

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****PV n° 522 de la réunion du vendredi 10 juin 2022**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

M. Jérôme VACANT, Gestionnaire de Permis d'Environnement (présent - point 7)

Mme Sarah LORENZETTI, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour la commune de Schaerbeek :

M. L. DEWIT (présent point 1)

Pour BUP-URBAN – Direction de l'Urbanisme :

M. M. DE BACKER (présent – point 1 à 2)

M. B.N. LEMMENS (présent – point 3 à 13)

Pour BUP-PC – Direction du Patrimoine culturel :

Mme Coralie SMETS (présente – point 1 à 13)

M. Thomas BOGAERTS (présent – point 2)

Pour Bruxelles Environnement :

Mme M. FOSSET (excusée)

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	E40	Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)	FAVORABLE + Conditions
2.	10:00	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Lambert Allée Pierre Levie 1	Plan de gestion patrimoniale application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)	FAVORABLE + Conditions
3.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur MUNIER Rue Crocq 121	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	FAVORABLE + Conditions

[Texte]

4.	11:00	permis d'urbanisme	IMMOBILIERE DU VIVIER D'OIE Avenue du Roi Chevalier 24	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	FAVORABLE + Conditions
5.	11:30	permis d'urbanisme	Mr et Mme DEBAENE - OST Rue Vandenhoven 71	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE + Conditions
6.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BALTHAZART – VOOGD Rue de la Station de Woluwe 116	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.	13:30	permis d'environnement	A.C.P. Association des copropriétaires de la résidence LA SAUVENIERE Chemin des deux maisons 61-85	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	FAVORABLE + Conditions
8.	13:45	permis d'urbanisme	S.R.L. CENTRE MEDICAL GRIBAUMONT Avenue de Broqueville 204	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	FAVORABLE + Conditions
9.	14:30	permis d'urbanisme	Mr et Mme GOFFIN – HAGUE Av. du Prince Héritier 206	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE + Conditions
10.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DAVID Rue Klakkedelle 76	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE + Conditions
11.	15:30	permis d'urbanisme	Madame LAMBIN Rue Kelle 22	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE + Conditions
12.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame de SAUVAGE Avenue Georges Henri 17	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	FAVORABLE
13.	16:30	permis d'urbanisme	Mr et Mme HENNEBICQ – JONET Avenue Albert-Elisabeth 10	Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de l'art. 237 du COBAT	FAVORABLE + Conditions

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 8H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1820155/2022 (1)

- Localisation** : E40 – Parkway E40 – Rue Colonel Bourg
- Objet** : Mise en place d'une piste cyclable bidirectionnelle le long de l'ancienne E40 entre avenue des communautés et la rue Colonel Bourg.
- Zonage** : P.R.A.S. : zones de sports ou de loisirs de plein air, zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N°211 "COLONEL BOURG" quartier compris entre la rue G. de Lombaerde, , rue du Maquis, avenue I. Grosjean et la limite de la commune de Woluwe-Saint-Lambert », approuvé le 03/06/1999
- Lotissement : /
- Demandeur** : SPRB - Bruxelles Mobilité
- Motifs** : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et (ou) du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes) Rapport d'incidences – rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Enquête** : 27/04/2022 au 26/05/2022
- Plaintes/Remarques** : 18

Avis :

Contexte :

Considérant que le projet se situe sur 3 communes : Woluwe-Saint-Lambert, Schaarbeek et Evere ;

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, espace structurant, zone administrative et en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

[Texte]

Considérant que les avenues concernées et leurs carrefours sont repris en « réseau plus » dans les cartes de spécialisation multimodales de GoodMove pour vélos ;

Considérant que les abords de l'E40 sont repris dans le RER vélos ;

Objet :

Considérant que la demande vise à réduire les bandes de circulation des voitures de l'E40 et d'intégrer une piste cyclable bidirectionnelle au lieu des bandes de circulation des voitures;

Considérant que pour rappel, la phase test qui a démarré mi-juillet 2020 a une durée de 2 ans et se termine très prochainement ;

Considérant que la présente demande de permis vise donc à pérenniser la mise en place de la piste cyclable ;

Procédure :

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'Article 175/15 du Cobat : *Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'annexe B* :

- 19) *Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation de tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes*

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'Article 175/20 du Cobat : *Rapport d'incidences implique une enquête publique* ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2022 au 26/05/2022, 17 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

Mobilité

- La demande de permis est une bonne alternative de la Chaussée de Louvain dans l'attente d'une rénovation globale de l'E40
- Le projet n'envisage pas un réaménagement complet et adéquat de l'E40 au boulevard urbain Parkway 40
- Le projet ne prend pas en compte les autres projets planifiés, notamment celui du tram 25
- La volonté d'un accès direct au boulevard Auguste Reyers
- Le projet est isolé par rapport aux autres manières de mobilité et aux quartiers

Sécurité

- La sortie et l'entrée de l'E40 sont trop étroites pour les cyclistes, en plus les séparations ne sont pas sécurisées
- La piste cyclable pendant la phase test n'était pas très lisible
- La sécurité de l'aménagement ne semble pas adéquate
- Les éléments de séparation en plastique sont un aménagement très pauvre

Urbanisme

- La piste cyclable est souhaitable, mais ce n'est pas un projet qualitatif et il manque d'ambition
- Les marquages sont inconséquents, parfois problématiques et ont un caractère improvisés
- Le revêtement est en bon état et serait mieux en ocre-jaune
- La demande d'amélioration le confort pour les modes actifs en générale dans le projet
- La demande d'aussi intégrer des arceaux vélos près de Diamant et de la rue Colonel Bourg
- La volonté de supprimer le parking à la sortie de l'E40 et d'aménager un espace agréable pour les modes actifs

Considérant l'avis de la SIAMU du 19/04/2022, favorable ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 11/04/2022, favorable ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 06/04/2022, favorable sous conditions :

- Prévoir une largeur de minimum 4m pour la piste cyclable bidirectionnelle,
- Supprimer le stationnement en épis ;

Situation existante :

Considérant que l'E40 a un gabarit entre ± 50 et ± 70 m ; que cette voirie est composée :

- De 8 jusqu'à 12 bandes de circulation exclusive pour le trafic motorisé,
- Des bermes en béton ou végétalisées qui séparent le trafic,
- Des entrées et sorties vers et depuis l'E40,
- Des bandes d'urgence ;

Considérant que la rue Colonel Bourg a un gabarit de $\pm 15,5$ m ; que cette voirie est composée :

- D'un trottoir du côté nord de 2,5m de largeur,
- Deux pistes cyclables d'environ 2m de largeur,
- Une chaussée carrossable de 9m de largeur avec une bande bus au milieu ;

Considérant que la sortie de l'E40 a un gabarit de 9m et une zone asphaltée de ± 1250 m² hors chaussée ; que cette voirie est composée :

- D'un trottoir de 1,5m de largeur,
- D'une chaussée de 7,5m de largeur,
- D'un parking sauvage sur la zone asphaltée ;

Considérant que l'entrée de l'E40 a un gabarit de 12m; que cette voirie est composée :

- D'une chaussée de 9m de largeur,
- D'une bande d'arrêt d'urgence de 3m de largeur ;

Situation projetée :

Considérant que l'E40 a un gabarit entre ± 50 et ± 70 m ; que cette voirie sera composée :

- De 8 jusqu'à 11 bandes de circulation exclusive pour le trafic motorisé,
- De 2 bandes de circulation (dont une bande d'arrêt d'urgence précédemment) pour les cyclistes,
- Des bermes en béton, en béton préfabriqué ou végétalisés qui séparent le trafic,
- Des entrées et sorties vers et depuis l'E40 pour le trafic motorisé et les cyclistes,
- D'une bande d'urgence ;

