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

COMMISSION DE CONCERTATION

PV n° 519 de la réunion du vendredi 29 avril 2022

Invités:

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent – point 2)

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

M. Joseph MEAUX, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. Benjamin LEMMENS (présent point 1 et point 3 à 12)

Mme F. MOSCHOS (présente – point 2)

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	EIFFAGE DEVELOPMENT Monsieur Hanssens Chemin des Deux Maisons – Rue d'Attique	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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)	FAVORABLE CONDITIONNEL & DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée
2.	10:30	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint- Lambert Avenue de la Charmille	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)	FAVORABLE + Conditions

		1		_	
3.	11:30		Monsieur et Madame JANSEN – DUBOIS Avenue Georges Henri 409	dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)	FAVORABLE + Conditions
4.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur KAMBERI Tomberg 191	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
5.	13:30	permis d'urbanisme	Madame DESMET Rue de la Station de Woluwe 85	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE + Conditions
6.	14:15	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ERHART - FERNANDEZ ORTIZ Avenue de l'Equinoxe 54	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE + Conditions
7.	14:45	permis d'urbanisme	S.A. CARREFOUR BELGIUM Madame FENG Tomberg 96	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	FAVORABLE + Conditions
8.	15:15	permis d'urbanisme	Monsieur GYPENS Rue Théodore De Cuyper 6	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir	FAVORABLE + Conditions
9.	15:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame HUYBRECHTS - de MOFFARTS Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 11	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE
10.	16:15	permis d'urbanisme	Madame ZAZZERA Avenue A.J. Slegers 144	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)	FAVORABLE

11.	16:45	permis d'urbanisme	Monsieur QUOTERMANS Avenue du Roi Chevalier 41	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
12.	17:15	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BEGON – CAVECCHI Chaussée de Stockel 32	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 8H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1825155/2022 (1)

Localisation: Rue d'Attique - Chemin des Deux Maisons

Objet: construire un immeuble à 64 appartements « Flora » et 45 (+4) parkings

couverts et abattre 30 arbres

Zonage: P.R.A.S.: zones d'habitation,

zones d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S.: Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°60 ter "ZONE NORD" - Val d'Or" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du

31/03/2011.

Lotissement:/

<u>Demandeur</u>: EIFFAGE DEVELOPMENT - Monsieur Edwin Hanssens

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

application de la prescription 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)

Enquête: 09/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 7

Avis:

Contexte:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation (1/3) et zone d'habitation à prédominance résidentielle (2/3) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°60 ter "ZONE NORD" - Val d'Or" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du 31/03/2011 ;

Objet:

Considérant que la demande vise à construire un immeuble à 64 appartements « Flora » et 45 (+4) parkings couverts et abattre 30 arbres;

Considérant que le projet s'inscrit dans un ensemble immobilier, le projet GREENWOOD WOLUWE développé par Eiffage Development depuis 2016 ;

Considérant que le complexe GREENWOOD WOLUWE a commencé à s'implanter, d'abord au sud-ouest du périmètre avec, en 2016, une première phase chemin des Deux Maisons, comprenant deux bâtiments A et B (126 appartements) ; la deuxième phase (bâtiments C, D et E1 = 126 logements, une pharmacie et un petit équipement d'intérêt collectif) est actuellement en construction et en commercialisation, que la troisième phase (bâtiments E2 et F) est en cours de procédure d'autorisation et prévoit à ce stade 146 logements et deux surfaces commerciales ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescriptions particulières 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
 - Prescriptions particulières 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Art. 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 60 TER
 - Article 20 : Toitures ;
 - Article 17 : Eléments en saillie :

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

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

Considérant que durant l'enquête publique **7** lettres individuelles nous sont parvenues. Elles concernent principalement :

- La perte d'un espace vert/naturel important pour le quartier ;
- La probabilité de disparition de la faune et de la flore qui a trouvé refuge ici, en raison du passage de nombreuses personnes sur le site ;
- La création de potagers sur une zone qui présente de possibles et probables pollutions du sol;
- Le manque d'installation de pompes à chaleur ;
- L'aspect monotone et très massif du corps du bâtiment ;
- La perte d'ensoleillement pour les habitants actuels de la rue d'Attique ;
- L'augmentation de la pression sur le stationnement lié au trop peu de places de parking par rapport au nombre de logements projetés;
- La dévaluation de nos biens et la diminution de possibilités de locations due aux travaux ;

Avis des instances :

Considérant que l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **25/04/2022** et portant les références suivantes : **C.2021.0374/3** auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de AccessandGo daté du 21/02/2022 estime la conformité du projet au RRU;

Considérant que **VIVAQUA** n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans conditions spécifiques ;

Considérant que **Bruxelles Mobilité** n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans conditions spécifiques ;

Considérant que l'avis favorable du **BMA** daté du **06/12/2021** recommande d'améliorer la qualité architecturale du projet;

Au niveau de l'implantation et du programme :

Considérant que le projet a été discuté lors d'une réunion de projet (12/02/2021) au cours de laquelle les porteurs de projet ont été réactifs en faisant évoluer la proposition en fonction des remarques énoncées et en apportant les clarifications demandées;

Considérant que le programme projeté comprend du logement pour une superficie totale de 7.592.41 m²: repartis en 26 logements libres, allant du studio à l'appartement 4 chambres, et situés aux 4ème et 5ème étages et les studios au rez-de-chaussée, et 38 logements conventionnés localisés au rez-de-chaussée et aux 1er, 2ème et 3ème étages;

Considérant donc que le projet prévoit la construction de cet ensemble immobilier de 1.477,89 m² d'emprise au sol sur un terrain de 3.442,3 m², soit avec un taux d'emprise de 43% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation du quartier ;

Considérant, toutefois que la superficie imperméable est supérieure au taux d'emprise (+282 m²), vu la .présence du sous-sol débordant dans la zone de cours et jardins ; que la superficie imperméable est donc de ±1.760 m² pour une superficie de 3.442,3 m² ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 51% ;

Considérant que le projet propose au gabarit de R+4+T et qu'il se développe le long de la rue d'Attique ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

studio: 5 (8%),
1ch/1ch+: 3 (4.5%),
2ch/2ch+: 45 (70%),
3ch: 11 (17.5%),

Considérant que la typologie des appartements n'est pas très variée : les séjours des appartements sont profonds, avec une partie en second-jour, les salles de bain ne sont pas éclairées naturellement, ni les circulations communes ou les cuisines de certaines appartements (à partir du 4ème étage) ; que toutefois le projet créer des logements confortables, qualitatifs et majoritairement traversant et disposent d'un espace extérieur dimensionnés proportionnellement à la typologie des appartements;

Considérant que les façades sont composées d'éléments en tôle d'aluminium blanche ou perforée au rez-de-chaussée, un parement en brique blanche - gris clair en appareillage classique aux étages et que le dernier étage en retrait est réalisé en bardage métallique type zinc pré patiné;

Considérant que la façade avant se déroule sur une importante longueur, le traitement de façade choisi accentue l'aspect monolithique du bâtiment avec une absence de mouvement vers l'espace public ; qu'il convient de revoir l'esthétique des façades en s'inspirant du travail effectué sur les bâtiments voisins ;

Considérant que le projet déroge à l'article 20 du PPAS 60 TER en ce qui concerne la toiture ; que cette dérogation est due à l'isolation extérieure de la toiture ; que cette dérogation est minime (22cm) en conséquence acceptable afin de répondre aux normes PEB ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 17 du PPAS 60 TER en ce qui concerne les éléments en saillie ; que le projet propose une saillie de 1 m en façade avant ; que cette dérogation n'est pas justifiée dans l'amélioration de l'aménagement de lieux ; qu'il convient donc de retravailler cet élément ;

Abords:

Considérant que le projet se situe au nord du plateau Val d'Or, aussi appelé Gulledelle, qui constitue un des principaux espaces verts de la commune de Woluwe-Saint-Lambert; que les aménagements paysagers participent à l'intégration du projet dans ce contexte particulier;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne. La 2ème couronne de Bruxelles présente un tissu bâti « poreux » qui s'inscrit dans un environnement vert globalement de qualité. Il est essentiel que les processus de densification tiennent compte de cette qualité du cadre de vie en préservant le caractère vert de celui-ci ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 30 arbres de hautes tiges et qu'une note paysagère approfondie intègre la demande de permis d'urbanisme qui met en évidence la nécessité d'abattage lors de la réalisation des travaux :

