

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n°525 de la réunion du vendredi 23 septembre 2022****Invités :**

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

M. Jean-François THAYER, Echevin de la Politique du Logement

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 DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)	FAVORABLE + Conditions
2.	09:15	permis d'urbanisme	Alliance Bruxelloise Coopérative Madame DETILLEUX	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE + Conditions

3.	09:45	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	FAVORABLE
4.	10:15	permis d'urbanisme	Monsieur MOUREAUX	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) 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 - hauteur) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	DEFAVORABLE
5.	11:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame WOUTERS - VERHULST	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) Règlement Communal d'Urbanisme Zoné	FAVORABLE + Conditions
6.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VANDER HOFSTADT - FRANCO VALDEZ	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE + Conditions
7.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CLERBOIS - COPPENS d'EECKENBRUGGE	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE
8.	14:30	permis d'urbanisme	S.R.L. SG Immo Madame GALET	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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

9.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur EVERARD	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE + Conditions
10.	15:30	permis d'urbanisme	S.R.L. Les Jardins de Saint-Loup Madame BOIGELOT	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
11.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur DESCHOENMAEKER	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
12.	16:30	permis d'urbanisme	Madame GHYS	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	FAVORABLE + Conditions

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 8h30

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1839263/2022 (1)

Localisation : Allée Pierre Levie

Objet : Aménager le parc et les abords du château Malou, sis allée Pierre Levie, 2 à Woluwe-Saint-Lambert. Les aménagements proposés s'inscrivent dans une volonté communale de mise en valeur du patrimoine autour du site classé du « massif boisé du château Malou ». Ces aménagements comportent du mobilier urbain et de l'aménagement d'espaces verts.

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert - Monsieur Patrick Lambert

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Contexte

Considérant que la demande se situe en zone de parc, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ; et site Natura 2000 ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du site classé suivante :

- *Site du Massif boisé du château Malou, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/10/1993 ;*

Objet

Considérant que la demande de permis porte sur une série d'aménagements dans le parc et les abords du château Malou ; que les aménagements proposés s'inscrivent dans une volonté communale de mise en valeur du patrimoine autour du site classé du « massif boisé du château Malou » ; que ces aménagements comportent du mobilier urbain et de l'aménagement d'espaces verts ;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :

- En application de la prescription 0.3 du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

Considérant qu'aucune réclamation n'est parvenue en cours de l'enquête organisée du 25/08/2022 au 08/09/2022 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 01/07/2022 (Réf: eBM : 36069-2022-19 et DGI : GA26-1563), favorable sous conditions ;

Vu l'avis de Vivaqua du 13/06/2022 (réf : IN 1338789), favorable sous conditions ;

Situation existante

Considérant que le périmètre de l'objet de la demande se situe sur la parcelle cadastrale 12H4 ;

Considérant que le château Malou accueille aujourd'hui des expositions, des conférences et des mariages ;

Considérant qu'il fait fréquemment l'objet de stationnement sauvage ; que les visiteurs se garent dans l'allée et sur la cour malgré une signalisation présente l'interdisant ;

Considérant qu'outre le château, une construction borde le périmètre de la demande, un espace culturel dénommé « La Médiatine » servant de salle d'expositions et qu'elle se situe sur la parcelle 16F ;

Considérant que le château comporte deux accès carrossables, côté sud et côté nord de l'allée Pierre Levie ; que deux parkings sont accessibles ; le premier d'une capacité de 38 places, côté sud, depuis la chaussée de Stockel, et le second avec stationnement en épi, côté nord, le long de l'allée Pierre Levie, en contrebas de la plaine de jeux ;

Considérant que l'accès au château peut se faire à pied ou à vélo par de nombreux sentiers alentours ;

Considérant que le château Malou est une propriété néoclassique édifiée en 1776 au sein d'un parc ; qu'il a remplacé une petite demeure de campagne connue dès le milieu du 17^e siècle ; que l'allée Pierre Levie est en pierre de pavement de la même époque que le château et que son état est bon ;

Considérant que des potelets anti-stationnement en bois sont actuellement disposés le long de l'allée Pierre Levie aux abords de la Médiatine ;

Considérant que le parking le long de l'allée Pierre Levie en contre bas n'est pas en bon état ; que deux haies sont interrompues et ne structurent pas correctement le stationnement ; ainsi que la présence de fosses de plantation avec bordures en pierre bleue et l'absence de 2 marronniers ;

Situation projetée

Considérant que le projet prévoit l'installation de 3 bornes rétractables commandées, placées dans l'allée Pierre Levie à hauteur de la Médiatine ; que leur rôle est de limiter l'accès au château ; que la première est placée devant l'entrée du parking de capacité 38 places et que la seconde est placée à l'accès nord du château ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de 11 jardinières ; que 5 d'entre elles sont disposées dans la cour du château afin d'empêcher le stationnement et d'embellir la cour ; que 2 sont placées à l'entrée sud et disposées en chicane pour réduire la vitesse et que les 4 dernières sont placées à hauteur des bornes pour rétrécir l'accès ;

Considérant que le projet prévoit d'installer un panneau informatif côté Médiatine afin de ne pas prendre en défaut les visiteurs s'engageant dans l'allée Pierre Levie ; que celui-ci informera tout automobiliste venant de la chaussée de Stockel quant à l'accessibilité du parking et à la tenue d'événements en cours

au château ;

Considérant que ce panneau est un panneau à affichage variable d'une dimension de +/- 1m. x 0.5m visible à 30 mètres ;

Considérant que des potelets amovibles anti-stationnement en bois servent actuellement à limiter l'accès aux fournisseurs ; que leur modèle est différent de ceux face au château et réduisent l'unité esthétique ; que le projet prévoit de les remplacer par des potelets de même facture que ceux présents dans la cour du château ;

Cyclistes :

Considérant qu'actuellement aucune solution n'est offerte aux cyclistes pour sécuriser leurs vélos ; que le projet propose d'installer 8 arceaux vélos sur le parking en contrebas de la plaine de jeux ;

Végétation :

Considérant que le projet prévoit la rénovation du parking en contrebas ; qu'il propose le prolongement des haies interrompues et la replantation de deux arbres ;

Objectif

Considérant que les aménagements proposés s'inscrivent dans une volonté communale de mise en valeur du patrimoine autour du site classé du « massif boisé du château Malou » ; qu'ils ont pour objectif les points suivants :

- Embellir,
- Mieux encadrer le stationnement,
- Offrir des possibilités de stationnement pour les cyclistes,
- Rénover le parking côté nord ;

Motivations

Considérant que le projet vise à aménager le parc et les abords du château Malou par l'installation de 3 bornes rétractables commandées, de 11 jardinières, d'un panneau informatif, le remplacement des potelets anti-stationnement, la pose de 8 arceaux vélos sur le parking en contrebas de la plaine de jeux et par la plantation de 2 haies et de 2 marronniers ;

Considérant que la pose des potelets amovibles ne peut entraver le libre passage des piétons et des cyclistes conformément au RRU ; qu'un passage d'1,5m doit être garanti ;

Considérant que le projet ne propose pas de couverture pour le stationnement vélo ; qu'en vue de son emplacement en site classé et Natura 2000, il est acceptable de ne pas couvrir le stationnement vélo pour ne pas encombrer visuellement les perspectives patrimoniales par l'ajout d'élément constructif ;

Considérant que le mobilier doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité notamment en termes de contraste et de hauteur des potelets ;

Considérant qu'afin de garantir une circulation en toute sécurité des personnes à mobilité réduite, le revêtement doit être dur, antidérapant et sans obstacle au pied ou à la roue conformément à l'Art. 3, 4° du titre VII du RRU ;

Considérant que les jardinières ne peuvent constituer un masque de visibilité ;

Mobilité

Considérant que le stationnement vélo est maintenu à l'écart des pôles d'activité que sont le château Malou et la Médiatine ;

Considérant que le stationnement vélos proposé offre peu de contrôle social ; que dès lors il y a lieu de disposer des stationnements vélos au plus près du château Malou et de la Médiatine ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Nature

Considérant la localisation du projet dans la station Natura 2000 IB10 « parc Malou » comprenant de l'habitat Natura 2000 répertorié 91E0 alluviales sous-type frenaieormais à Cerisier à grappes ;

Considérant l'absence d'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 pour le placement du panneau lumineux ; que dès lors, le panneau ne peut être accepté tel que présenté dans le projet ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer dans la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de ne pas planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Patrimoine

Considérant la demande de compléments de document demandés par la commission royale des monuments et des sites du 22/06/2022 par rapport à l'implantation des jardinets ;