Considérant que la rue Colonel Bourg a un gabarit de $\pm 15,5$ m ; que cette voirie sera composée :

- D'un trottoir du côté nord de 2,5m de largeur,
- Deux pistes cyclables d'environ 2m de largeur,
- Une chaussée carrossable de 9m de largeur avec une bande bus au milieu ;

Considérant que la sortie de l'E40 a un gabarit de 9m et une zone asphaltée de ± 1250 m² hors chaussée ; que cette voirie sera composée :

- D'un trottoir de 1,5m de largeur,
- D'une chaussée de 5m de largeur,
- D'une piste cyclable bidirectionnelle de 2,5m,
- D'un parking marqué sur la zone asphaltée ;

Considérant que l'entrée de l'E40 a un gabarit de 12m; que cette voirie sera composée :

- D'une chaussée de 4,5m de largeur,
- De 2 bandes de circulation (dont une bande d'arrêt d'urgence précédemment) pour les cyclistes ;

Considérant que le parking à la sortie de l'E40 prévoira 45 places de stationnement en épis ;

Considérant que la piste cyclable et la chaussée carrossable seront séparées par des blocs béton New Jersey ;

Objectifs :

Considérant que les objectifs poursuivis par le réaménagement de quelques bandes de circulation de l'E40 sont les suivants :

- Amélioration de la mobilité, le confort et la sécurité des cyclistes ;
- Rééquilibrage du partage de l'utilisation de l'espace public en accordant plus d'importance au transport individuel écologique ;
- Meilleure intégration de l'autoroute E40 dans la ville, grâce à sa transformation en boulevard urbain, via la réduction du nombre de bandes de circulation, et la nouvelle limitation de vitesse ;
- Réduction de l'impact de l'axe (auto)routier sur les quartiers ;
- Connexions piétonnes et cyclistes dans le but d'améliorer le lien entre les quartiers de part et d'autre du boulevard, et aussi entre les Régions bruxelloise et flamande ;

Motivations :

Considérant que l'E40 est de type « PLUS » avec une fréquentation très élevée ;

Considérant que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité ;

Considérant que le projet vise à créer une piste cyclable bidirectionnelle au lieu d'une bande de circulation du trafic motorisé de l'E40 ;

Considérant que le projet vise à créer une piste cyclable bidirectionnelle à la sortie et l'entrée de l'E40 ;

Considérant que la demande de permis est liée à une phase test de mobilité ; que les deux projets sont pareils ;

Considérant que le projet vise à séparer le trafic motorisé de la piste cyclable par des blocs de béton type New Jersey ;

Considérant que les bermes en blocs de béton type New jersey ne sont pas harmonieuses avec le contexte ; et qu'elles ne garantiront pas une sécurité de confiance ;

Considérant que les bermes en éléments plastiques ne sont pas harmonieuses avec le contexte ; et qu'elles ne garantiront pas une sécurité de confiance ;

Considérant qu'en général, les bermes en blocs béton ou éléments plastiques ne sont pas durables à long terme ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser certains endroits de l'E40 et de capter plus d'eau pluviale ;

Considérant que l'aménagement ne tient pas compte des cheminements piétons à la rue Colonel Bourg, et qui ne seront pas conformes à l'article 4 §1 du Titre VII du RRU ;

Considérant que le projet vise à mettre en valeur un parking sauvage, en dessinant du marquage ;

Considérant que les emplacements de parking existants ne sont pas réglementés ; que le projet prévoit la création de 45 nouveaux emplacements de parking en épis ;

Considérant que la largeur de la piste cyclable bidirectionnelle est de 2,5 à la sortie de l'E40 ; que cette largeur est insuffisante ;

Considérant que la piste cyclable n'est pas dessinée par des marquages, il y a lieu de marquer les directions et les séparations entre les deux bandes de circulation ;

Considérant que la lisibilité et la fluidité peuvent être améliorées en gardant une largeur constante de la piste cyclable ;

Considérant que l'E40 est un espace très asphalté et non adapté aux modes actifs ; qu'il y a lieu de végétaliser les bermes de l'E40 et de capter de l'eau pluviale à ces endroits ;

Considérant qu'il y a des opportunités pour le trafic motorisé de rouler à très haute vitesse, qu'il y a lieu de garantir une barrière sécurisée entre le trafic motorisé et les cyclistes ;

Considérant que l'E40 est une autoroute, qu'il y a lieu d'aménager une séparation stable, sécurisée et surélevée afin d'éviter que le trafic motorisé n'empiète sur la piste cyclable ;

Considérant que le trafic motorisé roule en contre-sens par rapport aux les cyclistes ; qu'il y a lieu d'aménager une séparation assez large et sécurisée pour garantir le confort des cyclistes ;

Considérant qu'une berme existante servira de séparation entre le trafic motorisé et les cyclistes dans une section de l'E40 ; qu'il y a lieu de la rendre conforme à une berme plus sécurisée et surélevée ;

Considérant que la largeur de la piste cyclable bidirectionnelle a une largeur de 1,5m à l'entrée de l'E40 ; que cette largeur est insuffisante ;

Avis de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant qu'il est regrettable qu'il y ait une coupure de la piste au niveau du pont des Communautés qui oblige les cyclistes à remonter la rampe pour se retrouver dans la circulation au niveau du rond-point ;

Considérant que pour être plus attractive, cette piste devrait s'intégrer dans un aménagement paysager de qualité qui passe par la mise en œuvre du projet Parkway E40 imaginé par Perspectives Brussels sur l'ensemble du tronçon entre Reyers et le pont des Communautés ;

Avis Bruxelles Environnement :

Mobilité

Considérant que la piste cyclable bidirectionnelle le long de l'ancienne E40 fait partie du Réseau Express Régional pour cyclistes (RER vélo) et qu'elle est reprise au PRM pour les cyclistes en réseau Plus (itinéraires principaux, rapides, performants et confortables destinés aux déplacements de longues distances au sein de la zone métropolitaine et de la Région) ;

Considérant que la région dans son guide « Aménagements Cyclables séparés de la chaussée » (Vademécum vélo n°10) préconise pour les pistes cyclables bidirectionnelles du RER-vélo, la largeur standard est de 4,00m et une largeur minimale de 3,00m ;

Considérant que pour piste cyclable bidirectionnelle projetée le long de l'ancienne E40, une largeur 2,5m est prévue sur partie du tronçon ;

Considérant que présent projet s'inscrit dans le contexte de la mise en œuvre du PRM que la spécialisation multimodale des voiries doit se faire suivant le principe STOP ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir une largeur de minimum 4m pour la piste cyclable bidirectionnelle et ce pour tout le projet. A cette fin, il faut envisager de supprimer du stationnement en épis au niveau parking dans le tronçon n°1 du projet ;

Avis Favorable, à condition de:

Rue Colonel Bourg

- Revoir les aménagements projetés afin de les rendre conformes au RRU: adapter la liaison entre la Rue Colonel Bourg et la sortie E40 en créant un passage piéton, une prolongation du cheminement naturel des piétons et des cyclistes entre la sortie E40 et la rue Colonel Bourg n°5 ;

Sortie E40

- Garantir une largeur de minimum 3m de la piste cyclable bidirectionnelle, tel que recommandé par le vadémécum de Bruxelles Mobilité ;
- Aménager une berme intégrée harmonieusement à son contexte, et végétalisée quand la largeur le permet, entre la piste cyclable et la voirie carrossable ;
- Améliorer la lisibilité de la piste cyclable en dessinant un marquage adéquat et en gardant une largeur constante de chaque bande de circulation ;
- Utiliser des matériaux durables et en accord avec le contexte en évitant les matériaux en plastique ou des blocs de béton (par exemple les blocs New Jersey) ;
- Revoir l'aménagement de parking afin de ne pas prévoir de stationnement en épis (par exemple en le remplaçant par du stationnement perpendiculaire) ;