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 30 arbres de hautes tiges et qu'une note paysagère approfondie intègre la demande de permis d'urbanisme qui met en évidence la nécessité d'abattage lors de la réalisation des travaux ;

Considérant que le projet prévoit un traitement spécifique en rapport avec les différents usages proposés :

- 1. des zones de recul ponctuées par les entrées de l'immeuble et des locaux vélos, aménagées avec des noues d'infiltration, des plantations basses et du mobilier urbain :
- 2. des « jardins privés » aménagés sur la dalle du parking, qu'ils sont plutôt minéralisés avec des haies végétales et ils permettent l'accès direct depuis les logements au rez-de-chaussée au jardin collectif :
- 3. un jardin collectif qui assure une transition entre le bâtiment et la zone verte naturelle, cet espace est composé par un cheminement pour accéder au jardin potager partagé et des zones plantées composées par des noues d'infiltration, des prairies fleuries et des zones arbustives ;
- 4. un jardin potager partagé à l'usage des habitants du quartier ;

Considérant que le projet s'accompagne de travaux d'aménagements paysagers variés et qu'il s'inscrit dans la continuité de la coulée verte du projet Greenwood Woluwe et au site semi-naturel du Val D'Or;

Considérant que le projet cherche à rendre la végétation perceptible depuis l'espace public ce qui contribue à le requalifier et à l'intégrer mieux dans le quartier ; que toutefois il convient de végétaliser la toiture plate ;

Considérant la continuité biologique du jardin vers l'espace vert public tel que prévu dans les prescriptions du PPAS ;

Considérant que la prescription du PPAS détermine que les limites de l'espace vert sont indicatives et minimums, mais que celui-ci pourrait être augmenté ;

Considérant que les clôtures ne doivent pas scinder visuellement le lien entre le jardin privé et le futur espace vert public ;

Mobilité:

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

Considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol d'une capacité totale de 45 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (dont 2 emplacements PMR) et 4 emplacements pour motos ; qu'il est accessible depuis la rue d'Attique à gauche du bâtiment;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voiture prévus pour les résidents ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite dérogent aux ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 6 du titre VIII du RRU), que la dérogation est acceptable vu l'offre de stationnement en voirie et le réseaux cycliste bien présent dans le quartier ;

Considérant qu'un total de 132 emplacements pour vélos dont 118 emplacements couverts et 8 pour cargos répartis dans 3 locaux sécurisé ainsi que 7 emplacements à l'air libre situés au niveau de l'entrée du jardin collectif ;

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

Eau:

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 que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que le trop-plein des noues doit être déconnecté du réseau d'égouttage et que le dimensionnement des noues doit permettre la reprise d'un temps de retour de minimum 20 ans ;

Toiture végétale :

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les toitures de plus de 100 m² ne seront pas végétalisées et que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la pose de panneaux solaires sur une surface au moins équivalente à 100m² ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 13 du RRU ;

Faune & Flore:

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

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés:

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

Considérant que les arbres à planter sur la parcelle devront être d'un calibre déjà important ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- Retravailler le pignon à l'angle entre rue d'Attique et chemin des deux Maisons
- Retravailler l'expression architecturale de la façade qui parait encore trop monotone afin de l'harmoniser avec les bâtiments environnants ;
- retravailler l'élément en saille en façade avant ;
- retravailler la matérialisation du socle qui est perçu encore comme trop écrasé et de manière générale, améliorer les qualités architecturales de l'ensemble ;
- Combiner les panneaux photovoltaïques et la toiture verdurisée sur l'ensemble des toitures ;
- Effectuer une étude du sol pour évaluer la possibilité d'implanter des potagers en terre ;
- En termes d'eaux de ruissellement, déconnecter totalement les eaux pluviales du réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet et de réaliser des aménagements paysagers végétalisés afin d'y stocker les évènements pluvieux d'un temps de retour de minimum 20 ans;
- Prévoir des clôtures perméables à la faune et s'intégrant au cadre paysager du futur parc (exemple : clôture en châtaigner) ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Ne pas réaliser les abattages d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;
- Planter des arbres d'un calibre minimum de 10/12 ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne propose que du logement alors qu'il se situe à un endroit du plan particulier d'affectation du sol n°60 ter qui permet que les rez-de-chaussée soient affectés :

- Aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble ;
- Aux activités de production de biens immatériels dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble;
- Aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble ;
- Aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 150 m² par projet et par immeuble :

Considérant en effet que les autres zones de ce plan particulier d'affectation du sol sont beaucoup plus limitées en termes d'affectation et sont essentiellement destinées au logement ;

Considérant en effet que le quartier est essentiellement composé d'immeubles de logement et de bureau ;

Considérant qu'il est essentiel pour la dynamique et l'équilibre de ce quartier, de proposer des petits commerces et/ou équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que l'architecture du rez-de-chaussée ne pourrait qu'en être améliorée ;

Considérant par ailleurs que le projet propose une expression de façade monotone sans réelle qualité architecturale ;

Considérant que la façade avant se déroule sur une importante longueur, le traitement de façade choisi accentue l'aspect monolithique du bâtiment avec une absence de mouvement vers l'espace public ; qu'il convient de revoir substantiellement la façade avant et des façades latérales afin d'améliorer sa qualité architecturale et son esthétique;

Considérant que le PPAS 60ter prévoit l'aménagement de zones d'espace vert public ; que l'article 36 de ce PPAS précise que la limite entre espaces verts publics et privés est donnée à titre indicatif sur le plan et que l'extension de la zone d'espace vert public telle qu'elle figure au plan est l'extension minimale de cette zone :

Considérant la continuité biologique des espaces verts privatifs vers l'espace vert public tel que prévu dans les prescriptions du PPAS ;

Considérant qu'il convient en l'espèce d'améliorer et de renforcer la liaison entre les zones d'espaces verts privatives et la zone d'espace vert public adjacente ;

Considérant qu'il convient dès lors d'intégrer l'aménagement de la zone d'espace vert public dans la demande de permis d'urbanisme et de proposer un plan d'aménagement global pour les zones vertes publiques et privées ;

Considérant que l'aménagement des zones d'espace vert public incombe aux propriétaires des terrains concernés ;

Considérant que s'agissant des nouvelles plantations, les arbres à planter doivent être d'un calibre déjà important ;

Considérant qu'il convient de proposer un plan paysager répondant à cette exigence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 10H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1827715/2022 (2)

Localisation: Avenue de la Charmille

Objet: Aménager un parc dans le nouvel écoquartier Schuman-Charmille, une

plaine de jeux et des terrains de pétanque

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

d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S.: Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 3 CLOS DES PEUPLIERS », ayant fait l'objet d'un

arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 24/01/1977.

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 60 QUARTIER VAL D'OR (zone nord) », ayant fait l'objet

d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 17/07/1991.

Lotissement : 1. -Objet : Permis de lotir de 3 lots pour immeubles à appartements + fonctions accessoires, avec création de voirie

-Adresse : Clos des Bouleaux n° 15 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert Clos des Bouleaux n° 15 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert Avenue de la Charmille n° 2 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert Avenue de la Charmille n° 2 - 1200

Woluwe-Saint-Lambert

-Ref. régionale : 278/FL/104_--Etat Final : Dossier en cours

-N° cadrastral : section A - n°122y2

-Demandeur : Administration communale de W.St.Lambert

-N° NOVA: 18/LPFD/497286

<u>Demandeur</u>: Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs: application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux

portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant

avec celles du cadre urbain environnant)

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 6

Avis:

Contexte légal

Considérant que le projet se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 :

Considérant que le projet se situe en site semi-naturel à protéger et revaloriser, en promenade verte et en espace vert du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Attendu que le projet se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé « PPA N° 60 QUARTIER VAL D'OR (zone nord) » approuvé par arrêté en date du 17/07/1991 ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/646143 délivré en date du 25/09/2018 ayant pour objet « Créer et modifier une voirie, construire un parking public enterré de 43 places, démonter et construire une plaine de jeux, aménager un espace vert, abattre 6 arbres de haute tige » ;

Considérant qu'une partie du projet se situe dans une zone à l'inventaire légal des sites et Quartiers Léopold

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du nouvel écoquartier Schuman-Charmille ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que le projet se situe sur la parcelle cadastrée « 122Y2 » ;

Considérant que le périmètre du projet est repris par le Plan régional nature dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois ;