Considérant que les compléments d'information en réponse à cette demande ont été introduits le 27/07/2022 ; qu'ils justifient l'implantation de jardinières par le fait que la cour dans sa configuration actuelle est une reconstitution réalisée en 1972 « de la cour d'entrée, nommée sur les plans 'cour d'honneur' dans sa forme d'origine » ;

Considérant que les aménagements prévus par la présente demande visent à réguler les accès de véhicules à la propriété Malou ; qu'ils sont propices à la gestion du site et sans incidences patrimoniales négatives sur le site classé et préservent les perspectives vers et depuis le château ;

Considérant qu'en revanche, l'implantation du panneau lumineux qui, en raison de son aspect visuel trop envahissant, perturbe la lecture et la cohérence du site classé au détriment de son intérêt paysager ; que le dispositif lumineux serait en outre incompatible avec le statut Natura 2000 du massif boisé ;

Considérant que la CRMS invite le Commune à développer un projet pour reverduriser la cour du château à l'image des renseignements fournis par les documents d'archives et plus particulièrement par l'affiche de vente du château, datée de 1851 ;

Considérant que le projet soumis clarifie et simplifie les déplacements au sein du site ; améliore l'accessibilité et la sécurité du site pour tous les usagers, privilégie la circulation piétonne, évite le parking sauvage et embellit l'aspect visuel de la zone de recul en mettant en valeur le hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et des conditions émises par le présent avis que le projet soumis améliore l'aspect visuel et paysagé des abords du château Malou ; propose des espaces et accès qualitatifs pour tous les usagers et respecte le bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous conditions :

- Disposer des stationnements vélo au plus près du château Malou et de la Médiatine ;
- Pour les replantations, privilégier un choix parmi les espèces indigènes et conseillées (voir liste synthétique et liste de plantes pour les haies publiées par BE) ;

- Ne pas mettre en œuvre le projet de panneau lumineux tel que présenté ;
- Garantir que les jardinières ne constituent pas un masque de visibilité ;
- le mobilier doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (notamment contraste et hauteur des potelets) ;
- le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité ;
- la pose des potelets amovibles ne peut entraver le libre passage des piétons et des cyclistes ; qu'un passage d'1,5m doit être garanti ;
- Garantir un contraste visuel et tactile par rapport à l'environnement permettant une bonne orientation des personnes malvoyantes et non voyantes.

La commune demanderesse s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 9h15.

Demande de permis d'urbanisme PUF/1831190/2022 (2)

Localisation : Avenue Albert Dumont 28 - 30

Objet : isoler un immeuble de logements et ajouter quelques châssis

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 : Alliance Bruxelloise Coopérative - Laurie Detilleux

Motifs : Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien fait partie de l'Inventaire du patrimoine contemporain (1994) et de l'actualisation permanente de l'Inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE-2014) ; que le bien se situe également au sein de la cité-jardin du Kapelleveld (1922-1927) ;

Considérant que la demande vise à isoler un immeuble de logements et ajouter quelques châssis ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur l'isolation des façades au moyen de caissons préfabriqués en bois dans lesquels sont intégrés des nouveaux systèmes de ventilation mécaniques pour les appartements ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un programme de recherche, en partenariat avec Innoviris, afin de mettre au point une stratégie régionale de rénovation énergétique de logements occupés et qu'il a comme premier objectif d'améliorer l'enveloppe et la ventilation des logements en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- En application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):

- Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS /Règl/Patrimoine;
- En application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
 - Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (art 207);
- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU):
 - Article 8 du Titre I : Hauteur d'une construction isolée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes :

- Commune de Woluwe-Saint-Lambert,
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente;

Considérant le précédent avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) daté du **03/06/2022** et portant les références suivantes :

T.2022.0496/1 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que les façades sont rythmées par l'alignement vertical des baies en équilibre avec l'horizontalité de sa volumétrie compacte ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les façades par l'extérieur au moyen de caissons préfabriqués à ossature bois remplis de laine minérale et munis d'un bardage ventilé en panneaux en fibres-ciment ;

Considérant que la demande envisage de garder les châssis existants en PVC lisse de ton blanc et qu'elle prévoit de fermer les terrasses en façade avant par des nouveaux châssis similaires aux châssis existants ;

Considérant que vu la valeur patrimoniale du bien et son environnement limitrophe, il convient de prévoir des châssis en aluminium ou bois qui se marient mieux avec les autres éléments de façade ;

Considérant que le projet prévoit une finition des nouveaux encadrements et des seuils des baies existantes en tôle métallique de tonalité ocre dorée ; que les garde-corps métalliques des portes fenêtres sont placés dans le plan de la façade projetée et qu'ils sont de la même teinte ocre dorée ;

Considérant que certains éléments enrichissent les façades actuelles:

- en façade avant, au rez-de-chaussée, les deux entrées de l'immeuble sont mises en valeur par un encadrement constitué par un changement de matérialité et un élément horizontal créant une « casquette »,
- en façade arrière, le conduit de cheminée participe à la composition de façade et la rythme,
- un soubassement en pierre crée un socle commun aux quatre façades ;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation de ses éléments distinctifs qui composent la typologie de la façade ; qu'en conséquence il convient de maintenir ces éléments en les intégrant à la nouvelle composition de façade ;

Considérant qu'il convient également de revoir les teintes des différents éléments afin de créer une meilleure harmonie ;

Considérant que la demande n'apporte aucune modification substantielle de volume, de structure et d'aménagement intérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce que la toiture de l'immeuble dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent la parcelle ; que la hauteur de droit du bien reste inchangée avec un ajout de 20cm d'acrotère ; qu'elle est acceptable ;

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

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant également que ce projet s'inscrit dans le cadre de l'objectif de neutralité carbone de la Région de Bruxelles ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Améliorer l'esthétique et l'intégration de l'immeuble dans le quartier limitrophe,
- Supprimer la matérialité PVC pour les châssis et les portes d'entrée,
- Garder l'élément débordant de finition de la toiture,
- Garder l'élément débordant créant un auvent au rez-de-chaussée en façade avant,
- Maintenir une expression différente pour l'encadrement de la partie centrale du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Prévoir des éléments tendant vers le beige pour les façades ;
- Fournir des photos du prototype des caissons et des dessins de détail ;
- Corriger les façades en ajoutant les grilles de ventilation ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 9h45

Demande de permis d'urbanisme PUF/D/1833779/2022 (3)

- Localisation** : Avenue des Vaillants 2
- Objet** : permis modificatif : Rénover des façades et améliorer l'accessibilité
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, zone de cimetières
- P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Lotissement : /
- Demandeur** : Commune de Woluwe Saint Lambert - Monsieur Olivier Maingain
- Motifs** : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Enquête** : /
- Avis** :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, zone de cimetières du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 abrogé le 25/07/2019 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine d'ingénierie (2011) ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 18/PFD/1705915 et porte plus précisément sur la rénovation des façades et l'amélioration de l'accessibilité du complexe sportif Poséidon ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré le 06/08/2019 avec comme objet la rénovation des façades du complexe sportif (Poséidon) et l'amélioration de son accessibilité notamment par l'ajout d'une trémie d'ascenseur et d'un escalier de secours;

Considérant que les modifications concernent plus précisément les actes suivants :

- Au sous-sol : maintien de l'accès de service arrière ;
- Au rez-de-chaussée :
 - Adaptation du couloir d'accès à la cage d'ascenseur afin de ne pas empiéter sur la cafeteria et maintien dans sa configuration existante de l'escalier menant aux étages,
 - Déplacement d'un des vestiaires de la salle polyvalente et adaptation du local remise,
 - Maintien du châssis de la zone « bureaux » en retrait de la façade et isolation des colonnes par un enduit sur isolant ton gris,
 - Suppression du châssis de la petite façade latérale du bureau direction,
 - Adaptation des baies de la zone cabinets kiné ;
- Aux étages :
 - Suppression de l'accès de service aux toitures ;

- En façade latérale n°1 (côté parking à ciel ouvert) :
 - Mise en œuvre d'un soubassement en briques de parement ton gris à la place du béton architectonique et maintien d'une plinthe en pierre bleue,
 - Maintien du châssis de la zone « bureaux » en retrait de la façade et isolation des colonnes par un enduit sur isolant ton gris,
 - Adaptation des baies de la zone cabinets kiné,
 - Mise en place d'un bandeau de toiture en enduit sur isolant ton gris à la place de panneaux de parement en fibre-ciment ton gris,
 - Adaptation des châssis et grilles des locaux « chlore » et « acide sulfurique » (sous-sols),
 - Maintien de grilles de ventilation pour le vide ventilé sous la zone « bureaux »,
 - Démolition partielle du cabanon technique en toiture ;

