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

COMMISSION DE CONCERTATION

PV n° 523 de la réunion du vendredi 01 juillet 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
Mme Sarah LORENZETTI, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

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

Pour Bruxelles Environnement :
Mme M. FOSSET

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	**Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert** **Avenue Chapelle-aux-Champs**	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)	**FAVORABLE + Conditions**
2.	**09:15**	permis d'urbanisme	**S.A. STALUSA** **Avenue Prekelinden 155**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)	**DEFAVORABLE**
3.	**10:00**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme STEVENS - RAHIER** **Rue du Carrefour 6**	dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**

4.	**10:45**	permis d'urbanisme	**S.A. MCDONALD'S RESTAURANTS BELGIUM** **Av. des Communautés 101**	dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)	**FAVORABLE CONDITIONNEL & DEFAVORABLE**
5.	**11:30**	permis d'urbanisme	**Madame GENNOTTE** **Rue Crocq 44**	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**
6.	**13:30**	permis d'urbanisme	**S.A. INTERIOR PROJECTS** **Avenue Jean Laudy 51**	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE**
7.	**14:00**	permis d'urbanisme	**Madame BOISTEL** **Avenue de Mai 208**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	**FAVORABLE + Conditions**
8.	**14:30**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme VELGE – SPEECKAERT** **Avenue du Castel 64B**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**
9.	**15:00**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme FRETS – DEOME** **Rue Georges Rency 6**	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**
10.	**15:30**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme SPYRANTIS - DILLON** **Clos des Bouleaux 16**	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**FAVORABLE + Conditions**
11.	**16:00**	permis d'urbanisme	**S.P.R.L. E. CARLIER** **Avenue Constant Montald 110**	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 - lucarnes) 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**

12.	**16:30**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme BREGEON - COUSIN** **Av. Jean-François Debecker 129**	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	**FAVORABLE + Conditions**
13.	**17:00**	permis d'urbanisme	**Mr et Mme BERTRAND – DOYEN** **Avenue de l'Equinoxe 9**	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**FAVORABLE**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 8H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1830673/2022 (1)

Localisation :	Avenue Chapelle-aux-Champs
Objet :	Mettre en sécurité le site de la peupleraie Hof Ter Musschen par la pose de clôtures rigides aux deux accès principaux
Zonage :	P.R.A.S. : zones vertes, zones verte à haute valeur biologique, 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 :	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert
Motifs :	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
Enquête :	02/06/2022 au 16/06/2022
Plaintes/Remarques :	3

Avis :

Contexte légal

Considérant que le bien concerné se trouve en zone verte, zones verte à haute valeur biologique, zones d'habitation, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que l'intervention se situe uniquement dans la zone verte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/09/1994 classant comme site l'Hof ter Musschen à Woluwe-Saint-Lambert ;

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

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à implanter des clôtures rigides aux deux accès de la peupleraie du Hof ter Musschen pour sa mise en sécurité ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 2/06/2022 au 16/06/2022 et que 3 réclamations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations font état des éléments suivants :

- Revenir sur la décision de clôturer la peupleraie pour conserver un accès au site pour les sorties scolaires de l'école Singelijn,
- Obtenir les droits d'accès et les clés des portails de la peupleraie pour les sorties scolaires de l'école Singelijn ;

Considérant que la mise en sécurité de la peupleraie vise à limiter l'accès pour garantir la sécurité des usagers du site, que dès lors conserver un accès à celle-ci constitue un danger pour ces mêmes usagers ;

Considérant que l'autorisation d'accès et la passation des clés à l'école une fois que les clôtures sont mises en place va au-delà du champ d'application de la procédure du permis d'urbanisme ;

Considérant de plus que conserver l'accès va à l'encontre de l'objet de la demande ;

Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 21/03/2022 libellé comme suit :

> *« En protégeant ce biotope relativement rare en milieu semi-urbain, la fermeture de la peupleraie permettra sa recolonisation progressive par une population sylvicole indigène, ce qui présente un intérêt en termes de biodiversité.*
>
> *La Commission demande cependant de revoir le type de clôture en faveur d'une meilleure intégration paysagère, le modèle « Plasitor » étant inadapté au vocabulaire du site semi-naturel. Elle demande d'opter pour un dispositif le plus bas et le plus léger possible, soit de type « castanea » ou, si la clôture devait être plus dissuasive, de type « Ursus ». Les portails devront se conformer à ceux déjà en place.*
>
> *Enfin, la CRMS s'interroge sur la temporalité de l'option proposée et sur la gestion future de la peupleraie vieillissante. Ces aspects devront être précisés et validés par la cellule sites de la Direction du Patrimoine culturel..»*

Situation existante

Considérant la présence d'une peupleraie au sud du site de l'Hof ter Musschen ;

Considérant que la peupleraie est un biotope relativement rare dans les grandes villes et qu'il est important de la conserver et la protéger de la façon la plus naturelle possible ;

Considérant que la peupleraie arrive à maturité et les branches des arbres deviennent cassantes et menacent les promeneurs du site ;

Situation projetée

Considérant que le projet vise à clôturer la peupleraie et supprimer le cheminement afin d'assurer la sécurité du promeneur tout en maintenant la peupleraie en place ;

Considérant que la clôture est posée uniquement à l'extrémité ouest du cheminement fermé, à savoir à proximité de l'avenue Chapelle-aux-Champs ;

Considérant que la clôture est installée sur 50 m ;

Considérant que deux portails sont installés de part et d'autre du sentier fermé pour permettre l'accès aux services d'entretien. Le premier portail est installé à proximité de l'avenue Chapelle-aux-Champs. Le deuxième portail est installé à l'autre extrémité du cheminement, à proximité de la drève Hof te Musschen ;

Considérant que le modèle de clôture envisagé par le projet est un type souple « Betafence Plasitor » d'une hauteur de 1m50 et d'une couleur RAL6005 (vert mousse) ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Sécuriser la peupleraie

Motivation

Considérant que la volonté de sécuriser la peupleraie sans intervenir sur les arbres (élagage, taille, abattage) permet de maintenir le milieu écologique rare dans les grandes villes ;

Considérant qu'avec la fermeture du cheminement en question, les deux autres cheminements du site restent accessibles. La mobilité autour et dans le site est relativement peu impactée par cette modification ;

Considérant que le modèle de clôture envisagé par le demandeur ne convient pas à l'esthétique d'un site semi-naturel et qu'il peut porter atteinte au paysage. Une clôture de type « Ursus » d'une hauteur d'1m50 convient mieux ;

Considérant que le modèle des deux portails doit s'accorder à la clôture « Ursus » et aux clôtures et portails déjà en place côté drève Hof ter Musschen ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant à condition de respecter les éléments ci-dessus.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Installer une clôture de type « castanea » ou « Ursus » d'une hauteur d'1m50 ;
- Installer les deux portails en accord avec la clôture et les autres éléments déjà en place au sein du site (couleur, matériaux) ;

La commune demanderesse s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 9H15.

Demande de Saisine PUFD/1829470/2022 (2)

Localisation : Avenue Prekelinden 155

Objet : Démolir le garage et construire une maison unifamiliale prenant une partie de l'espace du sous-sol de l'immeuble existant (118 avenue Lambeau) sur la parcelle

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

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

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

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

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

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 4

Avis :

Considérant que la demande initiale avait été introduite auprès de la commune le 21/12/2020 ; que la demande a été déclaré incomplète le 21/04/2021 pour les motifs suivants :

« Remarque générale : Il s'agit d'une seule parcelle comprenant un bâtiment existant côté avenue Lambeau 118 dans lequel une partie du sous-sol est intégrée au projet de nouvelle construction, il y a dès lors lieu de prendre en compte l'ensemble de la parcelle et ses constructions (situations existantes de droit, de fait et projetée) et d'adapter tous les documents administratifs et graphiques de la présente demande.