Considérant que le périmètre du projet se situe en catégorie 3 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à aménager un parc dans le nouvel écoquartier Schuman-Charmille, une plaine de jeux et des terrains de pétanque :

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- En application de la prescription 0.6. du P.R.A.S : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- En application de la prescription 8. du P.R.A.S, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert, 6 réclamations et demandes à être entendue ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- Regrette le manque de communication vis-à-vis du projet ;
- Salue le choix des matériaux pour les cheminements piétons ;
- Déplore l'implantation des tables à proximité des maisons/ jardins ;
- Demande de ne pas intégrer des copeaux de bois dans l'aménagement ;
- Déplore l'implantation du préau à proximité des jardins et non des écoles ainsi que ses matériaux peu écologique ;
- Mentionne la volonté que le parc soit public et non réservé uniquement aux écoles ;
- Sollicite la réduction des terrains de pétanque au profit de la plaine de jeux ;
- Sollicite la plantation de plus d'arbres ou l'implantation de voiles d'ombrage ;
- Sollicite la mise en place d'une toilette publique afin de réduire les nuisances sanitaires ;
- Félicite la mise en œuvre de l'aménagement du parc didactique qui améliorera la qualité de vie au sein du quartier;
- Déplore le manque de zones d'ombre et mentionne que les édicules de jeux seront souvent exposés au soleil;
- Mentionne que le préau n'a jamais été évoqué auparavant et que celui-ci pose problème ;
- Mentionne que les clôtures qui séparent les habitations du parc écologique ne sont pas stables et se penchent vers le terrain des habitations ;
- Sollicite une séparation suffisante entre la plaine de jeux et les jardins des habitations ou alors de la déplacer en lieu et place des terrains de pétanque;
- Sollicite de supprimer le banc à proximité des jardins ;
- Demande la hauteur des grilles placées autour de la plaine de jeux
- Demande de ne pas placer d'éclairage dans le parc pour éviter sa fréquentation pendant la nuit ;
- Demande d'assurer un lien entre la promenade verte et le chemin à côté de la zone de jeux pour améliorer l'accessibilité des PMR;
- Sollicite une attention particulière sur les arbres par rapport à leurs entretiens, leurs essences ainsi que leurs hauteurs afin d'éviter qu'ils puissent créer de l'ombre sur les jardins avoisinants ;
- Sollicite que les estrades soient définies comme une agora en lieu et place du gazon au sol et de l'installation des planches;
- Sollicite les dimensions des bacs à plantes et demande à ce que les hauteurs soient adaptés aux personnes âgées ;
- Sollicite les dimensions du chalet, des bacs à compost et de la citerne d'eau de pluie ; Hors-périmètre :
- Déclare que l'éclairage de l'école Georges Désir et des poteaux situés au clos des Peupliers nuit à la tranquillité des riverains;
- Déclare qu'il y a des problèmes de propreté et d'entretien des voiries ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 25/02/2022 :

Considérant l'avis d'Access and Go du 18/02/2022 :

Situation existante

Considérant que les parcelles se situent aux abords de l'Avenue de la Charmille et sur la venelle Georges Désir ;

Considérant que le périmètre du projet est divisé en deux espaces composé d'un terrain en friche cadastré « 122Y2 » et affecté en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'une zone située en espace vert et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sur les parcelles cadastrées « 122M3 » et « 122N3 » ;

Considérant que le périmètre du projet dispose d'une superficie de 5 510 m² dont 645 m² de superficie perméable ;

Considérant que les parcelles sont bordées par des habitations, deux écoles ainsi que des zones d'espaces verts ;

Considérant qu'actuellement le périmètre du projet accueille 9 arbres dont les essences principales sont composées de Prunus et également un Picea et un Catalpa ;

Considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement infiltrées directement par la sol ;

Situation projetée

Considérant que le projet prévoit la création d'un nouveau parc public en lieu et place de la friche dans l'écoquartier Schuman-Charmille et d'une plaine de jeux à l'Ouest de la friche ;

Considérant que le projet prévoit à l'Ouest de l'Avenue de la Charmille la création d'une plaine de jeux et de terrains de pétanque ; que cette zone sera équipée d'édicule de jeux, de haies et de clôtures pour délimiter les espaces ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un verger, d'une zone humide, d'une zone de détente et d'une zone de jardin partagé ;

Considérant que le verger se situe au Sud-Ouest du parc ; qu'il sera composé d'arbres et de haies à essences fruitières ;

Considérant que du mobilier sera implanté afin de permettre l'observation et la cuisine des aliments avec les élèves des écoles avoisinantes ;

Considérant que la zone humide sera composée d'une zone de débordement de la noue principale ; qu'elle sera plantée d'essences adéquates en milieu humide ; qu'elle sera équipée d'un ponton de bois qui permettra la traversée de celle-ci ;

Considérant que cette zone humide sera plantée d'essences mellifère et arbustive ; que les essences sélectionnées viseront à attirer les oiseaux et insectes ;

Considérant que le projet prévoit de créer une zone de détente équipée d'une zone de repos ; que le sol est constitué de gazon tondu ; qu'au nord de cette zone il prévoit la création d'un pré fleuri composé d'essences fleuries, vivaces et mellifères ;

Considérant qu'il prévoit la création d'un jardin partagé destinées aux habitants du quartier équipé de potagers hors-sol ;

Considérant que le projet prévoit de créer des cheminements de l'Ouest (Avenue de la Charmille) à l'Est (Clos des Bouleaux) de la parcelle d'une largeur de 2 mètres ;

Considérant que ces cheminements sont composés de béton coulé dont l'aspect s'approche d'un chemin en gravier stabilisé ;

Considérant que ces cheminements présentent une pente de 2% afin de reconduire les eaux pluviales vers la noue principale ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir les arbres existants (9 sujets) et de planter 18 nouveaux sujets composés d'essences fruitières, feuillues et indigènes, comme par exemple des sureau, aubépine ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter des bancs en robinier, des nichoirs, des rondins de bois pour assise ainsi que des panneaux didactiques ludiques destinés aux jeunes enfants ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un préau d'une superficie de 100m² et d'une cour ; que les matériaux ne sont pas précisés dans la note explicative ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Créer un jardin à vocation didactique pour les écoles à proximité ;
- Créer un lieu de promenade et de repos pour les riverains.

Motivation

Considérant que l'aménagement du parc améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères, surtout de par sa situation en intérieur d'îlot;

Considérant que l'aménagement proposé pour la plaine de jeux ne s'intègre pas correctement avec l'espace vert en ce qu'il est fermé sur lui-même par l'installation de clôtures ; qu'une réflexion paysagère pourrait être menée afin d'intégrer la plaine de jeux à l'espace vert ; qu'à cette fin, il y a lieu de ne pas installer les clôtures ou installer des clôtures moins haute en bois (châtaignier par exemple) ; qu'il y a lieu de revoir son aménagement afin de l'intégrer plus harmonieusement dans le paysage de l'espace vert ;

Considérant qu'il aurait été plus propice de déplacer la plaine de jeux dans le parc au lieu de l'intégrer dans le périmètre du site à l'inventaire (et dans la zone de protection et de revalorisation des sites semi-naturels), afin de maintenir l'espace perméable existant ; que cependant, le demandeur mentionne en commission de concertation que la plaine de jeux a été précédemment autorisé dans le permis 18/PFD/646143 ;

Considérant que les édicules sont à destination des enfants; que le projet gagnerait à offrir des modules de jeux PMR afin d'offrir des activités à un public plus large ;

Considérant que le préau dispose d'une superficie de 100 m²; que lors de la commission de concertation le demandeur précise que cette infrastructure sera utilisée par 25 enfants soit 4m² par enfant; que dès lors la superficie de ce préau peut être diminuée à 50 m², soit 2m² par enfant;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les matériaux utilisés pour le préau ainsi que pour la cour de récréation ; qu'il y a lieu d'opter pour des matériaux qui s'intègrent au cadre paysager environnant (structure en bois et toiture végétale) ;

Considérant qu'au vu de la proximité de ces infrastructures avec les habitations, il y a lieu d'opter pour des matériaux qui dispose d'un caractère acoustique absorbant ;

Considérant que le ponton traversant la zone humide est constitué de bois ; que ce type de revêtement peut s'avérer glissant ; qu'afin d'assurer la sécurité des usagers de la passerelle, elle doit être pourvue d'un revêtement de sol antidérapant ;