- En façade n°1':
 - Mise en œuvre d'une plinthe en pierre bleue,
 - Maintien du châssis de la zone « bureaux » en retrait de la façade et isolation des colonnes par un enduit sur isolant ton gris,
 - Suppression du châssis de la petite façade latérale du bureau de direction ;

- En façade latérale n°2 (côté immeuble Tomberg) :
 - Mise en œuvre d'un soubassement de la salle omnisports en briques de parement ton gris à la place du béton architectonique et maintien d'une plinthe en pierre bleue,
 - Installation d'un bandeau de toiture en enduit sur isolant ton gris à la place de panneaux de parement en fibre-ciment ton gris,
 - Adaptation des baies de la zone cabinets kiné,
 - Adaptation de l'accès à la toiture de la zone bassin (en arrière-plan) ;

- En façade arrière n°3:
 - Mise en œuvre d'une plinthe en pierre bleue ;

- En façade arrière latérale n°4:
 - Isolation de la zone en haut à droite de la salle de tennis de table et maintien d'une grille de ventilation ;

- En façade arrière n°5:
 - Installation d'un bandeau de toiture en enduit sur isolant ton gris à la place de panneaux de parement en fibre-ciment ton gris,
 - Maintien de l'accès de service arrière (sous-sols),
 - Adaptation de l'accès à la toiture de la zone bassin (en arrière-plan) ;

- En façade latérale n°6:
 - Mise en œuvre d'un soubassement en briques de parement ton gris à la place du béton architectonique et maintien d'une plinthe en pierre bleue,
 - Installation d'un bandeau de toiture en enduit sur isolant ton gris à la place de panneaux de parement en fibre-ciment ton gris,
 - Maintien d'une grille de ventilation ;

- En façade latérale n°7:
 - Maintien d'une grille de ventilation sous la verrière de la zone des bassins,
 - Adaptation de l'accès à la toiture de la zone des bassins;

- En façade II (cour interne):

- Installation d'un bandeau de toiture en enduit sur isolant ton gris à la place de panneaux de parement en fibre-ciment ton gris,
- Isolation de la zone à gauche de la salle d'escalade par un enduit sur isolant de ton gris,
- Installation d'une échelle d'accès à la toiture de la salle omnisports ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207 : bien inscrit à l'inventaire ;
 - article 237 : zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes :

- Commune de Woluwe-Saint-Lambert,
- Commission Royale des Monuments et des Sites,
- Access and Go ;

Considérant le précédent avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) daté du **02/05/2019** et portant les références suivantes : C.2018.0761 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis d'**Access & Go** daté du **13/07/2022** précisant que la partielle conformité aux exigences du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis de la **Commission Royale des Monuments et des Sites** (CRMS) daté du **02/06/2022** ;

Considérant que ce projet permet d'harmoniser les façades du complexe sportif et de donner une nouvelle esthétique globale et cohérente à l'ensemble de ce complexe sportif ;

Considérant que la demande n'apporte aucune modification substantielle de volume, de gabarit et de structure;

Considérant que ces modifications demandées n'engendrent aucun motif de dérogations, ni au règlement régional d'urbanisme, ni au plan régional d'affectation du sol ; que dès lors la demande de permis n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

AVIS FAVORABLE

La commune demanderesse s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 10h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1835540/2022 (4)

Localisation : Avenue Georges Henri (servitude de passage par le n°490)

Objet : transformer les immeubles en intérieur d'îlot avec démolition et reconstruction partielle, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires en 7 logements, un bureau et un parking de 14 emplacements de voiture (+ 1 emplacement non couvert)

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

Demandeur : Monsieur Jean-Luc MOUREAUX

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 13

Avis :

Procédure

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

Considérant que la demande est également dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Georges Henri » du 04/10/2012 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à transformer les immeubles en intérieur d'îlot avec démolition et reconstruction partielle, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires en 7 logements, un bureau et un parking de 14 emplacements de voiture (+ 1 emplacement non couvert);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :

- application des articles 92 et 153 du CoBAT : dérogations au règlement communal d'urbanisme, articles 12 (hauteur des lucarnes), 22 (logement en intérieur d'îlot) et 23 (implantation et gabarit des arrières bâtiments),

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- et que 13 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'aspect imposant du projet,
- le trop grand nombre de logements en intérieur d'îlot,
- l'ajout d'une terrasse en toiture,
- la modification de la destination de ces bâtiments induisant une utilisation différente et constante et impliquant des nuisances jour et nuit,
- cette modification de destination empêche les artisans et autres fonctions productives de s'installer en zone mixte
- l'accessibilité au site via une seule entrée entraînant un impact sur le trafic,
- la problématique de parking en intérieur d'îlot,
- les vues plongeantes et le vis-à-vis,
- la création de nouvelles baies ;

Considérant que certains immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils sont repris d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Historique du site

Vu les permis d'archives :

- n° 1939 du 30/09/1926 pour la construction d'un magasin composé d'un rez-de-chaussée, un étage et un étage sous toiture en pente, sur le terrain situé derrière les actuels n°s 484-486 de l'avenue (dénommé bâtiment « B » dans l'actuelle demande de permis),
- n° 2115 du 08/07/1927 pour la construction d'un immeuble de logements à front de rue (actuels n°s 484-486) composé d'un rez-de-chaussée et deux étages avec toiture plate – hors objet de la demande,
- n° 3659 du 30/09/1932 pour la construction d'une salle d'exposition d'un seul niveau reliant le magasin existant et l'immeuble à front de rue (actuel n°s 484-486),
- n° 7988 du 10/05/1953 pour la construction d'un magasin d'un seul niveau derrière le bâtiment situé au n°482,
- n° 9760 du 14/12/1959 pour la transformation d'un « magasin de préparation » existant, situé derrière l'immeuble à front de rue (actuels n°s 488-490),
- n° 9957 du 08/08/1960 pour la construction d'une extension (bureaux) entre le magasin et l'immeuble à front de rue (actuels n°s 484-486),
- n° 15279 du 01/12/1992 pour la démolition du magasin de préparation et le démontage d'une toiture derrière l'immeuble (actuel n°s 484-486),

Considérant qu'aucun permis n'est renseigné dans les archives pour :

- la construction du « magasin de préparation » situé derrière l'actuel bâtiment n°s 484-486 (dénommé bâtiment « A » dans l'actuelle demande de permis),
- la construction du bâtiment 'blanc' situé en intérieur d'îlot, derrière l'actuel bâtiment n°s 484-486,
- la construction des annexes suivantes :
 - une construction reliant l'immeuble à front de rue (n°s 484-486) avec le magasin situé derrière,

- une construction fermant la cour entre le magasin principal (situé derrière l'actuel bâtiment n^{os} 484-486) et la limite de la propriété avec le jardin des immeuble situés avenue des Rogations (n^o89, 91, 93)
- une construction reliant l'immeuble situé au n^o482 et le magasin situé en intérieur d'îlot

Considérant que les différentes dates de construction sont difficiles à retrouver, mais que des photos aériennes (Brugis) démontrent que plusieurs constructions entre celles listées ci-dessous s'y trouvent depuis longtemps ;

Considérant que les bâtiments ont été, jusqu'il y a peu de temps, occupés par la société « Van Marcke » en tant qu'espace commercial pour le rez-de-chaussée et zone de stockage pour les étages ; que la cour extérieure était quant à elle utilisée comme parking réservé à la clientèle ;

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment « A » comporte 794m² de superficie entrepôt et le bâtiment « B » 1.614m² ; que la surface extérieure occupée par le parking représente 362m² ;

Considérant que la parcelle ne comporte aujourd'hui aucune surface de pleine terre ;

Situation existante

Considérant que le quartier, dans un rayon de 50m autour de la parcelle concernée, est caractérisé par des immeubles principalement de type R+2+toiture à double versants à front de rue (60%) et une forte occupation de l'intérieur d'îlot par des hangars ; que ceux-ci présentent toutefois un gabarit réduit (un seul niveau) par rapport au bâtiment « B » ; que le gabarit du bâtiment « B » fait figure d'exception ;

Considérant que les bâtiments de l'îlot sont principalement affectés à du logement ;

Considérant que les immeubles existants ont les caractéristiques suivantes :

