 ;

Considérant que le nouveau projet prévoit de condamner la baie réalisée dans la façade de la parcelle Georges Henri et de créer un accès piétons vers le nouveau logement prévu en intérieur d'ilot ;

Considérant dès lors que les habitants de ce nouveau logement devront passer par le rez-de-chaussée de la rue Timmermans pour accéder au logement ;

Considérant que le parking existant sous le bâtiment Georges Henri et accessible depuis la rue Timmermans sera remblayé et donc supprimé ;

Considérant dès lors que cette modification implique une dérogation à l'article 6 du chapitre III du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun emplacement de parking ne sera prévu

par nouveau logement créé ;

Considérant néanmoins que le projet se développe dans un quartier commerçant facilement accessible en transport en commun et que des emplacements pour vélos sont prévus pour les logements situés le long de l'avenue Georges Henri ;

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

Considérant que le local commun pour vélos a été agrandi par rapport au projet précédent (avec deux emplacements prévus pour les vélos cargo) ;

Considérant qu'au sous-sol, 6 caves privatives seront prévues ainsi qu'un local pour l'entretien et pour les compteurs ;

Considérant que le premier étage abritera du côté Georges Henri deux appartements de type traversant comme précédemment ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées par rapport au projet initial ;

Considérant que l'accès extérieur sur la toiture plate initialement prévu afin d'accéder au logement en intérieur d'ilot a été supprimé ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble a donc été retravaillée à ce niveau ;

Considérant que chaque appartement bénéficiera d'une terrasse en façade avant et une terrasse en façade arrière ;

Considérant que les terrasses arrière seront délimitées de la toiture verte par des garde-corps ;

Considérant que ces terrasses dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette dérogation avait déjà été jugée acceptable par la précédente commission de concertation ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement en intérieur d'ilot, celui-ci ne sera plus accessible depuis l'avenue Georges Henri ;

Considérant que ce logement présentera toujours la même configuration que dans la version précédente ;

Considérant que l'accès à ce logement se fera exclusivement par le rez-de-chaussée de la rue Timmermans ;

Considérant qu'une terrasse de +/- 1m60 sera aménagée devant le logement sur la toiture végétalisée de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse sera également délimitée par des garde-corps ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le volume en intérieur d'îlot abritant un logement supplémentaire déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profondeur et en profil la construction voisine de gauche ainsi que la construction voisine de droite ;

Considérant que ces dérogations avaient déjà été jugées acceptables par la précédente commission de concertation ;

Considérant que la terrasse prévue déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme mais que cette dernière figurait également dans le projet précédent ;

Considérant que cette dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est également acceptable ;

Considérant cependant qu'une baie sera percée dans le mur de séparation entre la parcelle Georges Henri et la parcelle Timmermans ayant pour but d'éclairer naturellement la chambre n°3 prévue pour ce logement ;

Considérant que le plan prévu du deuxième et du troisième étage sera identique au précédent projet ;

Considérant qu'en termes de volume et de gabarit, le présent projet propose exactement le même immeuble à front de l'avenue Georges Henri que le précédent projet ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ont également été jugées acceptables par la précédente commission de concertation de même que les dérogations au PPAS n°33 en ce que le projet prévoit l'aménagement d'étages sur une profondeur de 16m (dépassant ainsi la profondeur maximale de 15m), en ce qu'un logement est prévu dans l'arrière-bâtiment et en ce que l'immeuble possèdera une hauteur de 13m21 (au lieu de 11 maximum) ;

Considérant que toutes les toitures plates de l'immeuble seront aménagées en toitures végétalisées ;

Considérant que le dernier étage de l'immeuble sera couvert par un bardage en zinc prépatiné (zinc quartz gris velours) ;

Considérant qu'en façade avant un accès au rez-de-chaussée existe du côté droit de la vitrine ;

Considérant que, d'après les plans de réalisation, cette baie sera maintenue mais ne comportera pas de châssis ouvrant ;

Considérant que de façon générale, les modifications apportées au projet répondent à toutes les remarques émises par la précédente commission de concertation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle, récupérer et réutiliser l'eau pluviale au moyen d'une citerne ;

Considérant que les toitures végétales semi-intensives (15 à 20cm de substrat) sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant qu'il y a lieu de maximiser l'épaisseur de substrat sur les toitures visibles depuis les logements ;

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

- se conformer au nouvel avis du SIAMU ;
- Implanter une citerne qui devra tendre vers une dimension de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes <u>sont acceptées</u> :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) en ce que les terrasses des logements du premier étage dépassent les deux constructions voisines et en ce que le volume (et sa terrasse) en intérieur d'îlot abritant le logement arrière dépassera en profondeur les deux constructions voisines également ;
- la dérogation à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur des deux façades avant voisines ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le nouveau profil de l'immeuble principal dépassera le profil de la construction voisine la plus haute et en ce que le volume en intérieur d'îlot (toiture plate arrière modifiée) dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation au PPAS n°33 en ce que le projet prévoit l'aménagement d'étages sur une profondeur de 16m (dépassant ainsi la profondeur maximale de 15m), en ce qu'un logement est prévu dans l'arrière-bâtiment et en ce que l'immeuble possèdera une hauteur de 13m21 (au lieu de 11 maximum) ;
- la dérogation à l'article 6 du chapitre III du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun emplacement de parking ne sera pas prévu par logement créé ;