Considérant que le revêtement proposé pour le cheminement ne dispose pas d'une planéité totale ; qu'il serait plus intéressant d'opter pour un béton poreux/désactivé dont la surface serait totalement plane ;

Considérant que les bancs doivent être munis d'un dossier et d'accoudoirs afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs);

Considérant que le verger se situe dans une zone reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 4 ; que de ce fait, il y a lieu de réaliser une étude sur l'état du sol afin de l'assainir et permettre la plantation d'essences fruitières ;

Considérant que certaines essences ne sont pas précisées ; qu'il y a lieu d'opter pour des essences visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ; qu'au vu du réchauffement climatique il y a lieu de choisir des essences pérennes et indigènes dans notre milieu :

Considérant que le projet améliore la gestion des eaux par l'intégration des noues et d'une zone humide, conformément à la politique de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales ; que cependant il y a lieu de récupérer les eaux pluviales de la toiture du préau afin de les réutilisées localement (pour les potagers par exemple) ;

Considérant que ces nouveaux aménagement visent à améliorer la qualité urbanistique de la zone ; que ces travaux améliorent la circulation piétonne, la fonction social et la biodiversité ;

Considérant que le projet du parc rempli ses fonctions sociale, récréative, pédagogique, paysagère et écologique ;

AVIS FAVORABLE conditionnel:

- Revoir l'aspect paysager de la plaine de jeux pour éviter la création d'un aménagement fractionné de l'espace vert adjacent ou la déplacer ;
- Prévoir des clôtures de maximum 1.5m en bois style châtaigner ;
- Implanter au moins un édicule de jeu destiné au PMR;
- Préciser les matériaux pour le préau et opter pour des matériaux avec une meilleure capacité d'absorption des ondes sonores et qui s'intègre dans le cadre paysager environnant (bois et toiture verte) et si possible, diminuer la superficie de celui-ci à 50m²;
- Adapter/Traiter le revêtement de sol de la passerelle afin d'assurer son caractère antidérapant ;
- Opter pour du béton désactivé en lieu et place du béton coulé ;
- S'assurer de la bonne qualité du sol avant de planter des essences fruitières ;
- Opter pour des essences visées par le listing de Bruxelles Environnement «
 Espèces végétales indigènes et conseillées »;
- Mettre en place une politique zéro-rejet des eaux pluviales au réseau d'égouttage sur l'ensemble du projet en prévoyant que les eaux de ruissellement du préau de la zone polyvalente soient :
 - o soit récupérées et réutilisées
 - o soit infiltrées dans les zones végétalisées.

La commune demanderesse s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 11H30.

Demande de Saisine PUFD/1828800/2022 (3)

<u>Localisation</u>: Avenue Georges Henri 409

Objet : créer un nouvel accès au commerce du rez-de-chaussée, réaliser des

aménagements intérieurs, modifier la couleur du crépi et régulariser

l'enseigne en façade avant de l'immeuble

Zonage: P.R.A.S.: zones mixtes, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S.: Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier

d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement:/

<u>Demandeur</u>: Monsieur et Madame Cédric & Bérengère JANSEN - DUBOIS

Motifs: dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité

associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones

générale et élargie)

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

Considérant que la demande initiale avait été introduite auprès de la commune le 16/12/2020 ; que la demande a été déclarée incomplète le 13/04/2021 ;

Considérant qu'aucun complément n'avait été introduit avant l'échéance du délai de notification de la décision du Collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que dès lors, ce dossier a été automatiquement transféré en saisine au fonctionnaire délégué en application de l'article 156 du CoBAT;

Vu la demande du 31/01/2022 du fonctionnaire délégué d'organiser une enquête publique et une commission de concertation sur le dossier tel qu'introduit initialement;

Considérant que le dossier transmis pour l'organisation des mesures particulières de publicité ne contient pas d'éléments supplémentaires par rapport au dossier déclaré incomplet précédemment ;

Considérant que :

- Les plans ne détaillent pas les dimensions de l'enseigne (hauteur, largeur, saillie, distance verticale par rapport au trottoir, distances horizontales par rapport à la façade et à la bordure).
- La dérogation au règlement zoné de l'avenue Georges Henri n'est sollicité et qu'aucune motivation n'est fournie ;

[Texte]

Considérant d'autre part que la demande vise à créer un nouvel accès au commerce du rez-dechaussée, réaliser des aménagements intérieurs, modifier la couleur du crépi et régulariser l'enseigne en façade avant de l'immeuble;

Considérant que les travaux prévus dans le magasin du rez-de-chaussée améliorent le fonctionnement de celui-ci et que la modification de la couleur du crépi prévu au rez-de-chaussée est conforme au RCUz;

Considérant par contre qu'il est difficile de se prononcer sur la conformité de l'enseigne proposée ;

Considérant toutefois qu'il apparait en situation de fait qu'une enseigne perpendiculaire a été placée en façade avant sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 37 du titre VI du règlement régional d'urbanisme car elle est placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à moins que 2,70m du sol (2,40m);

Considérant les dimensions importantes de la vitrine et des vinyles existants ;

Considérant dès lors qu'il n'y pas lieu d'ajouter une enseigne qui déroge aux règlementations en vigueur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'enseigne perpendiculaire en façade avant ou de proposer une enseigne conforme aux règlements ;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer l'enseigne perpendiculaire en façade avant ou de proposer une enseigne conforme aux règlements.

Avis de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande initiale avait été introduite auprès de la commune le 16/12/2020 ; que la demande a été déclarée incomplète le 13/04/2021 pour les motifs suivants :

- **10x Formulaire de demande de Permis d'urbanisme (annexe I) :** solliciter la dérogation au titre VI, article 37 (enseigne placée perpendiculairement à une façade) du règlement régional d'urbanisme
- 10x Note explicative : motiver la dérogation sollicitée
- 10x Plans de synthèse (dossier A3) : modifiés comme les plans de réalisation
- 1x Preuve du paiement des frais de dossier : 900€ supplémentaires

et qu'aucun complément n'avait été introduit avant l'échéance du délai de notification de la décision du Collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que dès lors, ce dossier a été automatiquement transféré en saisine au fonctionnaire délégué en application de l'article 156 du CoBAT;

Vu la demande du 31/01/2022 du fonctionnaire délégué d'organiser une enquête publique et une commission de concertation ;

Considérant que le dossier transmis pour l'organisation des mesures particulières de publicité ne contient pas d'éléments supplémentaires par rapport au dossier déclaré incomplet précédemment ; qu'il est dès lors impossible de statuer correctement en connaissance de cause sur l'ensemble de la demande en toute connaissance de cause et en respectant l'arrêté du gouvernement du 12/12/2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que :

- Les plans ne détaillent pas les dimensions de l'enseigne (hauteur, largeur, saillie, distance verticale par rapport au trottoir, distances horizontales par rapport à la façade et à la bordure).
- La dérogation au règlement zoné de l'avenue Georges Henri n'est sollicité et qu'aucune motivation n'est fournie ;

Considérant que la demande vise à créer un nouvel accès au commerce du rez-de-chaussée, réaliser des aménagements intérieurs, modifier la couleur du crépi et régulariser l'enseigne en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que les travaux prévus dans le magasin du rez-de-chaussée améliorent le fonctionnement de celui-ci et que la modification de la couleur du crépi prévu au rez-de-chaussée est conforme au RCUz ;

Considérant par contre qu'il est difficile de se prononcer sur l'enseigne proposée ;

Considérant qu'une enseigne perpendiculaire a été placée en façade avant sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 37 du titre VI du règlement régional d'urbanisme car elle est placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à moins que 2,70m du sol (2,40m);

Considérant les dimensions importantes de la vitrine et des vinyles existants ;

Considérant dès lors qu'il n'y pas lieu d'ajouter une enseigne qui déroge aux règlementations en vigueur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'enseigne perpendiculaire en façade avant ou de proposer une enseigne conforme aux règlements ;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer l'enseigne perpendiculaire en façade avant ou de proposer une enseigne conforme aux règlements.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 12H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1791583/2021 (4)

<u>Localisation</u>: Tomberg 191

Objet : régulariser le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière pour le

commerce du rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage: P.R.A.S.: zones 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:/

<u>Demandeur</u>: Monsieur Elton KAMBERI

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: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

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

Considérant le permis d'archives n° 11.297 délivré le 27/10/1966 pour la construction de deux immeubles (Rue de Tomberg – Avenue de Broqueville), n° 11.407 délivré le 19/06/1967 pour le même objet et n° 19.789, délivré le 31/05/2012 pour la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en night-shop ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière pour le commerce du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 88 du titre XIII du règlement communal d'urbanisme :