- bâtiment « A », datant d'avant 1930/1935 selon les photos aériennes,
 - présentant un gabarit de R+1+T à double versant,
 - en briques peintes blanches, partiellement en enduit et partiellement reconstruit en blocs de béton peints en blanc,
 - implanté jusqu'aux limites mitoyennes côté rue de Linthout et avenue des Rogations,
 - avec une structure très complexe et modifiée à plusieurs reprises, et recouvert par une toiture en tôles ondulées en amiante-ciment ;
- bâtiment « B », datant de 1927,
 - présentant aujourd'hui un gabarit de R-semi enterré+3,
 - en briques apparentes et partiellement cimenté,
 - comportant des grandes baies vitrées en façades nord et sud, et une verrière au centre de la toiture,
 - avec une structure composée de poteaux-poutres principales, un réseau de poutres secondaires et dalles en béton,
 - modifié par rapport à la situation d'origine qui était vraisemblablement plus proche du permis d'urbanisme n^o1939 qui comptait un rez + 2 étages, et un demi-étage en façade à la hauteur des deux pignons, couvrant ainsi la toiture à versants qui présentait une pente beaucoup plus importante que l'actuelle toiture,
 - entouré par des annexes d'un seul niveau
- annexes autour du bâtiment B, implantées jusqu'aux limites mitoyennes ;

Considérant que les bâtiments « A » et « B » ont tous les deux un gabarit imposant et important par rapport aux autres bâtiments dans ce même intérieur de l'îlot ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise plus précisément d'une part, à changer l'affectation du bâtiment « B » en un immeuble comportant :

- au rez-de-chaussée : 14 emplacements de parking dont 2 pour PMR et dont 2 permettant d'y charger des voitures électroniques, des locaux communs / de service tels que 6 grandes caves, 2 locaux compteurs, 1 local poubelles, 1 local entretien, un hall d'entrée et un local pour les poussettes

- au 1^e étage : 1 espace de bureaux de 150m² et 1 appartement de type 2 chambres de 141m² brut avec une loggia dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment,
- au 2^e étage : 1 appartement de type 1 chambre de 100m² brut et 1 appartement de type 3 chambres de 177m² brut, tous les deux avec des loggias dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment
- au 3^e étage : 1 appartement de type 1 chambre de 100m² brut et 1 appartement de type 3 chambres de 177m² brut, tous les deux avec des loggias dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment

Considérant que les façades existantes seront isolées et qu'une nouvelle finition en briques de parement sera appliquée, rappelant le jeu des briques des pignons existants, et ce, sur l'ensemble des façades ;

Considérant qu'en toiture, une nouvelle toiture terrasse privative de 37,3m² pour l'appartement 3 chambres du 3^e étage est créée avec un accès vitré amovible ne dépassant pas le niveau du bac à plantes ;

Considérant que des nouvelles baies sont créées, rappelant les dimensions des baies existantes, avec châssis en aluminium anthracite ;

Considérant que l'ensemble des constructions annexes autour le bâtiment « B » sera démoli et partiellement reconstruit pour y implanter les fonctions communes de cet immeuble ; que le niveau de la nouvelle toiture sera uniforme et que sa finition est prévue en toiture végétale extensive ;

Considérant d'autre part, qu'une nouvelle construction reliant les blocs « A » et « B » sera construite comportant un local pour les vélos accessible à l'ensemble des utilisateurs du site et présentant une toiture végétale intensive ;

Considérant que selon les plans, le bâtiment existant « A » sera démoli à l'exclusion de quelques morceaux de la façade avant et reconstruit comme suit :

- avec un gabarit plus réduit, prévoyant un recul de 4m par rapport à la limite mitoyenne avec les jardins des maisons situées avenue des Rogations,
- avec un nouveau niveau du faite plus bas (de 12,30m à 11,91m),
- comportant 2 grandes maisons unifamiliales de R+1+toiture à double versant avec chacune 2 lucarnes en versant avant et des velux en versant arrière ;

Considérant que le style des maisons diffère du style de l'ancien entrepôt (bloc « B ») étant donné l'utilisation des matériaux tels que de l'enduit sur isolant de teinte gris clair, des châssis en aluminium couleur anthracite, des encadrements fins des châssis et une toiture / finition lucarnes en zinc gris anthracite ;

Considérant que deux nouveaux abris de jardin seront construits dans la zone de terrasse entre les maisons et le mur mitoyen avec les jardins des immeubles situés avenue des Rogations ;

Considérant que les abords du site sont complètement réaménagés :

- un accès carrossable est aménagé depuis le début du site (façade arrière de l'immeuble à front de rue), jusqu'à la hauteur du sas d'entrée du bloc « B », avec quelques zones de plantations, le revêtement est prévu en dalles de béton de 30x30cm,
- l'accès au local pour les vélos se fait via une zone minérale alternée avec des bandes perméables, bordée d'une zone plantée,
- les maisons unifamiliales sont accessibles en prenant un escalier de 9 marches et en traversant leurs jardins principaux,
- les jardins privatifs sont prévus en pleine terre plantée, à l'exclusion de l'entrée piétonne. La plantation d'un arbre à haute tige est prévue et les séparations entre les zones privées seront réalisées par des haies,
- les jardins privatifs à l'arrière des maisons sont prévus avec des plantations résistant à l'ombre, mais la demande ne détaille pas le type de revêtement des terrasses qui occupent la majeure partie de cette zone extérieure ;

Considérant que l'accès au site est assuré par une servitude de passage par le n°490 avenue Georges Henri (l'ancien accès de Van Marcke) ;

Considérant que le plan d'égouttage renseigne une citerne d'eau de pluie de 18m³, un bassin d'orage de 24m³ et une zone de reprise des eaux de ruissèlement en toiture du local vélos ;

Considérant que l'ensemble des nouvelles toitures plates qui entourent le bloc « B » est prévu en toiture végétale extensive (et ponctuellement intensive), pour une surface totale de 304m² ;

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

Considérant 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 ;

Appréciation du projet

En termes d'affectations :

Considérant la suppression d'une grande superficie commerciale spécialisée (l'ancien Van Marcke) ;

Considérant que l'ancienne affectation de grand commerce spécialisé en intérieur d'îlot apparaît difficilement compatible avec le tissu urbanistique de ce même îlot, qui est principalement caractérisé par la présence d'habitations, à l'exclusion des commerces situés à front de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n° WSL-07 de la carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) est positif (2328m²) et permet donc la création de la surface de plancher bureau demandée ;

Considérant néanmoins que la superficie bureaux n'est pas cohérente entre le dossier administratif (situation projetée : 0m², situation existante : 249,53m²) et le dossier graphique (150m² brut, sans tenir compte des superficies supplémentaires répartis sur d'autres niveaux, tels que caves, emplacements de parking, etc.) ; qu'il y a lieu de déterminer sur les plans tous les locaux/places de parking dédiés au bureau et d'adapter le formulaire de demande en conséquence ;

Considérant que le maintien d'une activité productive artisanale (tel que mentionnée dans l'annexe 1) au sein de la parcelle permettrait de participer à la mixité de la ville de proximité ;

Considérant que la répartition entre le logement et l'autre activité en zone mixte du PRAS n'est pas suffisamment équilibrée ;

En termes de (dés) imperméabilisation :

Considérant que la parcelle est située en intérieur d'îlot, est densément construite et ne bénéficie d'aucune surface de pleine terre ;

Considérant les effets du réchauffement climatique, le phénomène d'îlot de chaleur urbain et les augmentations potentielles d'eaux pluviales ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que conformément à la politique régionale en la matière, les projets visant des bâtiments situés en intérieur d'îlot doivent prévoir une dédensification et une végétalisation importante du site ;

Considérant en l'espèce que la demande prévoit une réduction de la superficie imperméable de 1.327 m² en situation existante à 1.007m² en situation projetée ;

Considérant que le site reste très densément construit, présentant une P/S de 1,6 ; que le terrain se situe, pour rappel, en intérieur d'îlot ;

Considérant que si un projet de reconversion du site peut être envisagé, celui-ci doit impérativement s'accompagner d'une dés-imperméabilisation et d'une végétalisation substantielle de la parcelle ;

Considérant que les démolitions projetées sont insuffisantes et qu'elles ne permettent pas de retrouver suffisamment de surface de pleine terre ; que cette désimperméabilisation est nécessaire pour améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain et permettre une bonne infiltration des eaux pluviales ;

Considérant en outre qu'il convient de souligner qu'il y a une différence entre superficie non construite et superficie perméable ; qu'une grande partie de cette nouvelle superficie non construite sera couverte par des aménagements de surface, tels que terrasses, accès carrossables et cheminements piétons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de démolir davantage de bâtiments sur le site afin de réduire les superficies imperméabilisées, de végétaliser la parcelle et d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la végétalisation de la parcelle (création d'un véritable espace vert avec plantation d'arbres à hautes tiges) serait de nature à améliorer la qualité du projet et le cadre de vie des logements projetés ; que cette végétalisation du site serait également de réduire les nuisances visuelles générées par la reconversion du site ;

