

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 526 de la réunion du vendredi 14 octobre 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 :
M. D. MOENECLAEY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU	DEFAVORABLE
2.	11:00	permis d'urbanisme	TRIPLE LIVING	application de la prescription particulière 7.4. du PRAS	

[Texte]

				<p>(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)</p> <p>dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)</p> <p>Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)</p> <p>dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)</p> <p>dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)</p> <p>dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)</p> <p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p> <p>dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)</p> <p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p> <p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p>	<p>FAVORABLE</p> <p>+</p> <p>Conditions</p>
3.	13:30	permis d'environnement	DIVERS ACP RESIDENCES EOLIENNES C/O LUSIMMO	<p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p>	<p>FAVORABLE</p> <p>+</p> <p>Conditions</p>

4.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur SANCHEZ - JOUSSET	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	FAVORABLE + Conditions
5.	14:30	permis d'urbanisme	A.S.B.L. Comité scolaire du Divin Sauveur Monsieur RENARD	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	FAVORABLE
6.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VANDENBRANDEN	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE + Conditions
7.	15:30	permis d'urbanisme	A.C.P. FLORYA Monsieur FORGER	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.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	FAVORABLE + Conditions
8.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BORY - GUILLAUME	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE + Conditions
9.	16:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VAN LELIENDAEL - DE PLECKER	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement	FAVORABLE + Conditions

[Texte]

				des bâtisses)	
10.	17:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame PORTELLI - DRIUS	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	FAVORABLE + Conditions
11.	17:30	permis d'urbanisme	S.P.R.L. ROCHIMCO Monsieur DUMONT de CHASSART	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	FAVORABLE + Conditions

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/1836021/2022 (1)

- Localisation : Avenue Emile Vandervelde / Avenue Chapelle-aux-Champs
- Objet : Construire deux immeubles à appartements avec parking en sous-sol et un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental
- Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)
Lotissement : /
- Demandeur : FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
- Motifs :
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - 153 §2.al 2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : articles 28 et 30 (zone de recul)
 - Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Enquête : 31/08/2022 au 29/09/2022
- Plaintes/Remarques : 82 (dont 1 pétition de 20 signatures et 1 de 108 signatures)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le site d'implantation est un espace boisé situé partiellement sur une zone à valeur biologique importante et une zone à valeur biologique significative au sens de la carte d'évaluation biologique (CEB) de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande vise à construire deux immeubles de logement sociaux avec parking en sous-sol et un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental sur le terrain d'angle entre l'avenue Emile Vandervelde et l'avenue Chapelle-aux-Champs ;

Considérant qu'elle présente plusieurs dérogations :

- Au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I articles 8 (hauteur – constructions isolées) et 11 (aménagement de la zone de recul), et Titre VIII article 6 (règle générale en matière d'emplacements de parcage) ;
- Au Règlement Communal sur la Bâtisse articles 28 et 30 (aménagement de la zone de recul) ;

Considérant que d'autres motifs ont été retenus pour les mesures particulières de publicité :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 31/08/2022 au 29/09/2022 et que 82 (dont 1 pétition de 20 signatures et 1 pétition de 108 signatures) réclamations/observations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations/obsevationes portent essentiellement sur :

- Le grand nombre de logements sociaux déjà présents sur le territoire de la commune,
- Le non-respect du RRU en termes de gabarits,
- La densification maximale du terrain,
- La demesure et le caractère massif du projet,
- Les coursives créées en intérieur d'îlot accessibles au public,
- La pauvreté architecturale de l'immeuble-phare (bâtiment C) qui se veut une porte d'entrée dans la commune,
- La destruction/suppression d'un espace vert, de sa flore et de sa faune,
- La piètre qualité de l'analyse paysagère (réalisée au mois de janvier, sans inventaire faunistique,...),
- Les manquements du rapport d'incidences,
- Les problèmes de stationnement déjà saturé dans le quartier,
- Les problèmes de circulation engendrés par des habitants supplémentaires,
- La pollution visuelle et sonore ;

Considérant qu'en séance, une étude complémentaire a été présentée alors qu'elle n'a pas fait partie du dossier soumis à l'enquête publique ;

Cosidérant que, selon le demandeur, l'enjeu principal du projet est de proposer un ensemble cohérent autour de deux programmes aux exigences différentes (mixité entre logement et centre d'hébergement) combinés à la nécessité d'un parking tout en tenant compte des particularités de la parcelle, à savoir, la déclivité du terrain, l'orientation et l'ensoleillement, les perceptions visuelles,... ;

Considérant que le projet se compose de trois bâtiments :