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le commerce de gauche a été transformé en traiteur (take away) ; qu'il ne s'agit pas d'un établissement Horeca étant donné qu'il n'y a aucune possibilité de consommer sur place ;

Considérant qu'un tuyau de hotte de 35 cm de diamètre (pour système d'extraction d'une hotte professionnelle) a été placé contre la façade arrière ;

Considérant que ce tuyau déroge à l'article 88 du titre XIII du règlement communal d'urbanisme en ce qu'il ne débouche pas à 2m minimum au-dessus de la corniche ;

Considérant que l'arrivée du conduit en toiture est dirigée vers la parcelle du bien concerné et que le conduit arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que le conduit est situé à une distance suffisante des fenêtres / limites mitoyennes et ne porte dès lors pas atteinte au voisinage ;

Considérant que le matériau de tuyau extérieur de la hotte n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant qu'il s'indique de vérifier la conformité de ce tuyau (non brillant (mat) et non réfléchissant) à l'article 87 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit d'inox brossé ;

Considérant que la présente demande ne porte sur aucune enseigne et/ou publicité associée à l'enseigne relative à l'activité qui s'exercera au sein de l'immeuble ;

Considérant dans le cas d'une éventuelle pose d'enseigne et/ou de publicité associée à l'enseigne, qu'il s'indique de vérifier si cet élément doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2022 ;

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 88 du titre XIII du règlement communal d'urbanisme <u>est acceptée</u>.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 13H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1822234/2021 (5)

Localisation: Rue de la Station de Woluwe 85

Objet : étendre le rez-de-chaussée et construire une lucarne en versant arrière de

la toiture de la maison unifamiliale

Zonage: P.R.A.S.: zones 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:/

<u>Demandeur</u>: Madame Delphine DESMET

Motifs: application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement

communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

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

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

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

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 du titre I et 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 du titre III et 95 du titre XIV du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les nuisances qu'engendrerait la construction d'une annexe vers la parcelle n°87,
- la hauteur de +/- 4m de haut par rapport au niveau de la terrasse du n°87,
- la rehausse de +/- 1m sur une profondeur de 4m du mur mitoyen vers le n°87,
- l'enclavement créé sur l'arrière de l'habitation n°87, la privation de lumière naturelle que cela engendre, et par conséquent la perte de qualité de vue depuis la cuisine du n°87,
- l'ombre supplémentaire créée par la rehausse du mitoyen sur la terrasse du n°87,
- le dépassement de l'annexe de plus de 3m par rapport à la propriété du n°87 (dérogation) ;

Considérant qu'une citerne existait sous la terrasse mais que celle-ci a été comblée ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée sur une profondeur de 4,55m par rapport aux annexes existantes ; que le mur mitoyen vers le n°87 est rehaussé 95 cm ;

Considérant que l'extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°83) et en ce qu'elle dépasse le voisin le moins profond (n°87) de plus de 3m;

Considérant qu'il est dommage de présenter une dérogation en profondeur (même minime) impliquant un dépassement des deux profils mitoyens voisins ; que de plus, un alignement au profil voisin le plus profond (n°83) permet déjà d'obtenir une profondeur d'extension généreuse et qualitative :

Considérant qu'une partie du salon (transition entre le bâti existant et l'extension) présente une hauteur sous plafond de 2,07m sur profondeur de +/- 1m, dérogeant à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette hauteur est déterminée en conséquence du maintien des annexes existantes ; que la différence entre la hauteur imposée par le règlement régional d'urbanisme (2,50m) et la hauteur proposée (2,07m) est importante ;

Considérant que la façade arrière est isolée ;

Considérant qu'une lucarne est construire en versant arrière de toiture (agrandir la chambre n°4);

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente un recul inférieur à 1m par rapport à la limite mitoyenne n°83 et en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 125 cm ;

Considérant que l'intervention n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'améliorer considérablement l'habitabilité de la chambre n°4 (superficie réduite par le versant arrière actuel) ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale en zinc est placée en façade avant en vue de remplacer la descente existante traversant l'immeuble ;

Considérant que le détail de raccordement de la nouvelle descente d'eau pluviale passe par le trottoir (domaine public) avant d'être raccordé au réseau d'égouttage privatif ;

Considérant que ce détail technique n'est pas conforme aux réglementations communales : le tuyau devant être repiqué vers le réseau privatif avant d'atteindre le domaine public (article 95 du titre XIV du règlement communal d'urbanisme) ;

Considérant, conformément au règlement régional d'urbanisme article 10 du titre I, que le tuyau de descente d'eau de pluie est muni d'une souche pluviale de minimum 1m de hauteur (voir détail) ;

Considérant que même si on ne peut prouver (archives) la composition de la façade avant, l'outil en ligne « google view » permet de retrouver les châssis d'origine ;

Considérant que la maison fait partie d'un groupe de maison reprenant les mêmes châssis d'origine en bois mais ayant reçu une teinte de châssis spécifique (ton bleu au n°83, bordeaux au n°85, bleu foncé au n°91, vert foncé au n°93);

Considérant que plusieurs d'entre elles ont conservées les teintes d'origine de leur châssis ;

Considérant que les châssis bordeaux en bois d'origine de la maison unifamiliale ont été remplacés par de nouveaux châssis en bois de ton gris clair ; que la porte d'entrée a été repeinte dans la même teinte ;

Considérant qu'une demande de prime a été octroyée pour un remplacement de châssis à l'identique et que ce point n'a pas été respecté ;

Considérant, vu le souhait du demandeur de ne pas inclure le remplacement de châssis dans la présente demande de permis d'urbanisme, qu'il s'indique d'introduire une demande de régularisation ultérieure à celle-ci ou de les remettre en pristin état ;

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

- aligner la profondeur de l'extension sur celle du profil mitoyen voisin le plus profond et revoir les volumes en conséquence ;
- repiquer la nouvelle descente d'eau pluviale vers le système d'égouttage privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir); et munir le tuyau d'une souche pluviale de minimum 1m de hauteur;
- replacer une citerne dans l'enceinte du bâtiment ;

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

- les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépasser de + de 3m le voisin le moins profond)et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus,
- les dérogations à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (ne pas dépasser le voisin le plus profond) et à l'article 95 du titre XIV du règlement communal d'urbanisme <u>sont</u> <u>refusées</u>.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 14H15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1825028/2021 (6)

<u>Localisation</u>: Avenue de l'Equinoxe 54

Objet : rehausser la toiture, construire deux lucarnes, étendre le rez-de-chaussée

et transformer l'immeuble de rapport

Zonage: P.R.A.S.: zones 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 Michael & Maria ERHART - FERNANDEZ ORTIZ

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

application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement

communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

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

Considérant le permis d'archives n° 7023, délivré le 15/09/1949 pour la construction de la maison comportant deux logements ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser la toiture, à construire deux lucarnes, à étendre le rez-de-chaussée et à transformer l'immeuble de rapport ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 du titre I (profondeur) et 10 du titre II (éclairement naturel) du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (hauteur de lucarnes) du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à rénover et réaménager les deux logements existants en un duplex au rez-de-chaussée / premier étage et un duplex au deuxième étage / étage combles ;

Considérant que les circulations verticales de l'immeuble sont modifiées ;

Considérant que l'entrée du duplex inférieur est au rez-de-chaussée et l'accès à son niveau supérieur se fait par un nouvel escalier privatif interne au logement ;

Considérant que la cage d'escalier existante, accessible par un nouvel escalier placé en partie avant du hall d'entrée du rez-de-chaussée, est modifiée et privatisée à partir au premier étage pour le duplex supérieur ;

Considérant qu'au sous-sol les caves sont réaménagées en deux grandes caves privatives, un local pour compteurs et un local chaudière (communs);

Considérant qu'au rez-de-chaussée un local pour vélos est aménagé en partie avant impliquant la modification de la façade (suppression de la fenêtre et mise en place d'une nouvelle porte de type « garage »);

Considérant l'importance du maintien de places de stationnement en voirie ;

Considérant qu'en vue d'empêcher toute privatisation de l'espace public devant le local vélo, il s'indique de conserver la baie avec l'allège et ne pas placer de porte de garage ;

Considérant par ailleurs que le local deux roues est déjà aisément accessible depuis le hall d'entrée et présente des dimensions confortables ;