En termes de gestion de l'eau :

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que mis à part le bassin d'orage enterré, la demande de permis respecte les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'utilisation de la citerne, dans le jardin, sur les façades en lien avec les toitures végétales, sur les terrasses et dans le local d'entretien ;

En termes de végétalisation :

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

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 verdoisement. 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 ;

En termes de vues :

Considérant qu'au niveau du bâtiment « A », la hauteur du mur mitoyen séparant la parcelle des fonds de jardin de l'avenue des Rogations est réduit à 3m20 et de nouvelles baies sont percées en façade arrière (1^{er} étage), créant de nouvelles vues sur les maisons situées avenue des Rogations ; que ces percements sont de nature à générer des nouvelles nuisances visuelles et que les bacs plantés en gradin disposés le long du mur ne sont pas de nature à les atténuer ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment « B », de nouvelles baies sont percées sur les façades est et ouest ;

Considérant que les pièces situées le long de la façade sont principalement des chambres à coucher et des salles de bains ; que, dès lors, il y a lieu de réduire leur taille et de prévoir un vitrage opaque pour limiter les vues ;

Considérant que les nouvelles baies percées sur la façade ouest, près de l'angle de la façade nord créent de nouvelles vues sur les jardins situés avenue des Rogations ;

Considérant que ces nouvelles baies doivent être éloignées de l'angle de la façade nord et placées vers le centre de la façade ouest ;

Considérant que le bâtiment « B » dispose également de baies existantes sur la façade nord avec vues directes sur les biens situés avenue des Rogations ;

Considérant que si ces baies sont existantes, le projet, en ce qu'il induit un changement d'affectation (d'espace de stockage à logement), est de nature à créer de nouvelles nuisances en termes de vues et de perte d'intimité ; que l'affectation « logement », au contraire d'un espace de stockage, induit une occupation humaine permanente du bâtiment ;

Considérant en outre que la présence de pièces de vie (salons et salles à manger) prévues le long de cette façade nord est de nature à renforcer les nuisances visuelles ;

Considérant que le vitrage opalin prévu sur les parties basses de ces baies est insuffisant pour limiter les nuisances visuelles et garantir l'intimité des fonds de jardin de l'avenue des Rogations ; qu'en effet, ces baies ne sont pas fixes et peuvent être ouvertes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'agencement des appartements créés dans le bâtiment « B » de manière à ce que les baies des pièces de vie soient exclusivement situées le long de la façade ouest ; que les baies existantes situées le long de la façade nord doivent être transformées en « jours » (une fenêtre qui ne s'ouvre pas et qui ne laisse passer que la lumière sans créer de vues) ; que cette transformation pourrait s'opérer en utilisant de la brique de verre, matériaux rappelant le caractère industriel du site ;

Considérant que le projet doit être revu aux fins de réduire substantiellement les nuisances visuelles et de garantir l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant qu'un nouvel aménagement paysager du site avec la plantation d'arbres à haute tige doit être proposé pour réduire les nuisances visuelles ;

Au niveau du bâtiment « A » :

Considérant que le bâtiment « A » ne peut être préservé en l'état et qu'il nécessite de nombreuses interventions pour le rendre « habitable » ;

Considérant que les interventions portant sur le bâtiment A s'assimilent en réalité à une démolition/reconstruction, étant donné le peu d'éléments maintenus et leur mauvais état en termes de stabilité (tel qu'énoncé dans la note explicative) ; que les éléments maintenus sont minimes, dispersés et quasi impossibles à maintenir compte tenu du fait que l'ensemble des fondations sera refait à neuf ;

Considérant que la demande de permis (dossier graphique et dossier administratif) ne tient pas suffisamment compte des restrictions qui risquent de se présenter durant l'exécution des travaux, phase durant laquelle le maintien de certaines parties de la façade 'avant' du bâtiment « A » apparaît comme purement théorique et non réaliste ;

Considérant en outre que les interventions projetées (démolition des façades, percement de baies en façade arrière, création de lucarnes) modifient de façon substantielle la composition de la façade d'origine et l'architecture du bâtiment ; que le bâtiment « A », tel qu'il est projeté, ne présente plus aucun lien avec le site d'origine ;

Considérant dès lors que le maintien du bâtiment « A » ne se justifie pas et qu'une démolition complète (sans reconstruction) doit être envisagée ;

Considérant que cette démolition permettrait de dé-densifier la parcelle, d'augmenter la désimperméabilisation du site et de créer un espace vert (notamment par la plantation d'arbres et d'arbustes) profitant tant aux futurs occupants du site qu'aux bâtiments voisins ;

Considérant en outre que la démolition du bâtiment « A » permettrait d'améliorer la qualité des logements créés dans le bâtiment « B » ;

Au niveau du bâtiment « B » :

Considérant que la nouvelle façade du bloc « B » sera composée d'une couche d'isolation et des briques récupérées sur site ; que le jeu des nouvelles ouvertures et le jeu des briques rappellent l'ancienne affectation du bâtiment tout en permettant d'y prévoir une nouvelle affectation (logement) ;

Considérant que la brique est appliquée avec des calepinages dépareillés : sur chant, en retrait, en tant que seuil etc. ;

Considérant que les autres matériaux en façade sont des châssis en aluminium anthracite et du bois brûlé, donnant également une différenciation qualitative entre le socle et les annexes, et le bâtiment principal ; que ce dernier élément -le bois brûlé- est un matériau encore peu connu, mais présente une texture intéressante et une très longue durabilité (très résistant au feu, moins de changement de l'esthétique, ...) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse privative sur la toiture du dernier étage ;

Considérant que cette terrasse n'est pas acceptable pour les motifs suivants :

- il s'agit d'une terrasse de grande taille (37m²),
- la terrasse se situe à +/- 13m de hauteur, soit plus haut que la plupart des maisons et corniches des bâtiments à front de rue, et plus haut que l'ensemble des constructions à l'intérieur d'îlot,

- le bâtiment se trouve à l'intérieur d'îlot, créant ainsi un effet de réverbération très loin dans l'îlot,
- elle est pour une grande partie en dérogation avec l'article 6 du titre I du RRU, dérogation non sollicitée ni motivée par le demandeur pour la terrasse ;

Considérant que la démolition des annexes du bâtiment B pour y reconstruire une grande superficie uniforme avec la même empreinte, permet d'y aménager le garage et les caves ;

Considérant néanmoins que l'ensemble de cette construction est en dérogation avec le titre I, articles 4 et 6 du RRU et qu'aucune information n'est fournie en termes d'éventuelles modifications des hauteurs des murs mitoyens, ou du raccord avec les murs mitoyens existants, ne permettant pas de juger l'impact de ces travaux sur les biens avoisinants, ni la taille exacte des dérogations ;

Considérant que l'ensemble de ces nouvelles annexes sera couvert par une toiture végétale ; qu'aucun élément technique n'est prévu sur cette toiture, à l'exclusion de trois bouches de ventilation du parking ; que ces éléments ne sont pas non plus détaillés sur le plan du parking ;

Considérant pour rappel, que l'installation des éléments techniques en toiture, y compris des éventuelles gaines, n'est pas autorisée et est souvent source de beaucoup de nuisances ; que dès lors, l'ensemble des techniques doit se situer dans le volume des bâtiments à l'exclusion des souches de ventilation/cheminées ;

Considérant que l'accès aux locaux poubelles et aux locaux compteurs est dangereux et ne tient pas compte de la circulation interne du parking, ni au sens de l'ouverture de la porte de garage ; qu'il y a lieu de revoir les implantations et leurs accès permettant d'y accéder sans rentrer immédiatement dans la zone de circulation automobile ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/09/2022, motivé comme suit : « *Vu l'impossibilité d'accéder dans l'intérieur d'îlot avec nos véhicules (largeur de 4m de large par 4m de haut avec une zone de manœuvre ou retournement dans l'intérieur d'îlot), une seconde cage d'escalier intérieure ou extérieure doit être prévue pour le bâtiment B.* » ;

Considérant la remarque dans le même rapport : « *Moyennant l'ajout d'une seconde cage d'escalier sur la façade Ouest du bâtiment B permettant à ses occupants d'évacuer de manière autonome (à un endroit stratégique suffisamment éloigné du parking et de la première cage d'escalier), notre service pourrait donner un avis favorable sous certaines conditions.* »

Considérant qu'il y a lieu de ré-analyser la circulation verticale du bâtiment « B » afin de répondre à la remarque du SIAMU, sans néanmoins créer des nuisances supplémentaires en termes de vues vers les parcelles voisines ;