- Le bloc A présentant deux entités avec un décalage en hauteur, comprenant 17 logements (1 studio, 3 appartements de 1 chambre, 4 appartements de 2 chambres et 9 appartements de 3 chambres), avec des jardins privés pour les logements du rez-de-chaussée,
- Le bloc B comprenant 16 logements (4 appartements de 1 chambre, 9 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres), avec des jardins privés pour les logements du rez-de-chaussée,
- Le bloc C comprenant 4 logements (1 appartement de 1 chambre, 2 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres) et 18 chambres,
- Un parking en sous-sol de 22 emplacements pour voitures dont 2 pour personnes à mobilité réduite (PMR) et un local avec 69 emplacements pour vélos ;

[Texte]

Considérant que les bâtiments A et B sont implantés 5m en recul de l'alignement, conservant ainsi une zone de recul du même ordre de grandeur que celles des parcelles voisines ;

Considérant que les façades à rue du bâtiment C s'alignent sur celles des bâtiments A et B et que le bâtiment C se place nettement en retrait au niveau de l'angle de la parcelle vu l'existence du tunnel souterrain du métro;

Considérant que, selon le demandeur, le projet a été élaboré en vue de :

- Travailler les gabarits et la volumétrie de sorte à tenter d'intégrer harmonieusement le projet au relief du terrain,
- Traiter le parking en sous-sol accessible depuis les 3 bâtiments en tenant compte de la pente du terrain afin de limiter les déblais en prévoyant son entrée au point le plus bas de la parcelle permettant ainsi aux vélos et aux voitures d'accéder au sous-sol via une rampe de maximum 10%,
- Decrocher les deux entités du bloc A de manière à éviter que les logements du rez-de-chaussée ne soient trop « enterrés » par rapport à la voirie, d'assurer une relation directe entre les logements du rez-de-chaussée et l'extérieur et d'assurer une pente maximale de 5% en zone de recul,
- Prévoir l'entrée principale du côté de l'avenue Chapelle-aux-Champs afin de permettre l'accessibilité aux PMR aux 3 entités de logements : les différentes entrées aux bâtiments se faisant via un sentier traversant en intérieur de l'îlot favorisant la rencontre et les échanges des occupants,
- Prévoir un accès secondaire du côté de l'avenue Emile Vandervelde afin de permettre la traversée du site vu notamment la station de métro à proximité du site et le parking de 12 emplacements pour vélos « de courte durée » permettant aux résidents de déposer temporairement leurs vélos sans devoir passer par le local en sous-sol,
- Séparer physiquement la parcelle du Fonds du Logement de celle de La Clairière par une clôture en prévoyant un portillon d'accès vers le parking ;

Considérant que le projet a pris comme option architecturale de :

- Profiter naturellement de l'orientation Est, Sud et Ouest,
- Tenir compte de l'ombre portée du bâtiment C sur le bâtiment A dans l'organisation intérieure des logements faisant face au bâtiment C,
- Mettre en place des logements avec au minimum une double orientation,
- Proposer une organisation spatiale des logements offrant un maximum d'apport solaire en disposant les pièces de vie côté Sud,
- Mettre en place des balcons côté Sud ;

Considérant que sont joints au dossier de demande de permis, outre un rapport d'incidences :

- une étude d'ensoleillement,
- un document reprenant l'analyse paysagère de la situation existante et le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface ou « écopotentiel » à savoir le rapport qu'il faudrait observer sur toute la parcelle entre les surfaces favorisant la biodiversité et la surface totale de la parcelle) en situation projetée,
- une note de conception acoustique ;

Considérant qu'au niveau de la gestion des abords :

- pour le bâtiment A : la zone de recul est composée d'une noue paysagère (de 50cm de profondeur et remplie d'empierrement) prévue pour récupérer et retenir les eaux de ruissellement, accueillant des plantes aimant le milieu humide et résistantes à la sécheresse et 4 arbres ayant pour objectif d'assurer la continuité visuelle du maillage vert existant et clôturée par un muret de briques de parement avec un couve-mur d'une hauteur totale de 50cm à l'alignement,
- pour le bâtiment B : la zone de recul est divisée en jardins privatifs avec terrasse en contact direct avec les pièces de vie des logements clôturée par un muret surmonté d'une clôture ajourée,

[Texte]

- l'intérieur de l'îlot est considéré comme un parcours paysager entre les accès depuis l'espace public et les portes d'entrées des bâtiments (zones de passage, haies, différents massifs arbustifs,...),
- dans les jardins privés, les terrasses sont séparées par une clôture en bois de 1.80m de haut,
- le jardin commun est traité en prairie fleurie,
- le potager collectif est composé de manière à accueillir une zone de bacs potagers surélevés ou de zones de pleine terre et comprend deux bacs à compost,
- l'éclairage se limite à l'usage de sources lumineuses de type LED orientées vers le bas et l'éclairage des accès est constitué de balises implantées le long des chemins menant aux entrées ;