E40 (kilométrage ±1.2 jusqu'à ±2.5)

- Créer une berme végétalisée à bords surélevés et sécurisés aussi large que possible et de minimum 1,5m de largeur ;
- Aménager la piste cyclable bidirectionnelle le plus au nord possible de l'emprise de la voirie ;
- Améliorer la lisibilité de la piste cyclable en dessinant un marquage adéquat et en gardant une largeur constante de chaque bande de circulation ;
- Adapter la berme existante entre le kilométrage ±1.7 et ±1.8 en une berme végétalisée à bords surélevés et sécurisés ;
- Adapter la berme existante entre le kilométrage ±1.9 et ±2.0 en une berme végétalisée à bords surélevés et sécurisés ;
- Utiliser des matériaux durables et intégrés en évitant les matériaux en plastique ou des blocs des bétons (par exemple les blocs New Jersey) ;

Entrée E40

- Garantir une largeur de minimum 3m de la piste cyclable bidirectionnelle, tel que recommandé par le vadémécum de Bruxelles Mobilité ;
- Aménager une berme intégrée harmonieusement à son contexte, et végétalisée quand la largeur le permet, entre la piste cyclable et la voirie carrossable ;
- Améliorer la lisibilité de la piste cyclable en dessinant un marquage adéquat et en gardant une largeur constante de chaque bande de circulation ;
- Utiliser des matériaux durables et intégrés en évitant les matériaux en plastique ou des blocs des bétons (par exemple les blocs New Jersey).

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 10H00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1709681/2022 (2)

Localisation : Avenue du Stade, Chemin du Struykbeken, Boulevard de la Woluwe, Chaussée de Stockel

Objet : Réhabiliter la zone du Struykbeken (lieu-dit "Parc Malou").

Zonage : P.R.A.S. : zones de parcs, zones de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Patrick Lambert

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)

Plan de gestion patrimoniale

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

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Enquête : 27/04/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'eau et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le site classé « Massif boisé du Château Malou » par l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles Capital du 07/10/1993 se situe dans le périmètre du projet ;

Considérant que le bien se situe dans une zone Natura 2000 ;

[Texte]

Objet :

Considérant que la demande vise la rénovation de la zone du Struykbeken (Parc Malou):

- La rénovation des mares de Struykbeken dans le Parc Malou ;
- La restauration des connexions hydriques ;

Procédure :

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

- Art. 0.3 Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité,
- Art. 175/15 Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B20;
 - 11) Tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²
- Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de :

- Art. 235 Bien classé (actes et travaux sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2022 au 26/05/2022, 3 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- Demande d'étudier l'effet sur la faune sauvage ;
- Volonté de mieux expliquer la gestion et régulation de l'eau des mares ;
- Demande de connaître le gestionnaire du site et le budget libéré pour le projet ;
- Inquiétude que les promeneurs vont sortir des sentiers et détruire la nature par conséquent ;
- Inquiétude que le stationnement sauvage des voitures détruira le nouvel aménagement ;
- Demande de clôturer la mare est pour le protéger contre le stationnement des voitures très proche ;

Considérant l'avis du Bruxelles Environnement du 24/01/2022, favorable ;

Considérant l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 14/01/2022, favorable sous conditions :

- Fournir des plans de détails des installations destinées à la gestion des eaux (modèle de puits à ciel ouvert, moine destiné à la mare 2)
- Fournir le nombre, la disposition et les modèles des nouveaux panneaux didactiques

Situation existante :

Considérant que la situation hydrologique du Parc Malou et le réseau du Struykbeken consistent en 1 étang et 3 mares:

- L'Etang (ouest)
- La mare 1 (milieu)
- La mare 2 (est)
- La mare 3 (est), petite

Considérant que les mares sont inondables ;

Considérant que les inondations dans le parc causent le débordement et l'inondation des chemins ;

Considérant que les éléments techniques hydrologique sont vétusté ;

Considérant qu'il y a des espèces invasives (flora) sur site ;

Situation projetée :

Considérant que la situation hydrologique du Parc Malou et le réseau du Struykbeken consistent en 1 étang et 3 mares:

- L'Etang (ouest)
- La mare 1 (milieu)
- La mare 2 (est)
- La mare 3 (est), petite

Considérant que des sentiers et un pont sur la mare 1 seront aménagés sur site ;

Considérant que le projet vise à restaurer les éléments techniques hydrologiques ;

Considérant que le projet vise à mettre en valeur les abords des mares et les zones boisées du site ;

Considérant que le projet vise à abattre 5 arbres à haute tige ;

Considérant que le projet peut impliquer un abattage de 20 arbres à haute tige additionnels ;

Objectifs :

Considérant que les objectifs poursuivis par la rénovation de la zone du Struykbeken dans le Parc Malou sont les suivants :

- Participer à la restauration du cycle de l'eau en ville en revalorisant les eaux pluviales, en revalorisant et en préservant les eaux de surface (étangs et mares) ;
- Préserver et augmenter la biodiversité en zone Natura 2000, en favorisant le développement d'espèces indigènes ;
- Restaurer les éléments techniques hydrologiques du site ;

Motivations :

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'eau et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le site classé « Massif boisé du Château Malou » par l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles Capital du 07/10/1993 se situe dans le périmètre du projet ;

Considérant que le bien se situe dans une zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet vise à restaurer le réseau hydrologique local dans le Parc Malou ; que cette intervention participe à la restauration du cycle de l'eau et sert à améliorer la qualité des mares de Struykbeken ;

Considérant que le Parc Malou a des risques des inondations ;

Considérant que la rénovation aide à la gestion locale des eaux, les abords des mares et les parties boisées du parc ; qu'elle améliore la biodiversité local ;

Considérant que la rénovation du parc vise à créer des sentiers pour que les visiteurs puissent se promener dans les zones naturelles ; qu'elle sensibilise la valeur de la nature et rends les espaces naturelles plus visitables ;

Considérant que la rénovation vise à placer des panneaux pédagogiques pour enseigner les promeneurs de la biodiversité et l'histoire du parc ;

Considérant que le projet vise à protéger la valeur naturelle pour lutter durablement contre les espèces invasives présentes sur le site ;

Considérant que l'avis conforme de la CRMS émet une série de remarques et de conditions qui demandent de fournir plus d'informations et des esquisses ; qu'il y a lieu de respecter ces conditions ;

Considérant que les abords de la mare 3 (la mare la plus à l'est) sont envasés par le stationnement sauvage de voitures ; qu'il y a lieu de protéger cet espace naturel ;

Considérant que le projet tel que proposé intègre relativement bien l'avis eau formulé par Bruxelles Environnement en 2019 ;

Considérant que lors de l'attribution et de l'exécution, Bruxelles Environnement appelle néanmoins à la généralisation de l'utilisation de techniques de génie végétal (pour les mares ou pour leurs liens à restaurer), sauf pour les murets en grès, ponts et pontons qui constituent des éléments ponctuels historiques spécifiques à maintenir ;

Considérant que le projet se justifie par l'arrêté de classement du site de 1989 stipulant entre autre une interdiction de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux. Un retour à la situation de 1989 par de curages doux et extensifs peut donc être considéré comme une mise en œuvre de l'arrêté de classement ;

Avis Favorable, à condition de:

- Respecter l'avis de la CRMS
 - Fournir des plans de détails des installations destinées à la gestion des eaux (modèle de pertuis à ciel ouvert, moine destiné à la mare 2)
 - Fournir le nombre, la disposition et les modèles des nouveaux panneaux didactiques
- Délimiter le nord, le nord-est et l'est de l'étang/mare 3 (qui se trouve à la limite est du projet) avec le type de clôture envisagé et une haie ;

La commune demanderesse s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 10H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1824068/2021 (3)

Localisation : Rue Crocq 121

Objet : régulariser le remplacement des châssis, la lucarne en versant avant de toiture, l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et la construction d'une extension à l'arrière 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 : /

Demandeur : Monsieur André MUNIER

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n° 4506, délivré le 01/02/1935 pour la construction de la maison et n° 5601, délivré le 25/01/1938 pour la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des châssis, la lucarne en versant avant de toiture, l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et la construction d'une extension à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'une demande à être convoqué/entendu a été introduite ;

Considérant que plusieurs transformations ont été réalisées depuis la construction ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été entièrement dallée, dérogeant à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit (cf. note explicative) de réaliser une bande perméable végétale le long du mur du fond de la courette ; que cependant celle-ci n'est pas définie dans les plans ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de retrouver 50% de la zone de cours et jardins perméable et plantée de pleine terre ;

Considérant qu'une annexe a été construite au premier étage en façade arrière sur la même profondeur que l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant, vu les deux gabarits voisins mitoyens plus profond, que cette est annexe est conforme aux réglementations en vigueur en termes de profondeur / hauteur ;

Considérant que la toiture a été rénovée et isolée par l'extérieur, impliquant une rehausse de profil ; que l'étage sous combles a été aménagé en une chambre et un espace grenier ;

Considérant qu'à l'origine, la toiture présentait deux petites lucarnes en versant avant, alignées sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que la toiture a été modifiée, que son volume a été augmenté en transformant les deux lucarnes en une seule lucarne construite sur la largeur de la parcelle ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur supérieure au 2/3 de la largeur de la façade et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,25m et en ce qu'elle ne présente pas de recul de minimum 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la lucarne actuelle présente une hauteur identique à celles des deux lucarnes prévues à l'origine ; que vu la hauteur des immeubles voisins, cette augmentation de volume et les dérogations qui en découlent sont acceptables ;

Considérant que les menuiseries en bois d'origine en façade avant ont été remplacées par des châssis et porte d'entrée en PVC de ton blanc ; que les divisions et les impostes d'origine n'ont pas été respectées ;

Considérant que les plans joints à la demande ne représentent pas le dessin actuel du châssis du rez-de-chaussée (divisé en trois parties dont seules les deux de droite sont ouvrantes) ;

Considérant que ces modifications appauvrissent considérablement l'aspect architectural de la façade avant, datant pour rappel des années '30 ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de retrouver la présence d'imposte sur l'ensemble des châssis en façade avant ainsi qu'une porte d'entrée se rapprochant du dessin de celle d'origine ;

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

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

- Retrouver 50% de la zone de cours et jardins perméable et plantée de pleine terre
- Retrouver la présence d'imposte sur l'ensemble des châssis en façade avant ainsi qu'une porte d'entrée se rapprochant du dessin de celle d'origine

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 et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées**.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme **n'est pas acceptée**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 11H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1797715/2021 (4)

Localisation : Avenue du Roi Chevalier 24 (angle Rue de la Roche Fatale)

Objet : régulariser la couverture de la cour et les installations techniques en toiture de 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 : /

Demandeur : IMMOBILIERE DU VIVIER D'OIE Madame Tatiana LITVINE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la présente demande vise à régulariser la couverture de la cour et les installations techniques en toiture de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'une demande à être entendu a été introduite;

Considérant que le quartier a été construit dans les années '50 et que par la suite, la maison a subi plusieurs modifications via :

- le permis d'urbanisme n°5844 délivré le 12/04/1938 pour la construction de la maison,
- le permis d'urbanisme n°9179 délivré le 24/06/1957 pour la réalisation d'une terrasse au 2e étage,
- le permis d'urbanisme n°10.052 délivré le 19/12/1960 pour l'apport de modifications à l'immeuble,
- le permis d'urbanisme n°17.938 délivré le 10/01/2006 pour la transformation et l'extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée avec comme condition de remédier aux nuisances liées au bruit et aux odeurs,...

Considérant que, pour rappel, par la suite, trois permis ont été refusés :

- n°541.664 le 25/02/2016 pour la rehausse de l'immeuble sur deux étages et l'isolation de la façade à rue à partir du 1^{er} étage étant donné qu'aucun plan modifié n'a été introduit pour répondre aux conditions émises par la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire-délégué demandant de supprimer le 2^e étage envisagé, d'étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de l'étage supplémentaire (brique ou cimentage) et de prévoir une finition esthétique de la toiture plate,
- n°621741 le 08/02/2018 pour la rehausse de l'immeuble d'un étage supplémentaire et la pose d'un enduit sur la façade à rue à partir du 1^{er} étage,
- n°703741 le 14/08/2019 pour la régularisation de la cour et la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la couverture totale de la parcelle et la rectification des nuisances sonores des installations techniques présentes en toiture ;

Considérant en effet que le permis délivré en 2006 permettait de ne couvrir qu'une partie de la cour (partie au-dessus de l'escalier menant au sous-sol) ;

Considérant que lors de la réalisation de cette couverture de la cour par le précédent propriétaire, une fenêtre a été placée dans le mur mitoyen avec la propriétaire de droite pour améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que cette baie n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et non conforme au code civil en termes de vues a été rebouchée en utilisant la même brique de parement que le reste du mur du côté du voisin (voir photos jointes à la note explicative) ;

Considérant que la couverture totale de la cour déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 vu que l'entièreté de la parcelle est construite ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle n'est pas augmentée vu que la cour existante était déjà pavée ;

Considérant la particularité de cette parcelle d'angle dont les limites mitoyennes forment un angle inférieur à 90° ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de prévoir une finition esthétique de cette toiture ;

Considérant qu'en ce qui concerne les installations techniques en toiture, le groupe d'extraction a été remplacé par un moteur plus silencieux et un caisson iso phonique et qu'un silencieux a été installé ;

Considérant que ces installations dérogent au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 en ce qu'elles sont placées sur la toiture ;

Considérant néanmoins qu'elles sont placées en partie arrière de la toiture et ne sont donc pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'en termes de nuisances sonores, tout a été mis en place afin de limiter le bruit ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la présente demande ne vise pas l'aménagement de la zone de recul non conforme ;

Considérant l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/05/2022 ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de la cuisine.**

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 11H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1824908/2021 (5)

Localisation : Rue Vandenhoven 71

Objet : régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas & Virginie DEBAENE - OST

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

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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°12.520, délivré le 20/08/1975 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale ; qu'elle déroge aux articles 4 des titres I et II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'une demande à être convoqué/entendu a été introduite ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les espaces cave et chaufferie ont été réaménagés en une chambre de 13,05 m², une salle de bains de 5,51m² et une pièce chaufferie plus petite de 1,52m² ;

Considérant que la baie (prise de lumière par dalles de verre) a été supprimée en façade arrière, que la porte d'accès au jardin depuis la chaufferie a été transformée et qu'une allège a été reconstruite ;

Considérant que la baie de la cave a été agrandie (d'1,60m à 2,07m de largeur), que l'allège a été démolie en vue de placer une porte-fenêtre coulissante permettant l'accès de la chambre vers le jardin ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre aménagée à cet étage déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle n'atteint pas les 2,50m ;

Considérant qu'il s'agit d'une quatrième chambre dans la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au premier étage, la dalle en béton de la terrasse arrière (1,30m de profondeur sur 3,80m de largeur) et son escalier en colimaçon ont été démolis ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse (1,30m de profondeur sur une largeur de 4,97m) et un escalier droit, placé perpendiculairement à celle-ci et contre la mitoyenneté de gauche (n°69), ont été installés ;