Considérant la problématique des vues sur les propriétés voisines et l'avis du défavorable du SIAMU qui impose la création d'une seconde cage d'escalier (intérieure ou extérieure) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la répartition et l'agencement des appartements du bâtiment « B » de manière à ce que les baies des pièces de vie soient exclusivement situées le long de la façade ouest (et éloignées de l'angle nord) et que les baies existantes situées le long de la façade nord soient transformées en « jours » (une fenêtre qui ne s'ouvre pas et qui ne laisse passer que la lumière sans créer de vues) ; que cette nouvelle répartition pourrait s'opérer en réduisant le nombre de logements prévus dans le bâtiment « B » ;

En termes de mobilité :

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

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

Considérant que la demande se situe en zone A (zone très bien desservie par les transports au commun) du RRU en termes d'accessibilité ;

Considérant que l'ensemble des emplacements de parking (14, dont 2 places PMR) est situé à l'intérieur du bâtiment « B » ; qu'une zone de stationnement destinée uniquement aux ambulances / déménagement est prévue à l'extérieur ;

Considérant que le nombre d'emplacements voitures pourrait être revu à la baisse vu la zone d'accessibilité A au profit de l'affectation autre que le logement ;

Considérant que l'accès au parking voiture est en partie à l'air libre et que cela risque de générer des nuisances sonores et de pollution de l'air ;

Considérant que 12 emplacements seront réservés aux habitants et 2 emplacements seront réservés aux occupants de l'autre affectation ; qu'il y a lieu d'identifier sur les plans quels emplacements seront attribués à chacun ; qu'aucun emplacement pour visiteurs n'est prévu, vu l'accessibilité du site par les transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit 20 emplacements pour vélos dont 18 pour les logements et 2 pour le bureau ;

Considérant que le parking vélos est suffisamment grand, accessible et bien agencé ;

Considérant de manière générale que le projet n'est pas acceptable en l'état ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations aux articles 12, 22 et 23 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° 525 de la séance du 23/09/2022 à 11h45

Demande de permis d'urbanisme PU/1799661/2021 (5)

Localisation : Rue Abbé de l'Epée 12

Objet : régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Xavier & Emmanuelle WOUTERS - VERHULST

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

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

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 et à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'Avenue Georges Henri en termes de matériaux de façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- L'impact vers la parcelle mitoyenne n°14 de la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière (création de vues directes, augmentation de bruits, diminution de la valeur du bien voisin),
- L'impact vers la construction mitoyenne n°14 de l'aménagement de l'escalier vers les combles (réverbérations et vibrations du mur mitoyen) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4189 a été délivré le 21/09/1935 pour construire la maison ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser les travaux suivants :

- L'agrandissement d'un volume au premier étage arrière (fermeture d'un balcon et aménagement d'une salle de douche),
- L'aménagement d'une terrasse et la réalisation de deux marches sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée arrière,
- Le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume au premier étage arrière dépasse le profil de la construction voisine mitoyenne :

- n°14 de 30cm en hauteur et 30cm profondeur,

- n°10 de 185cm en hauteur et 115cm en profondeur ;

Considérant que le volume au premier étage arrière a été réalisé avant 1997 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins que si le RRU est applicable, que le dépassement est minime et que dès lors les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables en ce qui concerne le volume au premier étage en façade arrière ;

Considérant qu'une terrasse (y compris deux marches pour y accéder depuis le premier étage) a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à réduire la profondeur de cette terrasse à 1.10m et rendre la partie restante de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée inaccessible ;

Considérant qu'elle est également située à plus de 1.90m de distance par rapport à la parcelle mitoyenne n°14 et que dès lors elle est conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse respecte également les réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant néanmoins que les plans présentent des incohérences par rapport aux photos concernant les profils des constructions voisines mitoyennes n°14 et n°10 ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger ces deux profils en plan, coupe et façade ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis en bois de ton bleu ont été remplacés par des éléments en PVC de ton bleu ;

Vu que la maison est située à l'intérieur du périmètre « Noyau commercial Georges Henri » et que dès lors elle est soumise au règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri en ce que le PVC est interdit ;

Considérant dès lors que même si les châssis en place ont été placés en 2000 tel que précisé dans la note et en séance, l'usage du PVC n'est pas acceptable compte tenu de la qualité architecturale de la situation d'origine ;

Considérant que les divisions et les décors des châssis à régulariser ne respectent pas l'aspect général de la façade avant d'origine ;

Considérant néanmoins que les plans font état du PVC comme matériau de revêtement des menuiseries en situation de droit ; que ce matériau ne pouvait pas exister en 1935 lors de la construction du bien ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que les châssis d'origine étaient en bois ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger également dans la légende le matériau des menuiseries en situation de droit ;

Considérant que la demande vise également à régulariser :

- La construction d'une lucarne en façade arrière,
- La démolition et la fermeture d'un escalier menant au sous-sol depuis le jardin,
- La construction d'un escalier et d'une mezzanine dans les combles,
- Le percement du mur extérieur de l'annexe au rez-de-chaussée arrière afin d'y créer un accès ;

Considérant que ces travaux sont conformes aux réglementations en vigueur ;

Considérant que de manière générale, la demande améliore les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison sans nuire au bâti environnant ;

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

- corriger les incohérences concernant les profils des constructions voisines mitoyennes n°14 et n°10 en plan, coupe et façade,
- corriger dans la légende le matériau des menuiseries en situation de droit ;
- proposer des châssis en bois s'inspirant du dessin des châssis d'origine.

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 pour le volume annexe au premier étage en façade arrière sont accordées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné en termes de matériaux (PVC) n'est pas accordée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 13h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1836104/2022 (6)

- Localisation : Avenue des Constellations 81
- Objet : isoler la toiture par l'extérieur, agrandir des baies à l'arrière, remplacer les menuiseries extérieures et régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Xavier & Ana VANDER HOFSTADT - FRANCO VALDEZ
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022
- Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

Considérant le permis d'archives n° 11.983 délivré le 07/10/1971 pour la transformation de la maison (annexe et lucarnes) ; que ce dernier permis mentionne la condition de conserver la porte de garage en façade avant malgré le réaménagement du garage en extension du séjour ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, à agrandir des baies à l'arrière, à remplacer les menuiseries extérieures et à régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le réaménagement d'un jardinet en zone de recul suite à la suppression du garage ;

Considérant que plusieurs modifications ont eu lieu depuis le dernier permis d'urbanisme (n° 11.983 du 07/10/1971) ;

Considérant que la hauteur existante au sous-sol est actuellement de 2,45m au lieu de 2,00m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le mur entre la cuisine et le salon a été démoli, que la cheminée d'origine a été supprimée jusqu'en toiture et que la baie entre la cuisine et l'annexe arrière a été agrandie à son maximum ;

Considérant qu'une cabane de jardin a été placée sans autorisation urbanistique en zone latérale gauche de la maison ; que la demande prévoit de supprimer celle-ci ;

Considérant que la demande prévoit d'agrandir les deux baies du rez-de-chaussée en façade arrière en vue d'ouvrir le salon au maximum vers le jardin ;

Considérant que la cuisine est étendue dans l'annexe arrière existante et que de nouvelles allèges sont construites pour les fenêtres arrière et latérale à hauteur du plan de travail (cuisine) ;

Considérant qu'au premier étage, l'espace grenier (au-dessus de l'ancien garage) est aménagé en espace de dressing attenant à la chambre n°2 ;

Considérant que pour amener davantage de lumière dans celui-ci, les châssis de la lucarne existante en versant arrière sont remplacés (élargissement des baies dans le gabarit de la lucarne existante) ;

Considérant que le grenier prévu initialement dans les combles de la toiture principale a été aménagé en chambre supplémentaire ; que les fenêtres de la lucarne en versant arrière sont également étendues sur la largeur de la lucarne ;

Considérant que les deux toitures et les lucarnes sont isolées par l'extérieur (type Sarking) ; que la hauteur des lucarnes déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que ces modifications permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les nouvelles tuiles de toiture sont de teinte rouge et que les lucarnes sont revêtues de « siding » de ton gris clair ;

Considérant que le brisis en partie inférieure de toiture est conservé ainsi que son alignement par rapport à la toiture du n°83 ; que cependant le niveau des gouttières est surélevé par rapport à celle-ci ;

Considérant que plusieurs demandes ont été introduites et octroyées pour isoler la toiture par l'extérieur ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence dans le quartier et de veiller à ce que les rehausses et les détails techniques soient uniformisés ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver le niveau des gouttières existant en alignement avec la construction voisine n°83 ;

Considérant que tous les châssis en bois de ton blanc sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc comprenant pour les locaux secs, des grilles de ventilations (système C) ;