9X Formulaire de demande de Permis d'urbanisme (annexe I) :

- ***Cadre II : à adapter en fonction de la remarque générale***
- ***Cadre III : à adapter selon l'objet repris ci-dessus***
- ***Cadres VI, VII et VIII : à adapter en fonction de la remarque générale***
- ***Cadre X : solliciter les dérogations au RRU – Titre I article 4 (le projet se développe sur plus de ¾ de la profondeur de la parcelle) et article 13 (la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable plantée de pleine terre au moins égale à 50% de sa surface)***
- ***Cadres XII et XIV : ne cocher que la case relative à un projet présentant des dérogations***

9X ***Note explicative : à adapter en fonction de la remarque générale + motiver toutes les dérogations***

9X ***Photos significatives : à adapter en fonction de la remarque générale***

9X ***Plan de localisation : à adapter en fonction de la remarque générale***

9X ***Plan d'implantation : à adapter en fonction de la remarque générale***

9X ***Plan de réalisation : à adapter en fonction de la remarque générale en présentant la situation existante de droit (+ éventuellement de fait) et la situation projetée***

9X ***Document de synthèse format A3 : à adapter en fonction de la remarque générale***

3X ***Formulaire statistique INS : à adapter en fonction de la remarque générale***

2X ***Renseignements relatifs au titre de propriété pour l'ensemble des constructions de la parcelle***

2X ***Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe II+ original du(es) récépissé(s) du(es) envoi(s) recommandé(s)) :***
- ***De la construction voisine de droite avenue Prekelinden vu la rehausse du mur mitoyen***
- ***le cas échéant des (co)propriétaires de l'immeuble existant situé sur la parcelle (avenue Lambeau 118)***

1X ***Preuve du paiement des frais de dossier***

1X ***Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis***

4X ***Proposition PEB : à adapter en fonction de la remarque générale***

2X ***Version électronique : clé USB »***

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

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

Vu la demande du 21/03/2022 du fonctionnaire délégué d'organiser une enquête publique et une commission de concertation ;

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

Considérant en effet que :
- *L'objet de la demande ne tient pas compte de toutes les interventions, y compris celles dans le bâtiment existant situé au 118, avenue Lambeau,*
- *Les informations fournies dans les formulaires (statistique INS, de demande, PEB) sont lacunaires étant donné qu'elles ne tiennent pas compte de la présence de l'immeuble existant sur la parcelle même et les travaux y prévus, liés au projet de démolition/construction,*
- *Les plans et formulaires de la demande ne reprennent pas l'ensemble des constructions concernées sur la parcelle,*
- *Les dérogations aux articles 4, 5, 6 et 13 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse ne sont pas sollicitées, ni motivées et ne peuvent dès lors pas être accordées,*
- *Aucun avis SIAMU n'a pu être sollicité (absence de plans complets reprenant l'ensemble des constructions sur la parcelle et leur répartition),*
- *Les copropriétaires n'ont pas été avertis (absence de l'annexe II pour la rehausse des murs mitoyens et la modification de l'immeuble) ;*

Considérant qu'en séance, l'architecte du demandeur a précisé que l'intention du demandeur est de retirer sa demande mais qu'aucun courrier n'a été transmis à l'administration communale ou régionale ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme telle qu'introduite doit être refusée ;

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 10H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1792486/2021 (3)

Localisation : Rue du Carrefour 6

Objet : construire un immeuble de deux appartements du côté de la rue de la Roche Fatale à l'arrière de la maison unifamiliale existante

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 Pio & Christine STEVENS - RAHIER

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

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

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 : 07/01/2022 au 21/01/2022

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

Avis de la commission de concertation du 04/02/2022 :

Considérant que la demande est située en 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 présente demande vise à construire un immeuble comportant deux logements du côté de la rue de la Roche Fatale à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge :

- *au règlement régional d'urbanisme - Titre I article 4 en termes de profondeur et article 5 en termes de hauteur de façade*
- *au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes (article 12) et de bretèches (article 65) ;*

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2022 au 21/01/2022 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- *la forte imperméabilisation de la parcelle (passant de 46 à 76%),*
- *le fait qu'il n'y ait pas de jardin pour le nouvel immeuble et que seul un logement dispose d'une terrasse,*
- *le fait qu'il s'agit de construire un immeuble de 2 appartements dans une rue essentiellement composée de maisons unifamiliales,*

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante construite du côté de la rue du Carrefour (maison unifamiliale) dont le jardin s'étend jusqu'à la rue de la Roche Fatale ;

Considérant que cette parcelle est constructible du côté de la rue de la Roche Fatale ;

Considérant que du côté droit (n°9), un mur mitoyen en attente existe et que de l'autre côté l'immeuble n°1 n'est pas construit jusqu'à la limite de propriété laissant un espace de 4.8m de large occupé par un abri vélo ;

Considérant que la demande vise à édifier un immeuble de gabarit R+1+toit à versant comprenant :

- *au rez-de-chaussée : l'entrée, le local pour les compteurs, l'ascenseur, la cage d'escalier placée en façade arrière, le local d'entretien sous l'escalier et deux garages,*
- *au 1er étage : un logement de deux chambres,*
- *au 2e étage et en combles : un logement organisé en duplex comprenant trois chambres ;*

Considérant que le projet déroge :

- *au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit en ce que l'immeuble voisin n'est pas construit jusqu'à la mitoyenneté ;*
- *au règlement communal sur la bâtisse en ce que les lucarnes se situent à moins de 1m des limites de propriétés et en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1.25m (1.80m à l'avant et +/-2.40m à l'arrière) et que les bretèches en façade avant présentent une saillie supérieure à 70cm (80cm) dans une rue de moins de 12m entre alignements (9.95m) ;*

Considérant que le jardin de la maison unifamiliale reste entièrement privatif à celle-ci, l'immeuble à appartements n'en n'ayant aucun accès et donc aucune jouissance ;

Considérant que le programme n'est pas adapté à la configuration particulière de cette parcelle ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une parcelle située à proximité de l'angle aigu de l'îlot ;

Considérant que le projet doit garantir l'accès à un espace vert pour le logement ;

Considérant que le projet doit se limiter à une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un projet proposant une maison unifamiliale trois façades en prévoyant un retrait latéral significatif pouvant être utilisé comme jardin pourrait être envisagé ;

AVIS DEFAVORABLE <u>sur la demande telle que présentée</u>** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme**.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme - Titre I articles 4 et 6 en termes de gabarit et au règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne la lucarne à l'avant et la saillie en façade à rue sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 01/07/2022 :

Considérant que suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation le 04/02/2022, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Cobat dans son courrier du 09/03/2022 réceptionné le 10/03/2022 ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits le 06/05/2022 ;

Considérant que l'objet de la demande reste la construction d'un immeuble de deux logements du côté de la rue de la Roche Fatale, au fond du jardin de la maison unifamiliale située 6 rue du Carrefour ;

Considérant que la demande vise donc toujours à édifier un immeuble de gabarit R+1+toit à versant comprenant :

- au rez-de-chaussée : l'entrée, le local pour les compteurs, l'ascenseur, la cage d'escalier placée en façade arrière, le local d'entretien sous l'escalier et deux garages,
- au 1er étage : un logement de deux chambres,
- au 2e étage et en combles : un logement organisé en duplex comprenant trois chambres ;

Considérant que certaines modifications ont été apportées par rapport à la première version du projet :

- au fond de chacun des deux garages, une porte-fenêtre permet l'accès à un petit jardin de 3m de profondeur sur +/-5m de largeur,
- les lucarnes à l'avant sont déplacées de manière à ce qu'une distance d'un mètre soit respectée par rapport à la limite de propriété,
- la lucarne en versant arrière de toiture est revue à la baisse pour présenter les mêmes dimensions que celles proposées à l'avant,
- la chambre à l'avant est agrandie à 10m²,
- la modification de l'accès au niveau du duplex afin de laisser l'ascenseur entièrement dans les parties communes et la suppression de l'accès à l'ascenseur depuis les combles afin d'éviter la saillie en toiture (selon avis SIAMU),
- le réaménagement des pièces du duplex (déplacement de son escalier, déplacement de la chambre principale orientée sur l'intérieur de l'îlot),
- la révision complète de la composition de la façade à rue : suppression de la saillie 1er et 2e étages, traitement en trois travées, décrochement dans la brique, utilisation de différents matériaux (céramique, pierre),
- la suppression du crépi en pignon latéral et placement d'un habillage en ardoises;

Considérant que le projet déroge :

- *au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit en ce que l'immeuble voisin n'est pas construit jusqu'à la mitoyenneté ;*
- *au règlement communal sur la bâtisse en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1.25m (+/-1.80m);*

Considérant que la note explicative fait état d'un certain nombre d'immeubles à appartements aux abords du présent projet ;

Considérant que vu la largeur de la parcelle et la configuration du bâti de la rue (constructions en mitoyenneté), la construction d'un immeuble de deux logements dont un comprenant trois chambres se justifie ;

Considérant en effet que la dérogation en termes de gabarit est due à l'existence d'une construction de très petit gabarit (anormalement peu profonde et sur un seul niveau) ;

Considérant que la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarnes est acceptable car les lucarnes respectent le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le fait qu'une zone de jardin soit prévue à l'arrière ne met plus en péril la division de la parcelle ;

Considérant néanmoins que vu que chaque logement dispose d'un jardin dans la version modifiée, il y a lieu de limiter l'accès à la terrasse prévue en toiture en plaçant le garde-corps dans l'alignement de la face avant de la lucarne (mais également de part et d'autre de la terrasse) et de prévoir l'extension de la zone de toiture végétalisée déjà présente latéralement également devant le garde-corps ;

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

- de limiter l'accès à la terrasse prévue en toiture en plaçant le garde-corps dans l'alignement de la face avant de la lucarne (mais également de part et d'autre de la terrasse)
- et de prévoir l'extension de la zone de toiture végétalisée déjà présente latéralement également devant le garde-corps.