Considérant également que la façade présente une unité et des détails architecturaux intéressants qu'il convient de préserver ;

Considérant que l'annexe existante (débarras) accessible depuis la terrasse extérieure est démolie ; que le rez-de-chaussée est étendu au niveau de la cuisine en vue d'obtenir le même plan de façade ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de 77cm la profondeur du profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que le premier étage comporte les espaces nuit du duplex inférieur (trois chambres, un bureau, un WC et deux salles de douche) ;

Considérant que la superficie nette éclairante du bureau est insuffisante pour sa superficie plancher, dérogeant à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation résulte de la volonté de maintien de la baie en façade avant et dès lors des caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une quatrième chambre ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture à versants est rehaussée, permettant d'étendre le deuxième étage et l'étage sous combles en vue d'aménager le second duplex ;

Considérant que la nouvelle toiture est alignée au profil de toiture du voisin de gauche (n°56);

Considérant qu'une terrasse est aménagée au deuxième étage sur la toiture plate arrière du premier étage ; qu'elle présente un recul d'1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes, conformément aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que le reste de la toiture plate reste inaccessible et végétalisée ;

Considérant qu'aucun garde-corps n'est prévu autour de la terrasse ; qu'en vue de garantir le non accès au reste de la toiture plate, il s'indique de placer des garde-corps autour de son emprise ;

Considérant que deux lucarnes sont créées en versants avant et arrière de toiture ; qu'elles dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne en versant arrière est créée comme une prolongation de la façade arrière, que cet ensemble présente un encadrement en acier Corten, ressortant de 62 cm par rapport à la façade et apportant une lecture architecturale contemporaine à la façade arrière ;

Considérant que la façade arrière est isolée ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis existants sont remplacés par de nouveaux châssis identiques plus performants en bois de ton blanc ;

Considérant qu'une nouvelle corniche est placée et qu'elle est alignée sur celle du voisin n°56;

Considérant que les plans ne renseignent ni la teinte du revêtement en zinc des lucarnes, ni la teinte des nouvelles tuiles en toiture, ni celle de la corniche ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le zinc de la lucarne avant est de ton naturel et que les nouvelles tuiles restent de teinte identique à celles de la situation existante :

Considérant que la façade avant présente un intérêt stylistique intéressant et que dès lors il y a lieu de conserver les proportions du fronton en haut de la façade et d'adapter le nouveau volume de toiture en versant avant :

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale est placée en façade avant en vue de remplacer la descente existante traversant l'immeuble ; que le raccordement de cette descente d'eau pluviale au réseau d'égouttage privatif n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant que pour être conforme aux réglementations communales, le tuyau doit être repiqué vers le réseau privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir) et il doit être muni d'une souche pluviale en sa base de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant, vu le nombre de logements maintenu, qu'il n'y a pas de densification de la parcelle ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/03/2022 ;

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

- maintenir le châssis avec son allège au rez-de-chaussée afin d'empêcher toute privatisation de l'espace public en voirie ;
- placer des garde-corps autour de l'emprise de terrasse du deuxième étage ;
- conserver les proportions du fronton en haut de la façade et d'adapter le nouveau volume de toiture en versant avant ;
- préciser la teinte des tuiles en toiture, du revêtement en zinc des lucarnes, de la corniche ;
- repiquer la nouvelle descente d'eau pluviale vers le système d'égouttage privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir); et munir le tuyau d'une souche pluviale de minimum 1m de hauteur;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 du titre I et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 14H45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1820867/2021 (7)

Localisation: Tomberg 96

Objet : régulariser le placement d'installations techniques sur le parking extérieur

en toiture de l'immeuble

Zonage: P.R.A.S.: zones 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:/

<u>Demandeur</u>: S.A. CARREFOUR BELGIUM Madame Ye FENG

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux

portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

<u>Avis</u>:

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° 10.698 (du 24/06/1963) pour la construction du magasin et du parking,
- n° 11.743 (du 11/09/1968) pour la construction d'une cave pour équipement sprinklers,
- n° 11.827 (du 30/04/1970) pour la modification de la façade avant,
- n° 16.369 (du 20/04/1999) pour la modification de la façade avant et du parking (jardinières) ;
- n° 17.401 (du 17/02/2004) pour le placement d'enseignes et de publicités ;
- n° 19.554 (du 09/06/2011) pour le remplacement des enseignes ;
- n° 1755767 (du 10/11/2021) pour le placement d'enseignes, vinyles et panneaux d'informations ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le placement d'installations techniques sur le parking extérieur en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments techniques en toiture) ;

Considérant que la prescription générale 0.6 relative à l'ensemble des zones du plan régional d'affectation du sol est applicable vu les actes et travaux effectués portant atteinte à l'intérieur d'îlot :

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'un escalier de secours pour le local technique, le placement de six nouvelles installations techniques et la suppression de trois condenseurs et d'un abri caddies sur le parking extérieur en toiture de l'immeuble ;

Considérant que les six nouvelles installations techniques placées en toiture comprennent :

- une centrale CO2 avec condenseur, placée dans un caisson acoustique de ton RAL 9010 (dimensions 4,82m x 2,39m x H 1,39m) ;
- une centrale négative « NEG1 » avec condenseur (dimensions 4,49m x 1,26m x H 1,18m),
- une pompe à chaleur (PAC R290) avec condenseur (dimensions 2,36 m x 1,05 m x H 1,88 m) et paroi acoustique de ton RAL 9010;
- trois pompes à chaleur (PAC R410) avec condenseur par pompe (dimensions 0,95m x 0,42m x H 1,35m);

Considérant que la centrale CO2 (avec condenseur et protection acoustique) a été placée en lieu et place de l'ancien abri caddies ;

Considérant que le placement de ces installations techniques <u>déroge à l'article 6 du titre I du</u> <u>règlement régional d'urbanisme</u> en ce que seules les cheminées peuvent dépasser de la toiture ;

Considérant que le placement de ces nouveaux condenseurs est réalisé en vue de placer des condenseurs plus performants et plus écologiques que les anciens ;

Considérant qu'au stade de la demande, les nouvelles installations sont placées mais les trois condenseurs inutilisés et localisés en haut de la rampe d'accès au parking en toiture sont toujours présents ; qu'il s'indique dès lors de les supprimer au plus vite ;

Considérant néanmoins que certains éléments existants sont encore utilisés (pôle négatif encore en fonction et qui sera remplacé à court termes);

Considérant qu'il y a donc lieu de supprimer les installations qui ne sont plus en fonction ;

Point de vue environnemental :

Considérant que les installations présentes sur le site, sont classées au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement (05/06/1997);

Considérant que ces installations classées sont reprises dans un permis d'environnement de classe 1B et qu'elles sont dès lors soumises à la procédure gérée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que des visites sur place ont été réalisées, par le service permis d'environnement de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, suite à des plaintes pour nuisances sonores liées aux installations de refroidissement situées en toiture ;

Considérant que Monsieur Henri MORAUW du Département Immo de l'entreprise Carrefour, a confirmé un oubli d'informer Bruxelles Environnement concernant le remplacement d'une centrale au CO2 ;

Considérant que toute modification apportée aux installations classées doit être notifiée au préalable à Bruxelles Environnement ;

Considérant que la modification d'une installation classée peut potentiellement engendrer des nuisances supplémentaires et que selon l'analyse de l'autorité compétente, il peut être demandé à l'exploitant d'introduire une nouvelle demande de permis d'environnement ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2022 ;

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

- se mettre en règle au niveau environnement ;
- supprimer les installations qui ne sont plus en fonction dans les plus brefs délais ;

_

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme <u>est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.</u>

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 15H15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1821440/2021 (8)

<u>Localisation</u>: Rue Théodore De Cuyper 6

Objet : régulariser l'aménagement d'une cave supplémentaire et refermer la cour

arrière de l'immeuble

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

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

Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 01/03/1960.