Considérant que les croisillons d'origine prévus en façades avant et latérale ne sont pas conservés ;

Considérant néanmoins qu'en vue de conserver l'harmonie au sein des habitations du quartier, il y a lieu de conserver les croisillons ;

Considérant en effet que le bien se situe dans le quartier « Constellations » comportant des habitations de type répétitif et présentant une typologie particulière d'ensemble dont il convient de conserver la cohérence ;

Considérant que l'habitation voisine ne présente plus de croisillons mais qu'elle a conservé ses portes d'entrée et de garage d'origine ;

Considérant que pour conserver la cohérence architecturale entre ces maisons du même quartier et surtout sur un même alignement d'îlot, il s'indique de conserver les portes de garage et d'entrée d'origine ou de les remplacer à l'identique ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la porte de garage existante est maintenue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans dans ce sens ;

Considérant que des travaux sont prévus en extérieur pour augmenter la perméabilité du terrain ; que la surface recouverte de pavés en arrière jardin longeant le mitoyen est réduite et qu'en zone de recul, l'ancien accès au garage actuellement recouvert de klinkers est planté ;

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

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

- conserver le niveau des gouttières existantes (alignement avec la construction voisine n°83) ;
- conserver les croisillons d'origine dans les nouveaux châssis,
- corriger les plans au niveau du dessin de la porte de garage,
- conserver le dessin de la porte d'entrée d'origine à l'identique et conserver le matériau (bois).

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme est acceptée **moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 14h

Demande de permis d'urbanisme PU/1836742/2022 (7)

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 6

Objet : démolir un mur porteur au premier étage et placer un escalier extérieur vers le jardin de l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent & Marie Sunniva CLERBOIS - COPPENS d'EECKENBRUGGE

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

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

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° 14.533 délivré le 19/07/1988 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à démolir un mur porteur au premier étage et placer un escalier extérieur vers le jardin 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 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen de trois logements ;

Considérant que la demande vise à démolir un mur porteur entre la cuisine et le séjour de l'appartement du premier étage en vue d'ouvrir les espaces de vie ;

Considérant qu'actuellement le jardin est accessible uniquement depuis le rez-de-chaussée commun ;

Considérant que la demande prévoit de placer un escalier extérieur depuis le balcon du premier étage existant en façade arrière vers le jardin pour obtenir un accès direct à celui-ci (jardin privatif) ;

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

Considérant que vu la présence d'une clôture suffisamment élevée vers la mitoyenneté de gauche n°8 et l'amélioration de l'accessibilité au jardin, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis et panneaux intermédiaires (trumeau) d'origine en aluminium de ton brun ont été remplacés par de nouveaux éléments en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que la façade avant n'étant pas renseignée sur les plans, ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il s'indique dès lors d'introduire une demande de régularisation ultérieure ou de les remettre en pristin état ;

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

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1826562/2021 (8)

Localisation : Rue de la Cambre 336

Objet : régulariser les aménagements intérieurs et extérieurs apportés à l'immeuble mixte (commerce et logements)

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

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

Lotissement : /

Demandeur : S.R.L. SG Immo Madame Florence GALET

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs et extérieurs apportés à l'immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, hauteur et maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10608 a été délivré le 25/02/1963 pour construire l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à régulariser :

- La construction d'un escalier menant du sous-sol à la cour du rez-de-chaussée,
- La transformation du jardin en cour dallée,

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume recouvrant l'escalier qui mène à la cour depuis le sous-sol dépasse les deux constructions voisines mitoyennes n°338 et n°334 en profondeur et en hauteur ;

Considérant que ce volume déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il rend la parcelle construite sur plus que 3/4 de sa superficie (distance mesurée sur l'axe central de celle-ci) ;

Considérant que l'escalier permet le lien direct entre le dépôt (du commerce) situé au sous-sol et le commerce situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce volume de protection de l'escalier se situe en façade arrière et qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il n'apporte pas de nuisances aux constructions voisines environnantes ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le jardin a été transformé entièrement en cour dallée ;

Considérant que l'imperméabilisation totale du jardin entraîne une mauvaise gestion des eaux de pluie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de planter de pleine terre la cour sur au moins 50% de sa superficie totale ;

Considérant que les cuisines des deux appartements au premier étage présentent une surface nette de 7m² ; que les chambres des deux appartements au deuxième étage présentent une surface nette de 13m² ;

Considérant que ces dimensions étaient déjà présentes lors de la construction du bien et avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la transformation de la façade avant :

- Le remplacement de la porte d'entrée, des châssis des 1er et 2e étages et des deux lucarnes en aluminium de ton doré en aluminium de ton gris foncé,
- La transformation de la devanture commerciale du rez-de-chaussée droit en porte de garage basculante en aluminium blanc,
- L'aménagement d'un garage sur une partie du commerce au rez-de-chaussée côté droit,
- Le remplacement des tuiles rouges en ardoises de ton gris ;
- Les matériaux de façade à rue (partie centrale entre les baies des étages)

Considérant qu'il semble que les modifications de matérialité de façade et des logements en combles soient d'origine ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les deux unités de commerce ont été unifiées et que la vitrine de droite a été supprimée au profit d'un garage ;

Considérant que ce garage ne présente pas une profondeur suffisante pour stationner un véhicule de taille standard ;

Considérant que si les bureaux repris en plan sont attenants au commerce, il y a lieu de les considérer comme commerce et dès lors de corriger les plans et l'annexe I en conséquence ;

Considérant que d'autres travaux structurels ont été réalisés :

- La démolition d'un mur porteur dans le dépôt du sous-sol ;
- Le placement d'un monte-charge entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
- Le placement d'un ascenseur entre le rez-de-chaussée et le troisième étage,
- La construction de deux escaliers entre le troisième étage et les combles,

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

- planter de pleine terre la cour sur au moins 50% de sa superficie ;
- corriger les plans et l'annexe I en ce qui concerne le commerce au rez-de-chaussée ;
- agrandir le garage afin de pouvoir y garer au moins un véhicule de taille standard.

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 de hauteur sont accordées moyennant le respect des conditions.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de maintien d'une surface perméable est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 15h

Demande de permis d'urbanisme PU/1835975/2022 (9)

Localisation : Rue Sombre 44

Objet : régulariser les travaux structurels effectués, modifier l'affectation d'un atelier (blanchisserie) en logement au rez-de-chaussée, rénover le duplex au premier et au deuxième étages et transformer la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 : Monsieur Eric EVERARD

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

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux structurels effectués, modifier l'affectation d'un atelier (blanchisserie) en logement au rez-de-chaussée, rénover le duplex aux 1^{er} et au 2^e étages et transformer la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que toute modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces publics en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

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 dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est actuellement pas référencé dans nos archives ;

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

- PU n°6420, le 23/05/1946 pour transformer la façade et surélever le bâtiment qui était une annexe au n°42 (garage en situation existante de ce permis),

- PU n°11589, le 02/09/1968 pour étendre un atelier et le deuxième étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un atelier (blanchisserie) en logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'espace tel qu'existant ne se prête pas à l'aménagement d'un logement ;

Considérant que les chambres sont éclairées par les prises de jour donnant sur un espace résiduel dant de la division des parcelles n°42 et 44 d'une largeur d'à peine +/- 70cm ;

Considérant que la position de ces prises de jour n'en permet pas une utilisation facile et une ventilation optimale ;

Considérant que le duplex des premier et deuxième étages est également rénové ;

Considérant que les autres travaux qui ont été réalisés sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme (réalisation de deux vérandas au premier et deuxième étages arrière, du mur porteur dans la salle de bain arrière au premier étage et certains travaux mineurs présents à tous les étages) sont supprimés ;

Considérant que les travaux de rénovation comprennent l'isolation de la façade arrière à tous les étages ; que les toitures plates du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étages sont également isolées ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe au rez-de-chaussée arrière est isolée et recouverte d'un enduit sur une épaisseur d'environ 15cm ; que ces travaux dépassent en profondeur et en hauteur les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que ce dépassement a un impact minime sur les constructions environnantes ;

Considérant qu'en plus ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques et de confort de l'immeuble ; que dès lors les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant qu'au deuxième étage, deux murs porteurs sont démolis afin d'agrandir le séjour et de permettre l'aménagement d'un WC et d'une salle de douche ;

Considérant que les vérandas sont démolies aux étages afin d'offrir des terrasses au logement ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les claustras et de limiter les terrasses en prévoyant un retrait latéral de 1.90m par rapport à la propriété de droite ou de conserver le mur mitoyen existant au 1^{er} étage afin de respecter le Code civil ;