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 12 du règlement communal sur la bâtisse **sont acceptées aux conditions émises ci-dessus**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 10H45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1782233/2021 (4)

Localisation : Avenue des Communautés 101

Objet : aménager un restaurant MCDONALD dans la galerie commerciale existante avec la réalisation d'un drive-in au niveau -1 de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité, zones administratives, 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) « PPAS N° 54 BIS CHEMIN DU VAL D'OR », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 31/01/2008.

Lotissement : /

Demandeur : S.A. MCDONALD'S RESTAURANTS BELGIUM

Motifs : application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)

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

Enquête : 26/08/2021 au 09/09/2021

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

Avis de la commission de concertation du 24/09/2021 :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et également dans le périmètre de développement prioritaire ainsi que dans le périmètre d'intérêt régional ;

Considérant que la demande vise à aménager un restaurant MCDONALD dans la galerie commerciale existante avec la réalisation d'un drive-in au niveau -1 de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise, entre autre, à placer une cabine HT préfabriquée dans la zone de recul de l'immeuble et à aménager une terrasse (pour consommation sur place) également dans cette zone ;

Considérant que ces interventions dérogent à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 4.2 du plan régional d'affectation du sol, le projet est également soumis à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation (affectation du premier étage aux commerce et commerce de gros) ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 26/08/2021 au 09/09/2021 et que 3 plaintes ont été émises ;

Considérant que ces plaintes portent principalement sur :

- *les problèmes de mobilité et des différentes nuisances que pourrait engendrer un tel projet ;*
- *la pertinence de l'étude réalisée en niveau mobilité car comptage pendant période de confinement donc pas représentatif ;*
- *le type de commerce que le projet prévoit d'implanter dans la galerie ;*

Considérant que le projet vise la transformation et l'aménagement d'un restaurant MCDONALD dans le site commercial CORA sur 4 niveaux ;

Considérant que les 4 niveaux seront les suivants : le sous-sol, l'esplanade, le rez-de-chaussée et l'espace en mezzanine ;

Considérant que le projet se développera au coin de l'immeuble existant au croisement de l'avenue des Communautés et de l'accès vers l'autoroute E40 ;

Considérant qu'une évaluation des incidences en matière de mobilité a été jointe au dossier ;

Considérant que de façon générale le restaurant prévoit une capacité de 180 personnes ;

Considérant que le restaurant possèdera une partie drive-in au niveau du parking existant du CORA ;

Considérant que les aménagements prévus au niveau du sous-sol impliqueront la suppression de 66 emplacements de parking par rapport à la situation existante ;

Considérant dès lors que l'ensemble des commerces présents sur le site se partageront le parking d'une capacité de 1.175 emplacements de stationnement ;

Considérant que le parking existant dispose de 4 entrées :

- *la première au droit du rond-point avenue des Communautés/E40 (rond-point nord) ;*
- *la deuxième au droit du rond- point avenue des Communautés/avenue Marcel Thiry (rond-point sud) ;*
- *les deux dernières au droit de l'avenue Marcel Thiry ;*

Considérant que l'unique sortie des véhicules se fait par l'avenue Marcel Thiry ;

Considérant que l'évaluation jointe au dossier relève les points suivants :

- *des ralentissements ponctuels ont été identifiés le vendredi et le samedi aux heures de pointes au niveau du rond-point sud (rond-point formé par l'avenue Marcel Thiry et l'avenue des Communautés) ;*
- *des remontées de files se créent momentanément dans le même rond-point en raison de la présence d'un passage pour piétons en sortie de rond-point ;*

Considérant que la situation projetée a été développée en superposant les flux maximums générés par le restaurant aux flux de circulation observés aux heures de pointe (les plus proches des périodes de pointe du restaurant) dans le but de maximiser les incidences sur la circulation ;

Considérant que l'étude réalisée conclut notamment les points suivants :

- *le projet de restaurant n'aura pas d'impact significatif sur la circulation automobile. En effet elle estime que l'augmentation de la charge de trafic par rapport à la situation existante est inférieure à 10 % ;*
- *pour les ronds-points, les analyses de capacités en situation existante et en situation projetée ont montré une influence négligeable de l'ouverture du restaurant sur le trafic ;*
- *un allongement ponctuel des remontées des files au niveau de l'avenue des Communautés à hauteur du rond-point nord sera observé avec une moyenne un véhicule supplémentaire toutes les minutes durant les heures de pointes du vendredi et du samedi. Cette branche connait déjà une capacité utilisée importante, proche de la saturation en situation existante ;*
- *les manœuvres en entrée de parking pourront se réaliser aisément sans entraver la circulation ;*
- *en sortie de parking, les flux générés augmenteront la capacité utilisée du mouvement de tourne-à-droite en direction du rond-point sud de maximum 10 % en période de pointe de fréquentation du vendredi et du samedi ;*
- *le temps d'attente pour l'insertion sur l'avenue Marcel Thiry risque d'être légèrement augmenté durant les périodes de forte fréquentation ;*
- *la capacité maximale du drive-in est largement suffisante afin d'éviter les remontées de files liées au drive-in ;*
- *le shopping CORA présentera une capacité suffisante pour absorber la demande en stationnement en lien avec le projet de restaurant ;*

Considérant qu'une note est jointe au dossier, que cette note examine la nécessité ou non de l'obligation de réaliser un rapport d'incidences ;

Considérant que cette note conclut que le projet n'implique pas la réalisation d'un rapport d'incidences car le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement au sens du point 28 de l'annexe B du CoBAT, ce que les autorités régionales ont confirmé le 23/04/2021 ;

Considérant dès lors qu'un rapport d'incidences n'a pas été réalisé mais que toutefois une étude de mobilité a été réalisée ;

Considérant qu'une note d'analyse de la conformité du projet au titre IV du règlement régional d'urbanisme « accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite » a également été jointe au dossier ;

Considérant que le projet se développe sur 4 niveaux ;

Considérant qu'au sous-sol, des aménagements intérieurs seront réalisés sans travaux ayant trait à la structure ;

Considérant qu'un local technique sera prévu pour l'égouttage et la ventilation du projet ;

Considérant qu'au niveau de l'esplanade, des aménagements intérieurs seront également prévus ;

Considérant qu'un espace drive/cuisine de +/- 359 m² sera prévu ainsi qu'une circulation propre au drive-in ;

Considérant qu'un local de triage sera également prévu ainsi qu'un local pour entreposer les livraisons ;

Considérant que 4 bornes de recharge pour véhicules électriques seront placées à ce niveau ainsi que 4 emplacements parkings PMR ;

Considérant que de façon générale, les aménagements prévus au niveau du sous-sol et de l'esplanade vont engendrer la suppression de 66 emplacements de parking ;

Considérant que l'étude réalisée démontre que les 1175 places restantes sont largement suffisantes pour l'ensemble de la clientèle et le bon fonctionnement des commerces ;

Considérant que 5 poubelles seront prévues à ce niveau autour du drive-in ;

Considérant que deux panneaux (de sensibilisation à la clientèle sur la gestion des déchets sur site) seront également prévus (le premier à l'entrée du drive-in, le second à la sortie) ;

Considérant que des dispositifs portes affiche, des portes menu digitaux ainsi que des bornes de commande seront placés autour de la zone de commande du drive-in ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, des aménagements intérieurs seront prévus et une terrasse extérieure sera également aménagée dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse présentera une surface de 33 m² et se développera le long de l'avenue des Communautés ;

Considérant que cette terrasse sera délimitée par des vitrages transparents placés sur une structure en poteaux de bois et d'aluminium ;

Considérant que deux poubelles seront prévues à l'extérieur ;

Considérant qu'il existe un talus séparant actuellement le domaine privé et le domaine public ;

Considérant que ce talus sera maintenu ;

Considérant qu'une cabine HT préfabriquée sera placée à côté de la terrasse dans le talus existant ;

Considérant dès lors que ces deux installations dérogent à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) ;

Considérant cependant que la terrasse prévue sera située en contrebas du trottoir et que son impact sera réduit au maximum ;

Considérant que cette terrasse se développe sur une partie déjà imperméabilisée de la zone de recul ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cabine HT, celle-ci est indispensable au fon fonctionnement du restaurant ;

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité le long d'espaces structurants ;

Considérant dès lors que ces installations sont tout à fait compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations sollicitées à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que des aménagements intérieurs seront également réalisés au niveau de la mezzanine ;

Considérant qu'une terrasse extérieure couverte sera également prévue à ce niveau ;

Considérant qu'un escalier de secours sera également prévu en façade (côté E40) ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 4.2 du plan régional d'affectation du sol, le projet a été soumis à l'enquête publique (affectation du premier étage aux commerce et commerce de gros) ;

Considérant que le site abrite déjà un centre commercial et que l'ajout d'un restaurant MCDONALD dans la galerie commercante est tout à fait compatible aves les prescriptions relatives à la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la nouvelle mezzanine présentera une surface de 200m² ;

Considérant que cette mezzanine est la seule surface ajoutée au volume existant ;

Considérant que les deux façades existantes seront entièrement retravaillées afin de répondre à l'esthétique de la chaîne de restaurants MCDONALD ;