Considérant que l'escalier présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'à l'origine, la terrasse et son escalier présentaient un recul de 60cm par rapport à la mitoyenneté de gauche et un recul de 80cm par rapport à la mitoyenneté de droite ;

Considérant qu'aujourd'hui elle présente un recul de 33 cm par rapport à la mitoyenneté de gauche et un recul de 70 cm par rapport à la mitoyenneté de droite ;

Considérant que le demandeur confirme dans sa note explicative qu'aucune modification ne sera effectuée sur les murs mitoyens existants à cet étage ; que dès lors les prescriptions du Code civil en termes de vues ne sont pas respectées ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer au Code civil sans prévoir de rehausse / prolongation de mur mitoyen ou d'établir un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;

Considérant que des modifications ont été réalisées en façade avant ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage ont été remplacées par une porte d'entrée en PVC de ton blanc et par une porte sectionnelle en aluminium de ton blanc pour le garage ;

Considérant que les formes, divisions, parties ouvrantes/dormantes de la situation d'origine n'ont pas été conservées ;

Considérant que les châssis des premier et deuxième étages en aluminium ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que les divisions et parties ouvrantes/dormantes d'origine n'ont pas été respectées ;

Considérant que ces modifications effectuées en façade visible depuis l'espace public ne dénaturent pas l'aspect architectural de la maison unifamiliale datant de 1975 et sont dès lors acceptables ;

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

- se conformer au code civil sans prévoir de rehausse / prolongation de mur mitoyen / pare-vue ou d'établir un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/2022 à 12H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1810541/2021 (6)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 116

Objet : régulariser les travaux effectués et modifier la façade avant 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 : /

Demandeur : Monsieur et Madame Fabian & Gaëlle BALTHAZART - VOOGD

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 : 12/05/2022 au 26/05/2022

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 effectués et à modifier la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes et de revêtements de façade ;

Considérant qu'elle déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur et de lucarnes et aux articles 3 et 13 du titre I du règlement régional en termes d'alignement et de maintien d'une surface perméable ;

Considérant que le bien a été construit avant 1932 et est dès lors à titre transitoire en attente de sa publication dans l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien antérieur à 1932 est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

[Texte]

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

- Le PU n°1447, le 10/07/1924 pour construire une annexe,
- Le PU n°2639, le 15/03/1929 pour transformer la façade avant au niveau du rez-de-chaussée,
- Le PU n°3056, le 09/04/1930 pour construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les travaux suivants :

- l'agrandissement du volume de la toiture à versants,
- la construction d'une lucarne en façade arrière,
- la fermeture de la terrasse au premier étage en façade arrière,
- la suppression et la couverture d'un conduit de ventilation sortant en toiture (aéra),
- la prolongation de l'escalier principal vers les combles,
- la réalisation d'un percement dans le mur mitoyen avec le voisin de gauche n°118 au rez-de-chaussée
- la réalisation d'un autre percement dans le mur mitoyen avec le voisin de droite n°114 (au deuxième étage)
- la modification des divisions des châssis du premier étage en façade avant ;

Considérant que l'agrandissement du volume de la toiture déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur et hauteur les deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant qu'il semble qu'il a été réalisé avant 1978 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la lucarne en façade arrière déroge à :

- l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de lucarnes car elle présente une largeur de 2.95m et donc majeure au $\frac{3}{4}$ de la largeur de la façade ;
- l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car elle est située à moins d'un mètre des deux limites mitoyennes de gauche et de droite (50cm par rapport au voisin n°114 et 65cm par rapport au n°118) ;

Considérant qu'elle respecte :

- le règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de moins de 2m le profil de la toiture ;
- le règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur inférieure à 1.25m ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; que dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la régularisation des châssis du 1^{er} étage à l'avant par des châssis sans cintrage et en reprenant pas les divisions d'origine n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que ces interventions appauvrissent la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que la demande vise d'autre part à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en ce que :

- le mur porteur est démolé et reconstruit avec une nouvelle isolation extérieure et un nouvel enduit (en partie de ton gris foncé sur le soubassement et en partie de ton blanc au-dessus),
- une nouvelle porte à gauche et un nouveau châssis à droite sont placés,

Considérant que la pose d'enduit sur une façade visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le reste de la façade avant est déjà recouvert par un enduit ;

Considérant néanmoins que le raccord de l'enduit sur la maçonnerie nouvelle au rez-de-chaussée et existante au premier étage n'est pas suffisamment précisé ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une coupe et un détail technique de la façade avant précisant le raccord de l'enduit existant à l'étage avec l'intervention du rez-de-chaussée afin d'assurer le respect de l'alignement ;

Considérant qu'en plus l'accès par la nouvelle porte d'entrée se fait via trois marches qui dépassent de 25cm l'alignement du front de bâtisse et qui dès lors dérogent à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu d'aligner l'escalier pour accéder à l'entrée au front de bâtisse et ne pas déborder sur l'espace public, ce qui constitue une dérogation au titre I article 3 du RRU ;

Considérant en effet que vu que la porte est déplacée à gauche de la façade là où la différence de hauteur par rapport au niveau du trottoir est moins importante, il y a lieu de trouver une solution pour ne pas déborder sur l'espace public ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardins est complètement dallée et ne présente pas de surface perméable ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu l'exiguïté de l'espace extérieur ;

Considérant qu'un garde-corps métallique est placé au dernier étage en façade arrière, mais que néanmoins aucun garde-corps n'est placé devant la baie du premier étage ; qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant cette baie afin d'en garantir la sécurité ;

Considérant que la demande actuelle améliore les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

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

- Fournir un acte de servitude entre voisins établi par un notaire pour les percements dans les murs mitoyens de gauche et de droite,
- Fournir une coupe et un détail technique de la façade avant précisant le raccord de l'enduit existant à l'étage avec l'intervention du rez-de-chaussée,

- Aligner l'escalier pour accéder à l'entrée au front de bâtisse et ne pas déborder sur l'espace public,
- Placer un garde-corps devant la baie du premier étage en façade arrière afin d'en garantir la sécurité ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'alignement, de profondeur et de maintien d'une surface perméable, de hauteur et de lucarne et aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade **sont accordées.**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'alignement et de maintien d'une surface perméable **est refusée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 502 de la séance du 10/06/2022 à 13h30.

Demande de permis d'environnement PE/1775177/2022 (7)

Localisation : Chemin des Deux Maisons 61 - 85

Objet : exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zones de parcs, zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Association des copropriétaires de la résidence LA SAUVENIERE sise à Woluwe-Saint-Lambert, Chemin des Deux Maisons 61-85

Motifs : 1B : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 27/04/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zones de parcs et en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 ;

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

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant à l'exploitation d'un immeuble de logements, introduite le 09/02/2021 et déclarée complète le 23/03/2022 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 27/04/2022 au 26/05/2022 ne faisant état d'aucune remarque ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 29/04/2022 (réf. : Cl.1981.0408/27) ;

Considérant que le SIAMU peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation » du rapport du 29/04/2022 ;

Considérant que la présente demande, telle que déclarée complète et transmise pour mesures particulières de publicité, porte sur l'exploitation d'un parking couvert de 342 places et d'un parking à l'air libre de 50 places (rubrique 68B) ainsi que des installations de combustion (rubrique 40A) ;

Considérant que dans le rapport d'incidences, il a été mentionné que les rejets d'eau proviennent, entre autres, de la galerie des emplacements de parking et que ces zones de parking ne possèdent pas de séparateur d'hydrocarbure ;