Lotissement: n° 229 du 02/07/1975

<u>Demandeur</u>: Monsieur Thierry GYPENS

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

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 1

Avis:

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 229 autorisé le 02/07/1975 ;

Considérant le permis d'archives n° 12.542 délivré le 15/10/1975 pour la construction d'un double immeuble (parcelles 4 et 6 de la rue Théodore De Cuyper) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement d'une cave supplémentaire et à refermer la cour arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (construction sur plus de trois quarts de la profondeur du terrain) et aux prescriptions du permis de lotir n° 229 (construction prévue hors zone constructible prévue au plan) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation totale de la parcelle et le souhait d'un revêtement végétalisé en toiture plate de l'extension ;

Considérant que le permis d'archives mentionne une cour non couverte sur la largeur de la parcelle à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'une cave a été créée sans autorisation urbanistique dans la prolongation du garage de gauche réduisant la cour de 3,14m en largeur ;

Considérant que l'actuelle cour restante est enclavée entre murs mitoyens, peu ensoleillée, accessible depuis un garage privatif et dès lors inutilisée ;

Considérant que le projet prévoit la couverture de la cour restante en vue de l'aménager en local pour vélos et poubelles commun à l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant qu'une légère rehausse de mur mitoyen (48cm) est réalisée vers la parcelle de droite ;

Considérant que l'accès à cet espace (actuellement via le garage de gauche) est obturé et qu'un nouvel accès commun à l'immeuble est créée par le local technique (interverti avec la cave n°3);

Considérant que ces interventions (annexe du garage et couverture de la cour) dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (construction sur plus de trois quarts de la profondeur du terrain) et aux prescriptions du permis de lotir n° 229 (construction hors zone constructible au plan) ;

Considérant que les superficies et l'utilisation des communs sont améliorés ;

Considérant que la note explicative jointe à la présente demande de permis d'urbanisme mentionne la possibilité de réaliser une toiture verte sur la couverture de la cour, mais que cela engendrerait une perte importante de hauteur sous plafond ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique d'une hauteur limitée et non dommageable au confort du local, tel que la pose d'un gravier ;

Considérant qu'il n'y a pas d'imperméabilisation de parcelle supplémentaire étant donné que l'entièreté de la parcelle a été minéralisée et ce dès l'origine ;

Considérant vu ce qui précède que la demande et les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue en façade avant et que les étages ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;

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

- prévoir une finition esthétique en toiture de l'annexe (par exemple : gravier) ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du permis de lotir n° 229 <u>sont acceptées</u>.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 15H45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1820327/2021 (9)

<u>Localisation</u>: Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 11

Objet : régulariser les travaux structurels effectués et placer un escalier en façade

arrière du duplex bas de l'immeuble

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

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:/

<u>Demandeur</u>: Monsieur et Madame Edouard & Ludmila HUYBRECHTS - de MOFFARTS

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

application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement

communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux structurels effectués et placer un escalier en façade arrière du duplex bas de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

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

- n°2539 le 12/101928 visant à construire la maison,
- n°7325 le 23/08/1950 visant à transformer la maison,
- n°8162 le 30/10/1953 visant à transformer l'immeuble,
- n°11844 le 02/07/1970 visant à construire une annexe ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge au règlement communal sur les bâtisses car elle dépasse le profil du versant la toiture de 1.69m (au lieu de 1.25m admis) et elle est construite à moins d'un mètre de la limite mitoyenne avec le voisin n°9 (95cm) ;

Considérant qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de moins de 2m le profil de la toiture et que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la façade ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'appartement duplex bas de l'immeuble présente une annexe construite en façade arrière qui contient une cuisine dans un volume ne présentant pas de terrasse ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à réduire le volume construit de cette annexe en créant une terrasse de 80cm de profondeur ;

Considérant que cette terrasse est réalisée en vue de retourner à la situation de droit de l'immeuble (PU11844);

Considérant qu'en situation existante de fait, l'appartement en question présente également une salle à manger ouverte sur la cuisine, grâce au percement d'une baie sur 1,50m de largeur ;

Considérant que la demande actuelle vise à élargir de 30cm le percement de cette baie ;

Considérant que la demande vise également à démolir l'escalier existant qui lie le bel étage au rez-de-jardin et d'en réaliser un nouveau ;

Considérant que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse de plus de 3,00m le profil de la construction voisine la moins profonde au n°09 (6,88m);

Considérant que cet escalier est construit le long de l'annexe en vue de retourner à la situation de droit (PU11844) ;

Considérant qu'il s'aligne en profondeur au volume de l'annexe ;

Considérant qu'il permet de prolonger les espaces de vie du bel-étage vers le jardin ;

Considérant que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la cuisine déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme car elle présente une hauteur sous plafond de 2.40m au lieu de 2.50m admis ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, à l'article 12 du règlement régional sur les bâtisses en termes de lucarne et à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 16H15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1821516/2021 (10)

<u>Localisation</u>: Avenue A.J. Slegers 144

Objet : régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale

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

P.P.A.S.: Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1 compris entre la rue f. melard, avenue a. j. sleghers, avenue c. montald, avenue de broqueville et rue tomberg », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du

09/09/1949.

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1 compris entre la rue f. melard, avenue a. j. sleghers, avenue c. montald, avenue de broqueville et rue tomberg », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté Mod Presc » en date du

16/10/1954.

Lotissement:/

<u>Demandeur</u>: Madame Lisa Gianna Candida ZAZZERA

Motifs: application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement

communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

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

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

[Texte]

Considérant que le permis n°12151 a été délivré le 26/04/1973 pour construire le bien ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser l'isolation de la toiture et des deux lucarnes en façades avant et arrière de la maison ;

Considérant que si l'isolation de la toiture est conforme aux réglementations en vigueur, celle des lucarnes a par effet de modifier leurs dimensions :

- En largeur : de 4.90m à 5.04m impliquant une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au PPAS n°1 du 09/09/1949,
- En hauteur : de 1.25m à 1.37m impliquant une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que leur hauteur reste inférieure à 2,00m et qu'elles sont positionnées à une distance de plus d'un mètre des limites mitoyennes ;

Considérant de plus que la composition des façades n'est pas altérée car les nouvelles proportions des lucarnes s'intègrent toujours harmonieusement dans l'ensemble ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à régulariser :

- L'élargissement d'une baie extérieure de l'extension en façade arrière,
- Le changement de la couleur des tuiles du noir au rouge,
- Le prolongement de l'escalier principal vers les combles,
- La construction d'un balcon au premier étage de l'extension arrière en façade latérale,

Considérant que ces travaux ont été réalisés lors de la construction du bien ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions d'habitabilité et de confort de l'immeuble sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°1, à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement régional sur les bâtisses en termes de lucarne sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 16H45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1799032/2021 (11)

Localisation: Avenue du Roi Chevalier 41

Objet : régulariser l'agrandissement et la transformation de la toiture et

l'aménagement d'un logement supplémentaire et construire deux lucarnes

en façade arrière dans l'immeuble

Zonage: P.R.A.S.: zones 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:/

<u>Demandeur</u>: Monsieur Arnaud QUOTERMANS

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: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 1

Avis:

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'agrandissement et la transformation de la toiture et l'aménagement d'un logement supplémentaire et d'autre part à construire deux lucarnes en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que l'ajout d'un logement supplémentaire dans l'immeuble se fasse sans améliorations en termes de mobilité ;

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

- n°6490 le 19/11/1946 visant à construire l'immeuble,
- n°6590 le 26/08/9147 visant à surélever l'immeuble,
- n°18465 le 08/11/2007 visant à placer un auvent au-dessus de la terrasse existante au niveau du rez-de-chaussée et fermer le balcon du palier intermédiaire de l'escalier de l'immeuble;

Considérant que les renseignements urbanistiques rédigés le 08/12/2020 font état de 3 logements dans l'immeuble ;

Considérant que plus précisément la demande vise à régulariser :

- l'aménagement d'un appartement supplémentaire dans les combles de l'immeuble,
- la transformation de la volumétrie de la toiture et la modification de la corniche en versant avant.
- la construction d'une lucarne en façade avant ;

Considérant en effet que le volume de la partie droite de la toiture en versant avant a été agrandi impliquant un décrochement dans la façade et que la corniche a été adaptée en conséquence ;

Considérant que la lucarne existante en façade avant déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car elle présente une hauteur de 1,55m (au lieu de 1,25m admis) ;

Considérant qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de moins de 2m le profil de la toiture et que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la façade ;

Considérant qu'elle est réalisée dans les mêmes style et proportions que les baies situées dans le brisis de la toiture de la façade avant ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la situation de fait de l'immeuble fait état d'un appartement contenant un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bain et un grenier ;

Considérant que la demande vise à transformer cet appartement et plus précisément à :