Considérant qu'en ce qui concerne la façade située le long de l'accès à l'autoroute E40, un escalier de secours y sera prévu ;

Considérant que cet escalier sera habillé de la même façon que la façade existante ;

Considérant que cette façade est recouverte par un revêtement en aluminium de ton gris foncé (RAL 7022) ;

Considérant qu'un auvent bas de ton brun (RAL 8023) sera prévu afin de signaler l'espace de vente du restaurant ;

Considérant que cet auvent se développera sur les deux façades du restaurant ;

Considérant que des enseignes du restaurant seront placées en haut de l'escalier de secours ainsi que des enseignes CORA ;

Considérant que les enseignes seront placées contre un bardage en bois massif ajouré de ton brun (RAL 8023) ;

Considérant que cette façade sea presque entièrement vitrée ce qui permettra une plus grande visibilité depuis la voie publique ;

Considérant que les mêmes matériaux seront prévus pour la seconde façade ainsi que le même language architectural ;

Considérant que les enseignes prévues seront ponctuelles mais significatives afin de pouvoir signaler le restaurant ;

Considérant que le 30/07/2021 (réf. T.1982.0454/48/CC/dd), le SIAMU a émis un avis défavorable sur l'aménagement du restaurant MCDONALD sur 4 niveaux et un avis favorable sur l'implantation d'une cabine à haute tension à front de voirie moyennant le respect des normes en vigueur en la matière ;

Considérant que dans son rapport, le SIAMU émet une série de remarques et de conditions notamment sur le placement des bornes de rechargement pour véhicules électriques ;

Considérant qu'il s'indique d'obtenir un avis favorable du SIAMU sur l'ensemble du projet ;

Considérant qu'il revient donc au demandeur de proposer des modifications au projet permettant au SIAMU d'émettre un avis favorable sur la demande ;

Considérant que la demande de permis telle que présentée n'apporte pas de solution satisfaisante aux problèmes de mobilité générés par l'installation d'un « drive- in » ;

Considérant que de manière générale, le projet s'intègre dans une galerie commerçante existante depuis les années 80 ;

Considérant que l'implantation proposée (du côté de l'autoroute E40) se situe à l'opposé de l'avenue Marcel Thiry, en face de zones administratives de façon à nuire le moins possible aux logements existants le long de l'avenue Marcel Thiry ;

Considérant que le développement de l'avenue Marcel Thiry et la reconversion de certains immeubles de bureaux en logements ont débutés dans les années 2010 ;

Considérant que l'activité commerciale du site est donc bien antérieure au développement de l'avenue Marcel Thiry ;

Considérant qu'actuellement la façade du shopping CORA longeant l'entrée du côté de l'autoroute E40 est assez pauvre et quasiment aveugle ;

Considérant que le projet propose d'animer cette façade et de l'ouvrir en créant une plus grande transparence depuis l'espace public vers l'intérieur du bâtiment ;

Considérant de même que la nouvelle occupation d'une partie du parking en drive-in améliorera le contrôle social de cet espace ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'emprise au sol du bâtiment ; que cette dernière est maintenue ;

Considérant que les heures d'ouverture du restaurant s'aligne sur celles de la galerie commerçante ;

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

- *adapter le projet permettant au SIAMU d'émettre un avis favorable sur la demande et joindre l'avis favorable du SIAMU*
- *placer des arceaux pour vélos à proximité de l'entrée du MCDONALD ou de la terrasse du commerce*

*En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qu'une cabine HT et une terrasse seront aménagées dans la zone de recul de l'immeuble) **est acceptée**.*

AVIS DEFAVORABLE sur l'installation du « drive-in » en sous-sol vu l'avis défavorable du SIAMU et dans l'attente de proposer des solutions satisfaisantes aux problèmes de mobilité générés par l'installation de ce « drive-in ».

Avis de la commission de concertation du 01/07/2022 :

Suite à l'avis favorable unanime conditionnel (sur la création du restaurant) et à l'avis défavorable (sur l'installation du « drive-in » en sous-sol vu l'avis défavorable du SIAMU et dans l'attente de proposer des solutions satisfaisantes aux problèmes de mobilité générés par l'installation de ce « drive-in ») de la commission de concertation du 24/09/2021, le Collège des bourgmestre et échevins a invité le demandeur à déposer des plans modifiés en application de l'article 191 du Cobat le 29/10/2021 ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés le 20/04/2022 et comme le prévoit l'article 126§2, les modifications apportées au projet ont à nouveau fait l'objet d'un avis du SIAMU ;

Considérant que le SIAMU a émis le 17/06/2022 un avis favorable conditionnel sur le projet ;

Considérant que cet avis porte les références suivantes : T.1982.0454/50 ;

Considérant qu'en ce qui concerne le volet **SIAMU** :

Suite à l'avis défavorable du SIAMU sur l'aménagement du MCDONALD, un rapport a été réalisé par le bureau d'études SECO et les plans ont été adaptés en vue de répondre à l'ensemble des remarques émises ;

En ce qui concerne le compartimentage, le projet est désormais composé de 2 compartiments (dont un en duplex) ;

Considérant que les compartiments sont indépendants du reste du magasin CORA et du parking ;

Considérant que ces 2 compartiments sont liés par un escalier intérieur entre l'esplanade et le rez-de-chaussée et qu'une sortie de secours est prévue donnant directement vers l'extérieur ;

Considérant que de façon générale, des modifications ont été apportées au projet afin de respecter les remarques émises par le SIAMU (certaines gaines et certains accès ont été modifiés, des pictogrammes ont été ajoutés, création de nouveaux sas, modification du sens d'ouverture de certaines portes, création de compartimentage indépendant, …) ;

Considérant que le placement de bornes de recharge pour voitures électriques a été abandonné ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 17/06/2022 sur le projet modifié (réf. T.1982.0454/50) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le volet **mobilité** :

Considérant que le bureau Aries a réalisé une étude complémentaire en janvier 2022 ;

Considérant que cette étude complémentaire envisage trois scénarii en vue de réduire le flux sortant sur l'avenue Marcel Thiry ; création d'une sortie depuis le P0 vers le « rond-point nod » (1), création d'une sortie depuis le P0 vers le « rond-point sud » (2) et la création depuis le P0 directement en lien avec la bretelle d'accès sur l'E40 (3) ;

Considérant que l'étude conclut au rejet de l'option visant à créer une sortie vers le « rond-point nord » au motif que la nouvelle sortie créée entrerait en conflit avec le flux « livraisons » et le flux entrant cers le parking ;

Considérant toutefois que les rampes d'accès au P0 depuis le « rond-point nord » pourraient être aménagées afin de créer une distinction claire entre les trois flux (entrant, sortant et livraisons) ; que cette option n'a pas été suffisamment étudiée ;

Considérant qu'en séance, le demandeur invoque que la création d'une sortie depuis le P0 à cet endroit engendrerait des problèmes au niveau technique ;

Considérant toutefois que cet argument n'est pas davantage étayé dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que l'étude complémentaire rejette également le premier scénario au motif que la capacité d'insertion depuis le parking du CORA sur le rond-point serait très limitée ;

Considérant toutefois que la même étude complémentaire mentionne qu'un maximum de 26 clients par heure est attendu au sein du drive-in ; que ce flux pourrait aisément s'insérer dans le rond-point nord ;

Considérant que l'ensemble de la galerie CORA ne dispose actuellement que d'une sortie de parking vers le rond-point sud ; que le rond-point sud connaît déjà un phénomène de saturation ;

Considérant que l'implantation d'un drive-in dans le parking de la galerie ne fera qu'aggraver ce phénomène de saturation ;

Considérant que le drive-in est implanté dans le parking à proximité directe du rond-point sud ; que la création d'une sortie de parking vers le rond-point sud permettrait de limiter la distance parcourue par les utilisateurs du drive-in pour sortir du parking ;

Considérant que la demande de permis telle que présentée n'apporte pas de solution satisfaisante aux problèmes de mobilité générés par l'installation d'un « drive-in » ;

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

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur l'installation d'un « drive-in » en sous-sol.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 11H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1824537/2021 (5)

Localisation :	Rue Crocq 44
Objet :	diviser la maison unifamiliale en deux logements, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, régulariser les modifications effectuées en façade avant 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 :	Madame Anne-Françoise GENNOTTE
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 :	02/06/2022 au 16/06/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°3430 délivré le 05/02/1932 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage et à régulariser les modifications effectuées en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I et aux articles 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables), 8 (WC) et 10 (éclairement naturel) du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements : un duplex de trois chambres au rez-de-chaussée et premier étage et un duplex d'une chambre au deuxième étage et en étage sous combles ;

Considérant qu'au sous-sol, la baie située entre les deux grandes caves a été condamnée ;