[Texte]

Considérant que dans le rapport d'incidences, il y est proposé de réaménager les lieux pour la création d'un ou des locaux pour vélos ;

Avis FAVORABLE, à condition de :

- Respecter les remarques émises dans l'avis du SIAMU ;
- Voir la faisabilité d'installer un séparateur d'hydrocarbure au niveau des parkings ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/22 à 13h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1801114/2021 (8)

Localisation : Avenue de Broqueville 204

Objet : régulariser le placement d'une installation technique, modifier l'affectation d'un commerce en cabinet médical et placer une enseigne au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : S.R.L. CENTRE MEDICAL GRIBAUMONT

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

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe dans une zone d'habitation 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 que le bien est repris en catégorie 0 à l'inventaire du sol ;

Considérant qu'une déclaration de conformité de reconnaissance de l'état du sol (RES) n'est pas nécessaire en ce que les travaux prévus dans la présente demande ne touchent pas au sol naturel;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une installation technique, modifier l'affectation d'une banque en cabinet médical et placer une enseigne au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et à l'article 72 du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enseignes;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 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° 8159, le 30/10/1953 pour construire un immeuble de logements,
- n° 11788, le 29/01/1970 pour transformer le rez-de-chaussée et l'étage en agence bancaire,
- n° 14299, le 26/06/1987 pour placer un sigle lumineux,
- n° 15438, le 30/11/1993 pour placer une enseigne lumineuse,
- n° 16267, le 20/10/1998 pour transformer le rez-de-chaussée et l'étage en agence bancaire,
- n° 16653, 19/09/2020 pour remplacer les enseignes lumineuses de l'agence,
- n° 17133 pour transformer intérieurement l'agence bancaire située au rez-de-chaussée, à l'étage et au sous-sol,

Considérant que d'autres permis ont également été délivrés pour le bien et plus précisément les permis n°8259, 20178, 542239 ; qu'ils ne concernent pas les parties de l'immeuble concernées par la présente demande ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de banque en cabinet médical ;

Considérant que 8 cabinets pluridisciplinaires, 3 bureaux, des locaux de stockage et des techniques sont aménagés au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'une installation technique sur la toiture plate de l'annexe située en façade arrière ;

Considérant que l'installation technique déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse le gabarit de la toiture plate de l'annexe arrière ;

Considérant que cette installation présente une profondeur de 0.71m, une largeur de 1.89m et une hauteur de 1.33m ;

Considérant qu'elle positionnée à 2.07m du voisin mitoyen de gauche n°206, à environ 8.50m du voisin mitoyen de droite n°181 et à 44cm de la façade de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'appareil sera programmé pour ne fonctionner qu'en journée pendant les heures d'ouverture du centre médical (du lundi au vendredi toute la journée et le samedi matin) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de respecter les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage du 21/11/2002 ;

Considérant que la demande vise également à placer une enseigne avec éclairage indirect en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'enseigne déroge à l'article 72 du règlement communal sur les bâtisses car elle présente une hauteur de 80cm, au lieu de 75cm ;

Considérant qu'elle est située à une hauteur de 2.71m du seuil d'entrée et à 3.91m du trottoir, qu'elle présente une largeur de 2.50m et une épaisseur de 8cm ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'enseigne peut aisément être modifiée pour être conforme à toutes les réglementations en vigueur et qu'elle est lumineuse et non éclairée (système de LED dans le caisson) ;

[Texte]

Considérant que le rapport PEB fait état du remplacement de trois fenêtres en façade avant ; que ces éléments ne sont pas précisés dans les plans ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le remplacement de trois fenêtres en façade (côté droit) a été fait à l'identique ;

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

- Rendre l'enseigne conforme à toutes les réglementations en vigueur ;
- Respecter les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage du 21/11/2002,
- Préciser le remplacement de trois fenêtres en façade avant dans le dessin de la façade ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur **est accordée**.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 72 du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enseignes **est refusée**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/22 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1827764/2022 (9)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 206

Objet : régulariser la construction d'une terrasse, la fermeture d'un volume et le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage et construire une terrasse au premier étage en façade arrière 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 : /

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric GOFFIN - HAGUE

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

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

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 la fermeture d'un volume et la construction d'une terrasse au rez-de-chaussée arrière et le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage et construire une terrasse au premier étage en façade arrière ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

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

- Le PU n°8989, le 08/10/1956 pour construire la maison,
- Le PU n°17740, le 10/05/2005 pour construire une extension ;

Considérant que le PU n°1739972 introduit le 08/10/2020 pour le même objet, a reçu un avis favorable conditionnel dans la commission de concertation du 04/12/2021 ;

Considérant que la demande a été déclarée caduque en ce que des plans modificatifs n'ont jamais été introduits ;

Considérant que la présente demande a le même objet par rapport à la précédente et plus précisément la construction d'une terrasse au premier étage, la régularisation de la terrasse au rez-de-chaussée et des transformations apportées à la façade ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations apportées à la façade avant de la maison ;

Considérant que les portes et châssis en bois de ton blanc d'origine ont été remplacés par des châssis en aluminium de ton bleu-gris ; que le dessin des deux portes n'a pas été respecté ;

Considérant que les garde-corps prévus initialement aux châssis du premier étage en façade avant ont été supprimés ;

Considérant que ces interventions sont cohérentes dans l'ensemble, qu'elles ne nuisent pas à l'aspect architectural de la maison et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'agrandissement de la terrasse du rez-de-chaussée et le prolongement de la palissade existante vers le mitoyen n°208 ;

Considérant que la hauteur et la profondeur de la palissade sont suffisantes répondent aux prescriptions du code civil en termes de vues ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée et son escalier d'accès au jardin présentent une profondeur totale de 4,17m par rapport au profil mitoyen le moins profond et dépasse le voisin le plus profond, dérogeant à l'article 4, du titre I, du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est cependant acceptable étant donné qu'il s'agit du seul accès au jardin situé en 1m43 plus bas ; que seul un accès depuis les caves est possible ;

Considérant que la demande vise également à construire une terrasse en façade arrière au premier étage de la maison unifamiliale, accessible depuis l'espace de cuisine/coin repas ;

Considérant que par rapport à la demande précédente cette terrasse a été modifiée en ce qu'elle dépasse de 1.73m le voisin le plus profond de droite n°204 et de 0.75m le voisin le moins profond de gauche n°208 ; qu'une palissade d'une profondeur de 2.22m sera installée vers le mitoyen n°204 en vue de répondre au Code civil en termes de vues ;

Considérant que la terrasse est prévue dans une structure légère métallique de ton identique à celui des châssis existants en façade arrière ;

Considérant que la terrasse présente une profondeur de 1m62 et que, dépassant les deux profils mitoyens, présente également une dérogation importante au règlement régional d'urbanisme en son article 4 du titre I ;

Considérant de plus que le pare-vue en bois est démesuré par rapport à la profondeur de la terrasse ;

Considérant que la maison unifamiliale présente déjà une terrasse au rez-de-chaussée présentant une dérogation en profondeur ;

Considérant que les plans présentent plusieurs incohérences qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la terrasse n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et que la dérogation n'est pas acceptable ;

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

- Ne pas réaliser la terrasse et le pare-vue au premier étage et corriger les plans en conséquence ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme concernant la terrasse et l'escalier du rez-de-chaussée **est acceptée**.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme concernant la terrasse du premier étage **est refusée**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 520 de la séance du 10/06/22 à 15h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1826842/2021(10)

Localisation : Rue Klakkedelle 76

Objet : aménager une terrasse au deuxième étage et réaliser des modifications structurelles dans la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : 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° 8 - Quartier Klakkedelle », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 06/03/2008.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Viorel & Aurélia DAVID