- percer le mur porteur de la chambre,
- agrandir le hall d'entrée,
- invertir la position du séjour avec celle de la chambre,
- aménager une deuxième chambre à la place du grenier,
- réaménager la salle de bain ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité (titre II du règlement régional d'urbanisme) du logement ;

Considérant que la demande vise également à construire deux lucarnes en façade arrière ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car :

- elles ont une hauteur de 1,69m (au lieu de 1,25m admis),
- la lucarne de gauche est positionnée à 65cm de la limite de propriété avec le voisin de gauche n°43,
- la lucarne de droite est positionnée à 90cm de la limite de propriété avec le voisin de droite n°39;

Considérant que les deux lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'elles présentent un encadrement très épais ne laissant qu'une partie vitrée réduite ;

Considérant qu'afin de répondre aux normes minimales en termes d'éclairement naturel (titre II du règlement régional d'urbanisme), quatre fenêtres de type « velux » sont installées dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter la superficie éclairante des deux lucarnes en façade arrière en agrandissant les parties vitrées sans pourtant modifier la volumétrie extérieure ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il n'y a pas de volet et que l'épaisseur dessinée relève d'un souci de structure ;

Considérant qu'en plus l'ajout d'un logement supplémentaire nécessite l'amélioration des parties communes de l'immeuble :

Considérant qu'il y a lieu de proposer un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, conformément au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans d'archive présentent une « bordure jardinet » ;

Considérant que dans l'état actuel aucun jardinet n'est présent (mais plutôt une zone dallée, précédée d'une haie) ;

Considérant cependant que les aménagements réalisés ne peuvent être datés ;

Considérant dès lors que la situation de droit de cette zone ne peut être définie de manière précise ;

Considérant que l'aménagement existant ne permet pas le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que la demande a reçu un avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente dans leur rapport du 05/04/2022 avec la référence T.2022.0167/1;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement sans apporter de nuisances aux constructions voisines ;

La commission de commission recommande l'aménagement d'un jardinet planté de pleine terre dans la partie droite de la zone de recul ;

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'agrandissement et la transformation de la toiture et l'aménagement d'un logement supplémentaire et d'autre part à construire deux lucarnes en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que l'ajout d'un logement supplémentaire dans l'immeuble se fasse sans améliorations en termes de mobilité ;

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

- n°6490 le 19/11/1946 visant à construire l'immeuble,
- n°6590 le 26/08/9147 visant à surélever l'immeuble,
- n°18465 le 08/11/2007 visant à placer un auvent au-dessus de la terrasse existante au niveau du rez-de-chaussée et fermer le balcon du palier intermédiaire de l'escalier de l'immeuble;

Considérant que les renseignements urbanistiques rédigés le 08/12/2020 font état de 3 logements dans l'immeuble :

Considérant que plus précisément la demande vise à régulariser :

- l'aménagement d'un appartement supplémentaire dans les combles de l'immeuble,
- la transformation de la volumétrie de la toiture et la modification de la corniche en versant avant,
- la construction d'une lucarne en façade avant ;

Considérant en effet que le volume de la partie droite de la toiture en versant avant a été agrandi impliquant un décrochement dans la façade et que la corniche a été adaptée en conséquence ;

Considérant que la lucarne existante en façade avant déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car elle présente une hauteur de 1,55m (au lieu de 1,25m admis);

Considérant qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de moins de 2m le profil de la toiture et que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la façade ;

Considérant qu'elle est réalisée dans les mêmes style et proportions que les baies situées dans le brisis de la toiture de la façade avant ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la situation de fait de l'immeuble fait état d'un appartement contenant un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bain et un grenier ;

Considérant que la demande vise à transformer cet appartement et plus précisément à :

- percer le mur porteur de la chambre,
- agrandir le hall d'entrée,
- invertir la position du séjour avec celle de la chambre,
- aménager une deuxième chambre à la place du grenier,
- réaménager la salle de bain ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité (titre II du règlement régional d'urbanisme) du logement ;

Considérant que la demande vise également à construire deux lucarnes en façade arrière ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car :

- elles ont une hauteur de 1.69m (au lieu de 1.25m admis).
- la lucarne de gauche est positionnée à 65cm de la limite de propriété avec le voisin de gauche n°43,
- la lucarne de droite est positionnée à 90cm de la limite de propriété avec le voisin de droite n°39;

Considérant que les deux lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'elles présentent un encadrement très épais ne laissant qu'une partie vitrée réduite ;

Considérant qu'afin de répondre aux normes minimales en termes d'éclairement naturel (titre II du règlement régional d'urbanisme), quatre fenêtres de type « velux » sont installées dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter la superficie éclairante des deux lucarnes en façade arrière en agrandissant les parties vitrées sans pourtant modifier la volumétrie extérieure ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il n'y a pas de volet et que l'épaisseur dessinée relève d'un souci de structure ;

Considérant qu'en plus l'ajout d'un logement supplémentaire nécessite l'amélioration des parties communes de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, conformément au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans d'archive présentent une « bordure jardinet » ;

Considérant que dans l'état actuel aucun jardinet n'est présent (mais plutôt une zone dallée, précédée d'une haie) ;

Considérant cependant que les aménagements réalisés ne peuvent être datés ;

Considérant dès lors que la situation de droit de cette zone ne peut être définie de manière précise ;

Considérant que l'aménagement existant ne permet pas le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que la demande a reçu un avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente dans leur rapport du 05/04/2022 avec la référence T.2022.0167/1;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement sans apporter de nuisances aux constructions voisines ;

La commission de commission recommande l'aménagement d'un jardinet planté de pleine terre dans la partie droite de la zone de recul ;

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

- augmenter la superficie éclairante des deux lucarnes en façade arrière en agrandissant les parties vitrées sans pourtant modifier la volumétrie extérieure,
- proposer un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants dans le sous-sol de l'immeuble.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes **sont accordées**.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 519 de la séance du 29/04/2022 à 17H15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1828744/2022 (12)

<u>Localisation</u>: Chaussée de Stockel 32

Objet : aménager une terrasse au premier étage 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:/

<u>Demandeur</u>: Monsieur et Madame Kevin & Nina BEGON - CAVECCHI

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

Enquête: 24/03/2022 au 07/04/2022

Plaintes/Remarques: 0

Avis:

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

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au premier étage de l'immeuble ainsi qu'un escalier extérieur menant au jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 mais qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à aménager une terrasse au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse et l'escalier dépasseront de plus de 3 m la construction voisine de droite au n°30 (construction voisine la moins profonde) :

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été précédemment délivrés pour l'immeuble, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 9638 délivré le 27/07/1959 pour la « construction d'une maison » ;
- permis d'urbanisme n° PU/606154/2016 délivré le 06/04/2017 pour « construire une nouvelle toiture en pente, créer une lucarne en façade arrière et modifier des aménagements intérieurs » ;

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

Considérant que la construction voisine mitoyenne de gauche (n°34) possède une profondeur de construction plus importante que le bâtiment situé au n°32 ;

Considérant que la construction voisine mitoyenne de droite (n°30) possède une profondeur de construction légèrement moins importante que celle de la construction située au n°32;

Considérant que le projet vise à prolonger la terrasse déjà existante au niveau du premier étage ;

Considérant dès lors qu'une nouvelle structure sera prévue ainsi qu'un nouvel escalier permettant de relier cette terrasse au jardin situé +/-1m60 plus bas ;

Considérant qu'en profondeur, la terrasse et le nouvel escalier s'aligneront sur la construction voisine de droite ;

Considérant que ces installations dépasseront la façade arrière de la construction voisine de droite de +/- 6m :

Considérant néanmoins que les interventions proposées se situeront contre le mur mitoyen de gauche et qu'un recul latéral par rapport à la construction voisine de droite de +/-2m sera respecté;

Considérant dès lors que le projet ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens existants ni le placement de pare-vue ;

Considérant en effet que le projet respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant que l'implantation de cette terrasse a également été choisie en fonction de l'orientation de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse sera située au sud-est et que cette dernière n'occasionnera donc pas de perte d'ensoleillement pour la construction voisine de droite ;

Considérant que les interventions n'auront également pas d'impact sur la construction voisine de gauche (de gabarit plus important) ;

Considérant que le projet vise donc à proposer un espace extérieur plus confortable pour l'immeuble unifamilial tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse et le nouvel escalier dépasseront en profondeur la construction voisine mitoyenne la moins profonde de plus de 3m est acceptable ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse et l'escalier extérieur dépasseront de plus de 3m la construction voisine de droite est acceptée.