Considérant que les caves sont réaménagées ; que le sous-sol abrite une cave par logement, un local pour vélos /poussettes, un local chaufferie et un local pour poubelles ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée les annexes existantes le long de la mitoyenneté de gauche (n°46) sont démolies et qu'une nouvelle extension est construite sur la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 10,12m par rapport à la façade arrière de la maison ;

Considérant qu'une rehausse de murs mitoyens est nécessaire vers les deux mitoyennetés dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un nouvel escalier interne est placé au niveau de la pièce centrale (nommé « séjour » dans les plans) pour atteindre le premier étage (étage supérieur du duplex), réduisant fortement la superficie du séjour qui y est aménagé ;

Considérant que l'aménagement proposé au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le WC donne directement sur la cuisine ;

Considérant que les explications données en séance par l'architecte sur la séparation des espaces au rez-de-chaussée ne sont pas suffisamment lisibles dans les documents graphiques ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de respecter toutes les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes minimales d'habitabilité (surface, éclairement naturel, sas wc,…) quitte à revoir l'emplacement ou les dimensions de l'escalier ;

Considérant que plusieurs chambres présentent une superficie éclairante insuffisante pour répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (article 10, titre II) ;

Considérant que les dérogations en termes d'éclairement naturel des chambres à rue sont acceptables car il s'agit de pièces existantes respectant les normes de surfaces et de hauteur sous plafond ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'un immeuble existant datant des années trente dont il convient de préserver l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant qu'au premier étage, l'annexe WC située le long de la mitoyenneté de gauche en façade arrière est démolie et qu'une nouvelle extension est construite sur la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 3,10m par rapport à la façade arrière ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4, titre I, du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de gauche (n°46) ; que la dérogation est minime (10cm) et acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (n°44/46) doit être rehaussé et prolongé et que la demande prévoit de l'isoler côté n°46 ;

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

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la prolongation sur une profondeur de 6,57m ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de gauche (n°46) ;

Considérant que la terrasse présente une largeur de 4,38m comprenant : une partie accessible de 2,20m et deux bacs à plantes placés de chaque côté permettant un recul de 190cm par rapport aux mitoyennetés ;

Considérant que le logement du bas dispose d'un grand jardin et que dès lors la création d'une terrasse au 1er étage présentant des dérogations n'est pas justifiable ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la terrasse et de végétaliser l'ensemble de la toiture du 1er étage ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la toiture du 2e étage est également végétalisée ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que le deuxième étage et l'étage sous combles sont aménagés en second duplex ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon a été placé préalablement à la présente demande ;

Considérant que la mezzanine est agrandie en vue d'y aménager le séjour ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans les combles doit être de 2,30m sur au moins la moitié de la superficie de plancher tel que défini dans l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que si l'aménagement d'un espace accessoire / de rangement est acceptable, la superficie plancher disponible par rapport à la hauteur sous plafond existante ne permet pas l'aménagement d'un espace habitable ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce 2e logement afin de respecter toutes les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes minimales d'habitabilité (hauteur sous plafond, surface, éclairement,…) ;

Considérant que la façade avant présente des différences de détails par rapport aux plans d'archives ;

Considérant en effet qu'à l'origine le châssis principal du deuxième étage devait présenter un même arc cintré surplombant trois châssis séparés par des trumeaux ; qu'actuellement les trois châssis présentent chacun un arc distinct, identiquement aux châssis du premier étage ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis existants en PVC par de nouveaux châssis en bois de ton blanc ;

Considérant que les châssis de gauche au premier et deuxième étage ne présentent désormais qu'une partie ouvrante avec imposte et que le châssis du rez-de-chaussée présente des impostes plus petites par rapport à l'origine ;

Considérant que l'aspect architectural de la maison est conservé malgré ces modifications ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la démolition des annexes existantes au profit des nouvelles implantées sur la largeur de parcelle permet de structurer et simplifier la lecture de la façade arrière ;

Considérant qu'avec les extensions, l'immeuble présente une superficie plancher de 281 m² ;

Considérant dès lors que la division de l'immeuble est envisageable ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de proposer des aménagements qualitatifs pour les deux logements ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/04/2022 ;

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

Considérant qu'une citerne est reprise dans les plans de droit mais n'est pas intégrée dans le projet ;

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

- revoir l'aménagement des logements afin de supprimer toutes les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes minimales d'habitabilité ;
- supprimer la terrasse du premier étage,

- prévoir des toitures végétalisées pour les toitures plates.
- réhabiliter ou remplacer la citerne existante et la mentionner dans les plans ;
- améliorer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture végétale combinée à un stockage d'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir).

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

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

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal n° 523 van de vergadering van 01/07/2022 om 13H30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1799856/2021 (6)

Ligging : Jean Laudylaan 51

Ontwerp : renoveren van de woning, vervangen van het schrijnwerk, bouwen van uitbreidingen achteraan op de verdiepingen, inrichten en wijzigen van de dakverdieping en regulariseren van een dakkapel, interne structurele wijzigingen en een uitbreiding op de verdieping van de ééngezinswoning

Zonering : Gew.B.P.. : woongebieden met residentieel karakter

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

Verkaveling : /

Aanvrager : N.V. INTERIOR PROJECTS Mijnheer Sébastien AEBI

Motieven : toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)

afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Onderzoek : van 02/06/2022 tot en met 16/06/2022

Klachten/Opmerkingen : 1

Advies :

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

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van de woning, vervangen van het schrijnwerk, bouwen van uitbreidingen achteraan op de verdiepingen, inrichten en wijzigen van de dakverdieping en het regulariseren van een dakkapel, interne structurele wijzigingen en een uitbreiding op de verdieping van de ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 02/06/2022 tot en met 16/06/2022 en dat één bezwaarschriften werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaren voornamelijk slaat op de eventuele hinder gecreëerd door het nieuwe terras;

Overwegende dat de aanvraag de volledige renovatie betreft van de ééngezinswoning die gelegen is op een hoekperceel zonder achtergevel; dat volgende ingrepen worden voorzien:

- Kelder: regularisatie van de wijziging van een dragende muur,
- Gelijkvloers: verlagen van de vensterdorpel om zodoende een bijkomende directe toegang te creëren van de voortuin tot in de berging
- 1e verdieping: verwijderen van de bestaande overkapping gelegen op de uiterste hoek van het perceel, en het bouwen van een volwaardige uitbreiding van +/- 3,5m² met als functie berging, zonder het wijzigen van de gemene muren,
- 2e verdieping: bouwen van een uitbreiding van +/- 3,5m² bovenop deze van de onderliggende verdieping met als functie berging en wc, zonder het wijzigen van de gemene muren, en regularisatie van het doortrekken van de trap naar de dakverdieping,
- Dakverdieping: inrichten van twee bijkomende slaapkamers onder het bestaande dakvolume, en aanleggen van een inpandig dakterras aan de voorzijde van het gebouw,
- Voorgevels:
    - wijzigen van het schrijnwerk naar donkergrijs/zwart aluminium, met behoud van de onderverdelingen,
    - wijzigen van de garagepoort naar een zwarte houten poort
    - houten bekleding van de dakgoot (zwart)
    - behoud van de huidige gevelbaksteen
    - nieuwe gevelbekleding van de terugspringende gevels rondom het nieuwe dakterras in tegels (travertin of mortex) kleur beige
    - nieuwe omkadering van de dakkapel met donkergrijs gevelpanelen
    - nieuwe metalen leuning in siersmeedwerk
    - dakbedekking : rode pannen

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 4 van titel I aangezien de uitbreiding achteraan de woning op de 1e en de 2 verdieping dieper is dan ¾ van de diepte van het bouwperceel; dat deze afwijking aanvaardbaar is om volgende redenen:

- Er is geen verhoging of wijziging van de gemene muren
- Het doorlaatbare oppervlak van het perceel wordt niet gewijzigd (gelijkvloers reeds volledig bebouwd, met uitzondering van de voortuinstrook)
- De werken zijn onzichtbaar, zowel vanaf het openbaar domein als vanuit de naburige percelen;

Overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt van de gemeentelijke bouwverordening, artikel 12 voor wat betreft de bijkomende hoogte van de dakkapel; dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien de geringe omvang;

Overwegende dat andere voorziene werken vrijgesteld zijn vergunning, zoals:

- Het gedeeltelijk weghalen van een haag in de voortuinstrook die de garage-inrit van de rest van de tuin afscheidt,
- Het plaatsen van een nieuw toegangshekje van 1,25m hoog aan de straatzijde,
- Het wijzigen van openingen in enkele niet dragende binnenmuren

Overwegende dat de aanvraag een kwaliteitsvolle renovatie betreft die het karakter van de woning respecteert en eveneens een meerwaarde toevoegt door de interne herinrichting van de ruimtes, het optimaliseren van de bebouwde volumes en voornamelijk door de toevoeging van een private buitenruimte op het dakterras;

Overwegende dat het bezwaar melding maakt van eventuele toekomstige hinder die zou kunnen ontstaan door het gebruik van dit dakterras; dat dit bezwaar echter niet gegrond is omwille van volgende redenen:

- Het betreft een terras dat inpandig is en niet uitsteekt ten opzichte van de gevel,
- Het is gelinkt aan slaapkamers van een ééngezinswoning,
- De oppervlakte is beperkt,

- Het is gelegen aan de voorgevel van het gebouw, dat bovendien nog eens ingeplant is met een terugsprong van ongeveer 5m ten opzichte van de straatzijde voor het voornaamste gedeelte,
- In een stedelijk milieu moet een zekere tolerantie bestaan ten opzichte van dit type aanvragen aan de straatzijde, dit in tegenstelling tot de rust in binnengebieden waarbij waakzaam moet worden opgetreden;
- Het gebrek aan reacties van de omwonenden;

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

Water:

Overwegende dat het Waterbeheerplan 2016-2021 het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen ;

Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, bijvoorbeeld door een regenwaterput te installeren ;

Flore:

Overwegende dat voor de landschapsinrichting moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten. De aanplant van invasieve uitheemse plantensoorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de natuurordonnantie is niet toegestaan ;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw

In toepassing van het artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zijn de volgende afwijkingen aanvaard:

- gemeentelijke bouwverordening, artikel 12: hoogte dakkapel
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 4 van titel I: diepte van de bouwwerken

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 14H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1832078/2022 (7)

Localisation :	Avenue de Mai 208
Objet :	diviser et transformer la maison unifamiliale en deux logements et régulariser les modifications effectuées sur l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement : /
Demandeur :	Madame Monique BOISTEL
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Enquête :	02/06/2022 au 16/06/2022
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 le permis d'archives n°5291 délivré le 04/12/1936 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à diviser et transformer la maison unifamiliale en deux logements et à régulariser les modifications effectuées sur l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 12 (titre III) et 52 (titre X) du règlement communal d'urbanisme et aux articles 4 et 6 du titre I 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 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'une lettre de réclamations et/ou d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la réalisation de la terrasse en toiture provoquant d'éventuelles nuisances en intérieur d'îlot et sur l'accessibilité au local vélos proposé ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs transformations ;

Considérant que le sous-sol a été étendu en façade arrière (côté droit) sur une profondeur de 1,40m, que la cour arrière de gauche a été refermée et qu'un auvent a été placé dans sa prolongation ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été étendu sur la même profondeur que l'extension de droite du sous-sol ; que la terrasse a été refermée et que l'escalier permettant l'accès au jardin a été conservé ;

Considérant que les extensions (côté droit) de ces deux niveaux dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer l'auvent du sous-sol et de rouvrir les terrasses (refermées sans autorisation) de ces deux niveaux ;

Considérant que la demande vise également à diviser et transformer la maison unifamiliale en deux logements distincts (un duplex de quatre chambres et un triplex de quatre chambres) ;

Considérant que le sous-sol est réaménagé en vue d'obtenir un garage, des caves pour les deux logements et un local vélos ; que les compteurs sont placés dans le couloir de ce niveau ;

Considérant qu'un ascenseur est placé dans l'immeuble en vue de desservir les différents étages (étage sous combles non compris) ;

Considérant que le duplex s'étend sur le rez-de-chaussée (pièces de vie) et premier étage (zone de nuit comportant quatre chambres) ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche longeant la terrasse du rez-de-chaussée est rabaissé en vue d'obtenir 190cm de hauteur par rapport au niveau fini de terrasse ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse en façade arrière a été agrandie sur la profondeur de l'extension réalisée au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit de réduire sa profondeur à celle autorisée par permis d'urbanisme (PU 5291) et de la clôturer par un garde-corps ;

Considérant qu'actuellement la terrasse du premier étage est privatisée au moyen d'une cloison et de murs mitoyens bas ; que la demande prévoit de supprimer la cloison et prolonger/rehausser le mur mitoyen (hauteur 1,90m par rapport au niveau fini de terrasse) en vue de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que la cage d'escaliers est privatisée au triplex à partir du premier étage ;

Considérant qu'en vue de diminuer les nuisances acoustiques entre appartements, les zones de nuit sont superposées et la cage d'escalier/d'ascenseur est traitée acoustiquement (dissociation de la structure / isolation) ;

Considérant que le triplex présente dès lors au deuxième étage sa zone de nuit (comportant quatre chambres), au troisième étage ses espaces de vie et en mezzanine, une salle polyvalente ;

Considérant qu'au deuxième étage, un balcon a été construit en façade arrière et un auvent a été placé sans autorisation urbanistique ; que la demande prévoit de supprimer ces deux éléments :

Considérant qu'au troisième étage la cage d'escalier est prolongée en vue d'accéder à un étage en mezzanine nouvellement créé dans le volume de toiture (aménagé en salle polyvalente) ;

Considérant que le versant arrière de toiture est modifié en vue de créer une ouverture vers la toiture plate (aménagée en terrasse pour le triplex) ;

Considérant qu'une lucarne contemporaine dont le toit incliné rejoint la pente du versant principal de toiture est réalisée ; qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 125cm et qu'elle ne présente pas de recul de minimum 1m par rapport à la mitoyenneté de gauche (n°210) ;

Considérant que la terrasse aménagée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) et qu'elle ne présente ni rehausse de murs mitoyens, ni placement de dispositifs de brise-vue, ni recul de minium 190cm par rapport aux limites mitoyennes pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer au Code civil sans prévoir de rehausse de mur mitoyen (recul de 190cm par rapport aux deux limites mitoyennes) ou d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées (tel que mentionné dans la note explicative) ;

Considérant que les différentes interventions prévues en façade arrière permettent de structurer et simplifier la lecture de la façade arrière, mais également d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble (optimisation de la compacité des volumes) ;

Considérant que la toiture à versant et les toitures plates sont isolées ;

Considérant que la toiture a versants est revêtue de tuiles de tuile de ton rouge tandis que la partie de toiture mansardée est isolée et habillée d'ardoises de ton naturel ;

Considérant que les lucarnes dans cette même partie sont modifiées (élargissement de la baie de gauche) pour améliorer l'éclairement naturel et présentent des encadrements sobres assortis aux ardoises ;

Considérant que cette nouvelle baie (gauche) ne permet pas d'obtenir une superficie éclairante suffisante au niveau de la salle à manger du triplex malgré son agrandissement, dérogeant dès lors à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en vue de conserver l'esprit architectural de la maison il est préférable de ne pas agrandir davantage cette baie ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade arrière et les murs pignons sont également isolés ; que les murs pignons sont revêtus d'un crépi de ton clair, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que ces murs pignons sont peu visibles depuis l'espace public, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les châssis actuels en façade arrière et dans la partie mansardée en façade avant sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium ton gris bleu foncé ;

Considérant que les châssis en façade avant (sauf partie mansardée) sont remplacés par des châssis en bois lasuré ton naturel ; qu'ils présentent les mêmes divisions et détails mais que les croisillons en plomb ne sont pas replacés ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage d'origine sont maintenues ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une construction datant de 1936 dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public sont préservées ;

Considérant que la zone de recul est transformée, que l'escalier est élargi et étendu en vue de le rendre moins raide et qu'une nouvelle zone plantée latérale (à droite de l'escalier) est aménagée ;

Considérant que la note explicative mentionne un éventuel placement d'une plateforme d'élévation en zone de recul ; que celle-ci n'est pas mentionnée dans les plans de la demande ;

Considérant pour rappel que le placement d'une telle installation en zone de recul n'est pas dispensé de permis d'urbanisme ; que dès lors il devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis au préalable ;

Considérant que la maison unifamiliale présente actuellement une superficie totale de 436,5 m² ; qu'après transformations, l'immeuble présente une superficie plancher de 451,4 m² ;

Considérant que cette superficie est suffisante pour permettre la division de l'immeuble ; que de plus chaque logement dispose d'espaces intérieurs qualitatifs et d'au moins un espace extérieur ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/2022 ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales (citerne) n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

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

- Se conformer au Code civil pour la terrasse du troisième étage sans prévoir de rehausse de mur mitoyen (recul de 190cm par rapport aux deux limites mitoyennes) ou d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées (tel que mentionné dans la note explicative),
- Préciser l'emplacement de la citerne dans les plans ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 12 (titre III) et 52 (titre X) du règlement communal d'urbanisme et aux articles 4, 6 (titre I) et 10 (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° 523 de la séance du 01/07/2022 à 14H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1833762/2022 (8)

Localisation :	Avenue du Castel 64B
Objet :	régulariser les transformations effectuées, construire une lucarne et aménager une terrasse en façade arrière, étendre le rez-de-chaussée et transformer 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 Jean-Charles & Daphné VELGE - SPEECKAERT
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 :	02/06/2022 au 16/06/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant que la demande se rapporte à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al. 4 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 demande vise à régulariser les transformations effectuées, construire une lucarne et aménager une terrasse en façade arrière, étendre le rez-de-chaussée et transformer l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- n°5124, le 07/07/1936 pour construire une maison,
- n°12149, le 26/04/1973 pour transformer l'immeuble (3 logements) et construire un garage en sous-sol pour 3 voitures (qui n'a pas été réalisé) ;