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

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°8700, délivré le 30/09/1955 pour la construction de la maison, n°11.401, délivré le 19/06/1967 pour la construction d'une annexe et n°603.242, délivré le 09/11/2017 pour la rénovation de la toiture, la construction d'une lucarne, le placement d'un nouvel escalier intérieur et l'aménagement des combles ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse au deuxième étage et à réaliser des modifications structurelles dans la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'escalier pour accéder aux étages est transformé en vue d'aménager un vestiaire dans le hall d'entrée ;

Considérant qu'au premier étage, le mur de façade arrière (séparant les espaces cuisine et living de l'annexe arrière actuelle) est supprimé et remplacé par un système structurel colonne/poutre, permettant d'ouvrir l'espace cuisine sur l'espace de séjour ;

Considérant que les accès à ce niveau depuis la cage d'escalier sont modifiés (suppression des portes latérales, ouverture du mur central) ;

Considérant que les baies de l'annexe sont modifiées (suppression de allèges) et qu'un nouveau châssis coulissant est placé, permettant d'ouvrir les espaces vers l'extérieur ;

Considérant qu'une terrasse extérieure est aménagée dans la prolongation ; que le mur mitoyen de droite est prolongé sur une profondeur de 2,23m par rapport à la profondeur actuelle du mur ;

Considérant que du côté gauche (mitoyen n°78), aucune construction de mur mitoyen ni plantation de haies ne peuvent être envisagées vu la configuration et niveau de la parcelle n°78 (située en contre-bas) ; que dès lors la demande prévoit de placer une clôture métallique ;

Considérant que ces deux éléments présentent une hauteur de 180cm par rapport au niveau fini de la terrasse ; que pour se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues, il s'indique d'augmenter leur hauteur à 190 cm par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Considérant qu'au deuxième étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; que la baie de la chambre 03 à l'arrière est modifiée (suppression de l'allège) pour permettre l'accès à celle-ci ;

Considérant qu'un nouveau mur mitoyen est construit le long de la terrasse sur une hauteur de 2,40 m et sur une profondeur de 2,23 m par rapport à la façade arrière ;

Considérant qu'un bac à plantes de 67cm de profondeur sur une largeur de 190cm est placé le long de la mitoyenneté n° 74 ; permettant de ne pas déroger au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le mur mitoyen nouvellement créé ;

Considérant que la terrasse présente tout de même une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une profondeur supérieure aux 3m autorisés par rapport au voisin le moins profond (n°74) ;

Considérant qu'en l'absence de construction ou de terrasse à ce niveau au n°74, il s'indique de ne pas prévoir de rehausse/prolongation de mur mitoyen et de prévoir un recul de terrasse de 190cm par rapport à la mitoyenneté de droite ;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade avant n'est pas concernée par la présente demande ;

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

- Augmenter la hauteur du mur mitoyen vers le n° 74 et la hauteur de la clôture métallique au premier étage (niveau jardin) à 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse ;
- Ne pas prévoir de rehausse/prolongation de mur mitoyen au deuxième étage, prévoir un recul de terrasse de 190cm par rapport à la mitoyenneté de droite, clôturer la terrasse accessible par un garde-corps ou fournir un acte de servitude enregistré avec les propriétaires de l'immeuble de droite ;

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 **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/22 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1797334/2021(11)

Localisation : Rue Kelle 22

Objet : étendre le premier étage et régulariser les transformations apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Madame Charlotte LAMBIN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

Considérant les permis d'archives n° 6551, délivré le 20/06/1947 pour étendre le rez-de-chaussée, n° 7918, délivré le 19/11/1952 pour étendre une seconde fois le rez-de-chaussée et n° 11.708, délivré le 19/06/1969 pour modifier la façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le premier étage et à régulariser les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les plans d'archives mentionnent un commerce au rez-de-chaussée (centre de repassage / buanderie) et son logement attenant aux étages ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la diminution de la surface commerciale de l'immeuble au profit de l'extension du logement ;

Considérant que le logement s'étend désormais au rez-de-chaussée ; que seule la pièce en partie avant (+/- 12,5 m²) conserve sa fonction de commerce (agence de voyage gérée par l'habitant) ;

Considérant que cette pièce ne bénéficie pas de l'éclairage naturel suffisant pour répondre à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ; que cependant il s'agit du commerce et non d'une pièce de vie du logement, que la situation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une enseigne liée au commerce a été placée en façade avant ; qu'elle est conforme aux différentes réglementations en vigueur (règlements régional et communal d'urbanisme) ;

Considérant que des modifications intérieures ont été réalisées pour aménager le rez-de-chaussée en logement ; qu'un bloc salle de bains et un WC ont été créés à l'arrière ;

Considérant que l'aménagement du WC au rez-de-chaussée déroge à l'article 8 titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il donne directement dans une pièce habitable ; que la dérogation est minime et acceptable vu que le WC est suffisamment éloigné du séjour / cuisine ;

Considérant qu'un auvent de 3,06 m de profondeur a été placé en façade arrière au rez-de-chaussée ; que la structure dépasse les deux profils mitoyens et est dès lors en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble présente une profondeur (auvent non compris) nettement plus importante que celle des deux voisins mitoyens (+/- 12,25 m par rapport au voisin de gauche n° 24 et +/- 4,57 m par rapport au voisin de droite n° 20) ;

Considérant qu'il s'indique de ne pas prolonger ce dépassement initial afin de limiter l'impact bâti en intérieur d'îlot déjà important et de supprimer l'auvent mis en place sans autorisation urbanistique ;

Considérant qu'un abri de jardin a été placé en fond de parcelle ;

Considérant qu'il répond à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 (minime importance) en ce que sa superficie n'excède pas 9m² ; que cependant les plans ne renseignent ni sa hauteur totale ni sa distance par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de vérifier sa conformité à ce même arrêté ;

Considérant que la demande vise à étendre le premier étage en façade arrière, sur une profondeur de 4,82 m par rapport à la façade arrière, en vue d'aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que la cheminée existante est intégrée au nouveau volume ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse (profondeur / hauteur) les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant, vu la présence d'annexes similaires aux premiers étages des maisons sises aux numéros 18, 16, 14 et 12 de la même rue, que la construction de ce volume est acceptable ;

Considérant que les façades de l'extension (murs latéraux mitoyens compris) sont revêtues d'un bardage en plaques de fibres ciment de ton gris clair ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir les rehausses des murs mitoyens en maçonnerie sur toute l'épaisseur des murs existants à l'étage inférieur et de prévoir une isolation et une finition au-delà afin de se conformer au Code civil ;

Considérant que le reste de la toiture du rez-de-chaussée est inchangé et inaccessible ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis et porte d'entrée en bois ; que les divisions et les impostes repris dans la situation de droit (PU 11.708) n'ont pas été respectées ;

Considérant que la maison ne présente pas de caractéristiques architecturales spécifiques ; que dès lors ce remplacement est acceptable ;

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

- Prévoir les rehausses des murs mitoyens en maçonnerie sur toute l'épaisseur des murs existants à l'étage inférieur et de prévoir une isolation et une finition au-delà afin de se conformer au code civil
- Supprimer l'auvent en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Vérifier la conformité de l'abri de jardin par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 (minime importance) ou de l'inclure dans la présente demande ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/22 à 16h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1824389/2021(12)

Localisation : Avenue Georges Henri 17

Objet : régulariser la terrasse du premier étage, transformer et rénover les deux unités de logements, construire une lucarne en versant avant de la toiture de 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 : /

Demandeur : Monsieur et Madame Eric & Pauline de SAUVAGE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 12/05/2022 au 26/05/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant les permis d'archives :