Considérant que le logement le plus petit profite de l'espace extérieur le plus grand et le plus qualitatif ;

Considérant que si la Région bruxelloise encourage la création de logement, il y a lieu de veiller au bon aménagement des lieux et à la qualité de vie au sein de ceux-ci ;

Considérant dès lors qu'un logement aménagé uniquement au rez-de-chaussée n'est pas acceptable ;

Considérant que la façade avant est transformée en ce que :

- les châssis et les portes d'entrée et de garage en PVC de ton blanc sont remplacés par des éléments l'aluminium de ton gris anthracite ;
- la baie du premier étage est agrandie afin de respecter la surface d'éclairément naturel de la chambre 1 du duplex ;

Considérant que cet agrandissement fait disparaître les éléments décoratifs de la baie du permis de 1946 ;

Considérant que l'intervention technique est trop importante au regard de l'éclairément naturel qu'elle apporte ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU qui découle de la conservation de la baie existante est acceptable ;

Considérant néanmoins que le garage au rez-de-chaussée est supprimé afin de créer un local pour les vélos et poussettes commun à l'immeuble, mais que la porte de garage est maintenue ;

Que dès lors il y a lieu soit de supprimer la porte de garage s'il s'agit d'un local vélos, soit de garder la porte de garage s'il s'agit d'un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant que le sous-sol est aménagé en local poubelles ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de vérifier la hauteur sous plafond afin de garantir son utilisation ;

Considérant qu'en plus l'immeuble ne dispose d'aucun local permettant d'entreposer les ordures ménagères ; qu'il ne dispose pas non plus d'un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser la construction d'un abri de jardin situé en fond de parcelle dont la toiture est modifiée ;

Considérant que celui-ci est entouré de murs mitoyens et est dès lors acceptable ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de corriger les plans en indiquant qu'il s'agit bien d'un abri de jardin (différence entre plans et coupe) ;

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

- de ne pas prévoir un logement aménagé uniquement au rez-de-chaussée,
- ne pas modifier la baie du 1^{er} étage en façade avant,
- soit de supprimer la porte de garage s'il s'agit d'un local vélos, soit de garder la porte de garage s'il s'agit d'un garage au rez-de-chaussée,
- corriger les plans en indiquant qu'il s'agit bien d'un abri de jardin (différence entre plans et coupe)

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1829495/2022 (10)

- Localisation** : Rue Madyol
- Objet** : modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en isolant les façades latérales de l'immeuble et en modifiant l'aménagement du duplex supérieur
- 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.R.L. Les Jardins de Saint-Loup Madame Elodie BOIGELOT
- Motifs** : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête** : 25/08/2022 au 08/09/2022
- Plaintes/Remarques** : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en isolant les façades latérales de l'immeuble et en modifiant l'aménagement du duplex supérieur;

Considérant que toute modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces publics en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° PU/1732635/2019 a été délivré le 30/04/2020 pour construire un immeuble de trois logements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis de construction de l'immeuble afin d'isoler les façades latérales et de modifier l'aménagement du duplex supérieur;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les façades latérales sont recouvertes d'un enduit de ton clair ;

Vu la présence d'un immeuble déjà construit à droite de la parcelle ;

Considérant que, même si visible depuis l'espace public, ce revêtement permet la future construction d'un bâtiment mitoyen à gauche de l'immeuble ;

Considérant qu'isoler les façades permet également d'améliorer les caractéristiques énergétiques et de confort de l'immeuble, sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

Considérant que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant en effet qu'à droite, le traitement des façades et murs du restaurant est de teinte claire et que l'enduit proposé comme finition du mur mitoyen isolé s'harmonise avec celui-ci ;

Considérant que dans un souci d'unité, les deux murs pignons doivent être traités de manière identique ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que la lucarne en façade avant n'est pas modifiée ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme n° PU/1732635/2019 en ce que deux chambres sont aménagées (au lieu d'un bureau) dans les combles en prévoyant un niveau complet et non plus une mezzanine,

Considérant que les deux chambres aménagées dans les combles dérogent au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond,....) ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer le nombre de chambres à une seule supplémentaire dans les combles en respectant le titre II du règlement régional d'urbanisme sans modifier le volume extérieur ;

Considérant en effet qu'il s'agit du logement aménagé aux étages supérieurs et qu'il y a lieu de limiter l'augmentation de l'occupation de l'immeuble vu le nombre d'emplacements de parking pour voitures et pour vélos ;

Considérant que d'autres éléments sont modifiés et plus précisément :

- la gaine technique centrale de l'immeuble est prolongée jusqu'au sous-sol,
- la disposition et les dimensions des caves et du local pour les poubelles sont différentes,
- le hall de nuit est supprimé au deuxième étage,
- les dimensions des fenêtres de toit sont différentes ;

Considérant que ces travaux restent conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que les matériaux et l'esthétique de la façade avant sont conservés (bois et briques de ton rouge/brun) ;

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

- corriger les plans au niveau de la lucarne (pas de modification par rapport au permis d'urbanisme),
- diminuer le nombre de chambres aménagées dans les combles à une seule dans le respect de toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité sans modifier le volume extérieur.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtements de façade est accordée moyennant le respect des conditions.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre II du RRU en termes de normes d'habitabilité est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 16h

Demande de permis d'urbanisme PU/1841512/2022 (11)

Localisation : Rue Solleveld 74

Objet : construire une lucarne en toiture arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Eric DESCHOENMAEKER

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

Enquête : 25/08/2022 au 08/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°16598 a été délivré le 13/06/2000 pour réaliser une cave sous la cuisine existante et un escalier vers le jardin ;

Considérant que la présente demande vise à construire une lucarne en versant arrière de la toiture et à réaménager les espaces aux 1^{er} et 2^e étages de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la nouvelle lucarne déroge en termes de hauteur à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (2.28m alors que la maximum autorisé est de 1.25m) ;

Considérant néanmoins qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public vu qu'elle est placée en versant arrière de la toiture ;

Considérant par ailleurs qu'elle respecte les prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme et qu'elle respecte les autres impositions du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle se situe à au moins 1m des limites de propriétés de part et d'autre et qu'elle présente une largeur inférieure au 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne permet en effet d'aménager l'arrière des combles actuellement totalement mansardé, en espace de bureau ;

Considérant que vu la position de l'escalier le long du mitoyen de droite dans la maison, la lucarne ne peut pas être centrée ;

Considérant cependant que vu la composition de la façade arrière et le choix de sa composition avec un côté fermé et l'autre vitré permettant l'installation d'un bureau, la lucarne permet à la pièce de bénéficier d'un espace confortable ;

Considérant que le châssis est en PVC blanc et que l'habillage de la lucarne est en aluminium blanc ;

Considérant dès lors qu'au vu de tout ce qui précède la dérogation est acceptable ;

Considérant que quelques modifications intérieures sont prévues telles que le percement et la fermeture de baies, l'installation d'une salle de bain supplémentaire au 1^{er} étage,...

Considérant que l'escalier prévu dans le permis d'urbanisme de 2000 a été réalisé le long de l'autre mitoyen ;

Considérant que cette adaptation ne porte pas préjudice aux voisins vu les murs mitoyens existants ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 525 de la séance du 23/09/2022 à 16h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1826007/2021 (12)

Localisation : Avenue des Cerisiers 172

Objet : remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant de la maison unifamiliale

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Jeannine GHYS

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis et la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien construit avant 1932 et est dès lors 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 les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

- n°3160, le 03/04/1931 pour construire la maison,
- n°13623, le 12/07/1983 pour transformer la façade avant,
- n°19000, le 13/08/2009 pour étendre l'arrière du bâtiment ;

Considérant que plus précisément la demande vise à remplacer les châssis et la porte d'entrée en bois de ton bleu nuit par des châssis et une porte d'entrée en aluminium thermo-laqué de la même couleur ;

Considérant que les menuiseries extérieures de la maison ne sont plus performantes ;

Considérant que l'immeuble datant d'avant 1932 a déjà subi d'autres modifications portant atteinte à l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les mêmes divisions des anciens ;

Considérant néanmoins que ce changement permettrait de mieux intégrer le châssis de la terrasse du 2^e étage à l'ensemble de la façade;

Considérant que le dessin plus fin des profils de ce châssis garantit une cohérence plus harmonieuse de l'ensemble ;

Considérant que dès lors les modifications prévues dans la demande actuelle sont acceptables ;

Considérant que la demande améliore les conditions énergétiques, d'habitabilité et de confort de la maison sans nuire au contexte environnant ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition d'affiner les profils du châssis de la terrasse du 2^e étage.