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

- le remplacement des portes d'entrée et de garage et des châssis en façade avant,
- la modification des baies du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage en façade arrière,
- l'ajout d'un appartement dans les combles ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis existants ont été remplacés par des châssis en bois de ton brun, présentant des divisions semblables aux châssis d'origine sans pour autant présenter exactement les mêmes profils;

Considérant qu'en façade arrière la forme des baies a été modifiée ;

Considérant que l'esprit général des façades a été conservé et que dès lors ces modifications sont acceptables ;

Considérant qu'au 3ème étage, le grenier et les mansardes ont été transformées en appartement (portant ainsi le nombre total de logement à 4 unités) et que ce dernier ne répond pas actuellement aux normes d'habitabilité en vigueur ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager cet appartement réaménagé dans le volume existant ;

Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière ;

Considérant qu'elle est conforme aux règlementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'elle permet à l'appartement de respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et qu'elle en améliore de manière générale le confort ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à étendre le rez-de-chaussée, aménager une terrasse en façade arrière et transformer l'immeuble ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au dernier étage et qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en profondeur de 3.90m les deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que le reste de la terrasse est traité en toiture végétalisée ;

Considérant néanmoins que le côté droit de cette terrasse est clôturé par un bac à plantes sans présenter de garde-corps ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer un garde-corps sur tous les côtés de la terrasse en gardant 1.90m de recul par rapport aux limites mitoyennes droite et gauche ;

Considérant également que l'appartement du rez-de-chaussée est réaménagé en annexant l'arrière du sous-sol et en construisant une extension ;

Considérant que la dalle du sous-sol est abaissée afin que le niveau inférieur du duplex dispose d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse en profondeur les deux voisins mitoyens de gauche et de droite de 1.74m ;

Considérant que la profondeur totale n'est pas augmentée mais que le décrochement existant en façade arrière est élargi ;

Considérant que la nouvelle annexe n'a aucun impact sur les immeubles voisins vu qu'elle est placée à gauche du décrochement de la façade par rapport au voisin mitoyen de droite et qu'elle se situe à 3.50m du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le logement actuel bénéficie déjà d'un accès au jardin ;

Considérant néanmoins que l'aménagement projeté (duplex) implique que le profil du terrain du jardin est modifié de plus d'1m afin que le niveau bas du duplex soit de plain-pied avec celui-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant néanmoins qu'afin d'aménager le logement au sous-sol, deux espaces de stationnement existants dans le garage sont supprimés et la surface des locaux communs a été fortement réduite ne permettant pas de prévoir les locaux de rangement en suffisance par rapport au nombre de logements projeté (4 unités);

Considérant qu'uniquement un local vélos est proposé ;

Considérant que l'immeuble ne dispose plus que d'une seule place de stationnement pour les 4 appartements présents dans l'immeuble alors que lors de la construction, il y avait 3 emplacements en enfilade pour les 3 logements ;

Considérant qu'au sous-sol, la proportion de surface destinée au logement est trop importante et ne permet pas de répondre aux normes minimales du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de locaux communs et d'emplacements de parking ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de limiter la surface du logement du sous-sol au profit des locaux communs correspondant aux besoins d'un immeuble de quatre logements ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales (citerne) n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser conformément à la situation de droit ;

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

- Limiter la surface du logement du sous-sol au profit des locaux communs pour un immeuble de quatre logements,
- Installer un garde-corps sur tous les côtés de la terrasse en gardant 1.90m de recul par rapport aux limites mitoyennes droite et gauche,
- Préciser l'emplacement de la citerne dans les plans ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur **<u>sont accordées</u>**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 15H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1826798/2021 (9)

Localisation :	Rue Georges Rency 6
Objet :	régulariser l'aménagement des combles pour transformer le logement du troisième étage en duplex et la terrasse au dernier étage 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 Erwin & Anne FRETS - DEOME
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête :	02/06/2022 au 16/06/2022
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 5057, délivré le 24/04/1936 pour la construction de la maison comprenant un commerce et son logement attenant, trois logements et un grenier sous combles ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement des combles pour transformer le logement du troisième étage en duplex et la terrasse au dernier étage de l'immeuble

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 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la cage d'escalier a été privatisée au troisième étage et que les combles ont été aménagés pour transformer l'appartement du troisième étage en duplex ;

Considérant que le troisième étage comporte un hall, une salle à manger / salon, un WC, une salle de bains, une cuisine, un espace chaufferie et une chambre ; que l'étage sous combles comporte désormais une deuxième chambre (parentale) avec dressing et salle de bains ;

Considérant qu'une terrasse, accessible depuis la chambre de l'étage sous combles, a été aménagée sur la toiture plate arrière ;

Considérant qu'elle présente un recul de 88 cm par rapport à l'alignement de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement en profondeur des deux profils mitoyens) ;

Considérant qu'actuellement elle ne répond pas aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que la demande prévoit de placer un brise-vue d'une hauteur de 1,90m par rapport au niveau fini de la terrasse, sur la profondeur de celle-ci ;

Considérant que l'appartement ne dispose pas d'autre espace extérieur ; que l'aménagement de la terrasse est dès lors acceptable à condition de se conformer au Code civil sans prévoir de rehausse de mur mitoyen ni de placement de brise-vue ;

Considérant qu'il s'indique d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées ;

Considérant qu'aucune modification (ou régularisation) n'est à prévoir en façade avant de l'immeuble et que les étages inférieurs ne sont pas concernés par la présente demande ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/2022 ;

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

- établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées pour la terrasse arrière ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée 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° 523 de la séance du 01/07/2022 à15H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1826313/2021 (10)

Localisation :	Clos des Bouleaux 16
Objet :	régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, étendre et rénover la maison unifamiliale
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 :	Monsieur et Madame Michail & Alice SPYRANTIS - DILLON
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 :	02/06/2022 au 16/06/2022
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°9247 délivré le 14/10/1957 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, à étendre et rénover la maison unifamiliale ;

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 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le rez-de-chaussée est étendu sur une profondeur de 2,70m ; que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens existants ;

Considérant que les parties de murs mitoyens situées sur la parcelle concernée par la demande sont surélevées et isolées ; qu'aucune intervention n'est prévue au-delà des limites mitoyennes ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de vérifier si le fait de maintenir et d'englober les murets de séparation entre propriétés est réaliste et conforme aux règles de construction ;

Considérant qu'il est préférable de prévoir de nouveaux murs mitoyens avec une finition en briques du côté des voisins ;

Considérant que le niveau intérieur de l'extension (équivalent du niveau actuel du rez-de-chaussée) est légèrement encaissé par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que l'extension présente un toit plat comportant deux lanterneaux et une façade vers le jardin entièrement vitrée par un châssis en bois coulissant présentant deux parties fixes latérales et une partie coulissante centrale ;

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu en toiture de l'extension ; qu'il s'indique dès lors de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'aux rez-de-chaussée et premier étage, les cheminées intérieures sont démolies ; que seule la sortie de cheminée en toiture est conservée (soutenue par une console au dernier niveau) ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier est supprimée ; que la cage d'escalier est prolongée en vue d'aménager les combles en chambre avec salle de bains, WC et espace technique ;

Considérant que des fenêtres de toit sont placées (deux en versant avant, trois en versant arrière) pour répondre aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairement) ;

Considérant que les châssis en PVC actuels sont remplacés par de nouveaux châssis en bois ;

Considérant qu'ils présentent une teinte blanche en façade avant et arrière ; que seul le nouveau châssis de l'extension du rez-de-chaussée présente une teinte bois naturel (de type afzelia) ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage ont été remplacées préalablement ; qu'elles ne sont pas conformes à la situation de droit ;

Considérant que l'habitation se situe dans un quartier comportant des habitations de type répétitif ; que la rue présente des maisons de typologie et gabarits similaires ;

Considérant qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que de nombreuses portes de garage et d'entrée ont été remplacées dans la rue ; que les deux portes concernées par le demande ont été remplacées dans un même esprit architectural et dans la même teinte (blanc) ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 17/03/2022 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert

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

- Prévoir de nouveaux murs mitoyens avec une finition en briques du côté des voisins
- Prévoir un revêtement esthétique en toiture de l'extension, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 16H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1798842/2021 (11)

Localisation : Avenue Constant Montald 110

Objet : rehausser l'immeuble d'un étage (toiture à versants avec 2 lucarnes) pour créer un studio avec terrasse

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 : S.P.R.L. E. CARLIER - Madame Marie-Dominique LAMBINET

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

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

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

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

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°7913 délivré le 08/11/1952 pour la construction de l'immeuble de trois logements ;

Considérant que la précédente demande de permis (n°668771) tendant à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire a fait l'objet d'une refus le 13/02/2020 vu les dérogations en termes de gabarit et de normes minimales d'habitabilité et le fait qu'aucune amélioration n'avait été apportée aux locaux communs ;