- n°1965, délivré le 09/12/1926 pour la construction de la maison,
- n°5203, délivré le 28/08/1936 pour la construction d'une lucarne en versant arrière,
- n°6942, délivré le 11/06/1949 pour la transformation de la maison,
- n°13.334, délivré le 21/05/1981 pour la restauration de l'annexe arrière ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la terrasse du premier étage, à transformer et rénover les deux unités de logements, à construire une lucarne en versant avant de la toiture de l'immeuble ;

[Texte]

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2022 au 26/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'actuellement l'immeuble comporte deux logements (un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée et un triplex de 4 chambres aux étages) ;

Considérant que les annexes arrière du rez-de-chaussée (représentant une superficie de 21,5 m²) sont démolies et qu'une nouvelle extension est construite sur une profondeur de 5,42 m par rapport au bâtiment principal ;

Considérant que cette extension dépasse de 1,05 m le profil mitoyen de gauche et de 2,04 m le profil mitoyen de droite, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est réaménagé ; qu'il présente une chambre en partie avant, un salon au centre et les espaces cuisine, salle à manger et bloc sanitaire dans l'extension arrière ;

Considérant que si la situation de droit du bien mentionne deux logements, aucune privatisation des communs n'est renseignée ; que la demande prévoit dès lors de privatiser la cage d'escalier à partir de l'entresol (partie supérieure de la première volée d'escaliers) ;

Considérant que le second logement (en triplex) s'étend sur les étages de l'immeuble ; que le premier étage comporte un WC, un salon / salle à manger et une cuisine ;

Considérant qu'actuellement une partie de la toiture des annexes du rez-de-chaussée est utilisée comme terrasse et qu'un auvent a été placé ; que la demande prévoit de réaménager la terrasse pour le triplex et de supprimer l'auvent placé sans autorisation urbanistique ;

Considérant que la terrasse de ce premier étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur dépasse la profondeur des deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la terrasse présente un recul de 190 cm par rapport aux deux limites mitoyennes conformément aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que les plans mentionnent la présence d'un bac à plantes vers la mitoyenneté de droite ; que cet élément déplaçable ne permet pas de garantir le maintien de ce recul mais qu'en façade il est bien clair que le garde-corps limite la zone de terrasse sans inclure le bac à plantes ;

Considérant que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que le deuxième étage comporte deux chambres et une salle de bains (triplex) ;

Considérant qu'à ce niveau en façade arrière, la terrasse et le WC extérieur sont supprimés ; que la baie permettant l'accès à ces espaces est condamnée ; qu'en conséquence, la chambre ne présente plus l'éclairage suffisant pour répondre à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification des différents volumes et baies arrière permettent d'apporter une cohérence et de simplifier la lecture de la façade arrière ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le troisième étage (combles) est réaménagé en deux chambres et une salle de douches ; que la toiture est isolée et qu'une nouvelle lucarne est construite en versant avant ;

Considérant que la lucarne est réalisée dans le respect de la façade avant actuelle ; qu'un travail de menuiserie est effectué en vue de retrouver les détails de boiseries présents aux étages inférieurs mais également les arrondis (inspirés des châssis aux étages inférieurs) et de la subdivision en 5 battants avec croisillons tel qu'existant au premier étage ;

Considérant que pour améliorer les performances énergétiques de la maison, des panneaux photovoltaïques sont placés en versant arrière de toiture et la façade arrière est isolée ;

Considérant qu'en situation de droit, la façade avant présente 3 fenêtres au niveau du bow-window du premier étage ; que la situation de fait en présente 5 ;

[Texte]

Considérant, vu la configuration du bow-window et de ces matériaux, que les modifications ont eu lieu lors de la construction ;

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

Considérant que le projet ne modifie pas le nombre de logements dans l'immeuble et permet d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot, en réduisant la profondeur de construction et en augmentant la superficie perméable de la parcelle ;

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

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

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 522 de la séance du 10/06/22 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1826321/2021(13)

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 10

Objet : réaliser un balcon au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage en façade arrière et transformer la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité
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 Vincent & Emilie HENNEBICQ - JONET

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : Néant

Plaintes/Remarques : Néant

Avis :

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

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

Considérant les permis d'archives n° 1727, délivré le 09/10/1925 pour la construction d'un réduit et n° 5713, délivré le 03/06/1938 pour étendre le premier étage en façade arrière ;

Considérant que la demande vise à réaliser un balcon au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage en façade arrière et à transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'ensemble « Ancienne propriété Lindthout » classée par Arrêté du Gouvernement du 29/06/2000 ;

Considérant que les travaux envisagés dans la présente demande de permis d'urbanisme ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur un bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci (article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) ;

[Texte]

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'en séance, la propriétaire a précisé qu'il y a des éléments patrimoniaux intérieurs tels que cheminées, parquets, moulures, lambris qu'il y a lieu de conserver ;

Considérant que la maison unifamiliale est rénovée et que les étages sont réaménagés ;

Considérant que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont réaménagés en bureau et atelier ;

Considérant qu'au sous-sol, la baie située dans le mur porteur entre les deux premières pièces est agrandie ; qu'un espace rangement / WC est aménagé dans la pièce centrale ;

Considérant qu'à l'arrière le niveau des terres est abaissé dans la prolongation du sous-sol en vue de créer une cour semi perméable accessible depuis les bureaux ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un balcon est créé dans la prolongation de l'atelier (surplombant la cour semi perméable du sous-sol) ; que la baie de la buanderie est agrandie sur une largeur de 2m, permettant l'accès au jardin via la terrasse existante ;

Considérant que les espaces de vie sont aménagés au premier étage de la maison (salon, salle à manger, cuisine et espace vestiaire / WC) ;

Considérant que la structure de cet étage est complètement ouverte et remplacée par un système structurel colonnes/poutres ; que la partie supérieure de la cage d'escalier est légèrement reculée afin d'augmenter la superficie exploitable de la salle à manger ;

Considérant que la baie de la cuisine en façade arrière est modifiée (élargissement et suppression de l'allège) ; que cette nouvelle baie donne accès à une terrasse nouvellement créée ;

Considérant que sa forme triangulaire permet de s'aligner à la fois au profil le plus profond (n°12) et à celui du moins profond (n°8) sans déroger aux différentes réglementations en vigueur (profondeur) ;

Considérant que le long de la mitoyenneté de droite une partie de terrasse végétale non accessible est réalisée ; qu'à cet étage, le voisin mitoyen de droite (n°8) présente une terrasse ;

Considérant que la hauteur du mur mitoyen existant (108cm) par rapport au niveau fini de la nouvelle terrasse et le recul de terrasse végétal créé ne permet pas de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que le deuxième étage comporte désormais une chambre, une salle de bains, un petit salon et un dressing ; que de nouvelles baies dans le mur porteur entre la cage d'escalier et le petit salon sont créées ;

Considérant que le troisième étage (sous combles) est aménagé en deux chambres et salle de douches ; que deux espaces (mezzanines) sont créés et sont accessible depuis les chambres ;

Considérant que la toiture est isolée (sans modification de profil de toiture), que la couverture est remplacée par de nouvelles tuiles en terre cuite, identiques au revêtement actuel et que de nouvelles fenêtres de toit sont placées ;

Considérant que la façade arrière est entièrement isolée et recouverte d'un enduit de teinte claire ;

Considérant que les menuiseries en façade avant sont remplacées à l'identique (bois teinte naturelle) ;

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

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

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

- Fournir un reportage photographique intérieur du bien afin de définir les éléments patrimoniaux intérieurs tels que cheminées, parquets, moulures, lambris qu'il y aurait lieu de conserver.