Considérant que le Collège d'Urbanisme confirme, dans son avis du 05/11/2020, que le permis doit être refusé en motivant :

- Que si l'immeuble voisin de droite est anormalement bas, il convient de ne pas dépasser celui de gauche à prendre comme référence,
- Que la hauteur du projet dépasse la hauteur moyenne des gabarits des immeubles à l'alignement,

- Qu'il résulte de la conjonction des dérogations que le projet entraîne un effet d'écrasement des immeubles mitoyens et d'enclavement de l'immeuble de droite et dès lors ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le gouvernement n'ayant pas pris position dans le délai imparti, l'avis du Collège d'Urbanisme tient lieu de décision de refus ;

Considérant dès lors que le projet a été revu à la baisse tant en termes de gabarit que de dimensions de logement ;

Considérant que la présente demande vise donc à rehausser l'immeuble en vue de créer un studio avec terrasse ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur, hauteur, lucarne) et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne (hauteur, largeur et distance des limites de propriété) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande propose un volume de toiture qui s'aligne sur le gabarit de gauche le plus haut et le plus profond comprenant deux grandes lucarnes (un à l'avant et l'autre à l'arrière) et proposant l'aménagement d'un studio avec une terrasse à l'arrière ;

Considérant que l'aéra existant est maintenu ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse s'étend au-delà de la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond, l'immeuble de gauche présentant un gabarit inférieur (R+1+T) ;

Considérant que la terrasse déborde de 1.35m en profondeur et que le reste de la toiture plate de l'étage inférieur est aménagée en toiture végétale ;

Considérant qu'afin de se conformer au Code civil en matière de vues, des bacs à plantes avec des brise-vues sont prévus aux extrémités ;

Considérant que ce type d'installation n'est pas pérenne et qu'il y a dès lors lieu soit de prévoir un recul latéral de 1.90m de part et d'autre à partir des limites de propriété, soit de fournir un acte de servitude enregistré avec les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'adapter les divisions du châssis arrière en cas de retrait latéral afin de garantir que l'accès soit limité à la partie terrasse et non au reste de la toiture plate végétalisée ;

Considérant que le volume déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- Le nouveau volume de toiture dépasse de + de 3m le profil de l'immeuble voisin de droite le plus petit,
- Les lucarnes présentent un développement d'une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur des façades (4.60m alors que 2/3 = 4m)

Considérant que ces lucarnes dérogent également à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1.25m (2m à l'avant et 1.70m à l'arrière) et que la distance de part et d'autre des lucarnes par rapport aux limites de propriétés est inférieure à 1m ;

Considérant que ces lucarnes sont nécessaires pour rendre le studio confortable tant en termes de superficie et hauteur sous plafond qu'en termes d'éclairement naturel ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de diminuer le gabarit de ces lucarnes en limitant la largeur (extérieure) à 2/3 max de la largeur de la façade ce qui limiterait également la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'une distance de 1m serait respectée de part et d'autre des lucarnes par rapport aux limites de propriétés ;

Considérant qu'à l'avant, il y a lieu d'aligner la face avant de la lucarne proposée en façade avant sur le profil de la lucarne existante de l'immeuble voisin ;

Considérant que ces adaptations ne compromettent pas l'habitabilité du studio ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse en ce que le nouveau pignon isolé est recouvert d'une enduit de teinte claire ;

Considérant que le demandeur confirme en séance l'utilisation d'un enduit de teinte grise sur les murs mitoyens existants et projetés ;

Considérant que la demande propose d'aménager une cave pour le nouveau logement au sous-sol ;

Considérant qu'il est également proposé de prévoir un espace pour un vélo au niveau du rez-de-chaussée ainsi qu'un espace pour plusieurs vélos en sous-sol en supprimant certains murs ;

Considérant que la demande vise à renforcer la fonction de logement en zone d'habitation ;

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

A condition de :

- Revoir à la baisse le gabarit des lucarnes afin de se conformer au titre I du règlement régional d'urbanisme (2/3 max de la largeur de la façade),
- Relever et dessiner le profil de la lucarne existante de l'immeuble sur les plans et aligner la face avant de la lucarne proposée en façade avant sur celui-ci et adapter, le cas échéant, les plans en conséquence,
- Soit de prévoir un recul latéral de 1.90m de part et d'autre à partir des limites de propriété, soit de fournir un acte de servitude enregistré avec les propriétés voisines et d'adapter les divisions du châssis arrière en cas de retrait latéral afin de garantir que l'accès soit limité à la partie terrasse et non au reste de la toiture plate végétalisée,
- Prévoir un enduit de teinte grise sur l'ensemble des murs mitoyens (existants et projetés)

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 en termes de profondeur et de toiture et les dérogations aux articles 12 (hauteur de lucarne) et 52 (crépi/enduit) du règlement communal sur la bâtisse **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de lucarnes et la dérogation à l'article 12 (largeur et distance des limites mitoyennes) du règlement communal sur la bâtisse **sont refusées.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 523 à 16H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1831285/2022 (12)

Localisation :	Avenue Jean-François Debecker 129
Objet :	construire une piscine dans le jardin de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER » approuvé le 25/05/2000
	Lotissement n°535 approuvé le 22/12/1992
Demandeur :	Monsieur et Madame Thomas & Astrid BREGEON - COUSIN
Motifs :	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
Enquête :	02/06/2022 au 16/06/2022
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 qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant qu'elle se situe dans le lotissement n°535 du 22/12/1992 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire une piscine dans le jardin de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- n°15343, le 18/05/1993 pour construire un immeuble unifamilial,
- n°16765, le 06/03/2001 pour transformer et ajouter un niveau à l'habitation ;

Considérant qu'une piscine est placée en zone de cours et jardins ;

Considérant que la piscine est complètement enterrée et qu'elle présente une longueur de 9m sur une largeur de 4m et une profondeur de 1.50m ;

Considérant qu'elle présente une surface de 36m^2, ce qui est très réduit par à rapport à la surface totale de la parcelle de 890m^2 et par rapport à la taille du jardin ;

Considérant qu'elle est placée à 12.20m de la maison, à 6.10m de la limite mitoyenne de gauche n°127 et à 3m de la limite mitoyenne de droite n°131 ;

Considérant que les installations techniques de la piscine sont placées dans la cave ;

Considérant néanmoins qu'une pompe à chaleur est placée dans le jardin, à proximité de la piscine ;

Considérant que la pompe à chaleur présente une largeur de 1.1m sur une largeur de 0.48m et une hauteur de 0.87m ;

Considérant que ses dimensions sont minimes et qu'en plus elle est entourée d'arbustes sur trois cotés ;

Considérant qu'il y a lieu de placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ou placer un dispositif absorbant anti-bruit autour de la pompe à chaleur

Considérant que plusieurs piscines de taille similaire ou supérieure existent déjà dans le même quartier ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots au PRDD et que cette zone se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoiement. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction ;

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

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

- Prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, …) ;
- Placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ou placer un dispositif absorbant anti-bruit autour de la pompe à chaleur.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 523 de la séance du 01/07/2022 à 17H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1833969/2022 (13)

Localisation :	Avenue de l'Equinoxe 9
Objet :	régulariser les modifications apportées à 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 Eric & Michèle BERTRAND - DOYEN
Motifs :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête :	néant
Plaintes/Remarques :	néant

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 3239 délivré le 19/06/1931 pour la construction de la maison ;

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

Considérant 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 les modifications apportées à la maison ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension (type verrière) a été construite sur une profondeur de 1,59m (alignement sur la profondeur du voisin de gauche n°7) ;

Considérant qu'en façade arrière au premier étage, le WC et sa terrasse (fermée sans autorisation urbanistique) ont été supprimés ;

Considérant que la façade arrière a été rehaussée au niveau du deuxième étage (sans modification de hauteur de faîte de toiture) en vue d'obtenir un étage complet et qu'elle présente aux premier et deuxième étages un décrochement de 39cm (côté droit) ;

Considérant, vu les photos aériennes « Bruciel » apportées dans la présente la demande de permis d'urbanisme, que ces modifications datent de l'origine ;

Considérant, vu les profils mitoyens voisins, que ces différentes interventions en façade arrière sont conformes aux réglementations en vigueur ; que de plus, ces interventions permettent de structurer et simplifier la lecture de la façade arrière ;

Considérant qu'en façade avant, les linteaux de baies du rez-de-chaussée et du deuxième étage n'ont pas été réalisés tel que prévu à l'origine (brisures) ; qu'actuellement les baies présentent des linteaux droits ;

Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en aluminium de ton gris ; que les divisions et impostes n'ont pas été respectées ;

Considérant cependant que les châssis existants, posés sans autorisation urbanistique, présentent un style architectural cohérent avec le style général de la maison unifamiliale ;

Considérant que dans l'ensemble, les travaux réalisés l'ont été dans le but d'embellir et d'améliorer la qualité du logement tout en préservant le caractère architectural de la maison ;

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