Considérant que le projet prévoit également des toitures végétalisées, des citernes de récupération d'eau pluviale et des bassins d'orage (toitures stockantes et citerne de rétention) ;

Considérant qu'en termes d'écrans visuels, à l'Ouest la parcelle est clôturée par une haie opaque relativement massive, au Sud la station de métro et les emplacements pour vélos forment un barrage devant le bâtiment B et deux arbres devant le bâtiment C et au Nord et à l'Est, la vue est dégagée, seuls trois poteaux d'éclairage viennent ponctuer l'espace public ;

Considérant qu'en termes de matériaux, le projet propose une unicité par l'usage de la brique pour les trois entités (brique grise moulée main légèrement rugueuse) en prévoyant un mélange d'appareillages horizontaux, verticaux, rentrant, sortant, en vue de permettre une diversité et des jeux de lumière dans un ensemble homogène ;

Considérant qu'en termes de perception visuelle, le projet profite d'une ouverture à l'angle des deux voiries pour mettre en valeur le bâtiment C ;

Considérant que, fondamentalement, le projet prévoit le remplacement d'un espace boisé naturellement, situé sur un site dont la valeur biologique est reconnue, par trois bâtiments et un aménagement paysager ;

Considérant que, même si le projet est conforme à la zone d'habitation du PRAS, le bouleversement de la situation actuelle de fait doit être soigneusement étudié pour permettre aux autorités d'en identifier les incidences ;

Considérant que le rapport d'incidences du projet est, dans ce cadre, insuffisant, dans la mesure où il aborde les impacts du projet de manière générale, manquant souvent de le documenter concrètement ; qu'ainsi le rapport ne fait mention de la faune présente sur les lieux qu'en quelques lignes et sans lister exhaustivement sa composition ; qu'aucune étude phytosanitaire n'a été menée sur les arbres existants ;

Considérant qu'il en est de même en matière de gestion des eaux de ruissellement ; que le rapport d'incidences fait état de principes de solutions (noue, toitures vertes, citernes) et de calcul, sans démontrer concrètement que ces dispositifs sont suffisants pour garantir une gestion des eaux de ruissellement sur le site ;

Considérant que la parcelle présente, en outre, une géométrie particulière (terrain d'angle) qui implique une réflexion spécifique quant à l'implantation des trois bâtiments ;

Considérant qu'en ce sens, l'implantation des bâtiments A et B se réalise en recul de +/- 6m par rapport aux limites de propriété ;

Considérant que l'implantation projetée du bâtiment A implique l'abattage d'une partie substantielle de la végétation et des arbres à haute tige présents sur la parcelle ;

Considérant que cette végétation, outre la valeur biologique qu'elle représente, forme un écran visuel, lequel permet de préserver l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que l'implantation et le gabarit du bâtiment A (R+3), tels que projetés, implique la création de vues sur les parcelles voisines ainsi qu'une perte d'ensoleillement pour ces dernières ;

Considérant que le choix de prévoir un recul de 5m par rapport à l'alignement du côté de l'avenue Emile Vandervelde implique que le bâtiment B s'étend en profondeur bien au-delà de la moyenne

des constructions voisines , ce qui interroge sur le respect de **l'article 7 §1 du RRU** qui impose que : « *hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins* ».;

Considérant que ce recul de 5m réduit également la distance entre les bâtiments A et B et accroît la perception « massive » du projet ;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 8 en ce que les hauteurs des trois bâtiments dépassent la moyenne des hauteurs de constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, y compris celles des constructions sur les terrains voisins au-delà des voiries ;

Considérant en effet que la moyenne reprise dans le dossier est de 10,82m et que les bâtiments présentent une hauteur de 12,97m et 13m pour les deux entités du bâtiment A, de 12,28m pour le bâtiment B et de 16,95m pour le bâtiment C ;

Considérant que s'il peut être envisagé de proposer un bâtiment C qui excède les gabarits imposés, sur l'angle de la parcelle, vu les impacts plus limités d'une telle implantation sur les immeubles voisins, il y a lieu de veiller à une intégration globalement harmonieuse du projet dans son environnement bâti, composé des immeubles existants aux alentours ;

Considérant, en effet, que si la volonté de traiter ce bâtiment C en tant que repère d'entrée de ville est défendable, la construction proposée ne répond pas à cet objectif pour les raisons exposées ci-dessus (perception massive) ;

Considérant que, globalement, l'implantation et les gabarits du projet n'ont pas fait l'objet d'étude de solutions alternatives au sein du rapport d'incidences ; que cette absence de solutions alternatives empêche l'appréciation du projet par rapport à d'autres hypothèses de développement du site, ce qui est en soi criticable;

Considérant de plus que, si afin de diminuer l'impact du bâtiment A au niveau de la mitoyenneté avec la parcelle voisine du côté de l'avenue Chapelle-aux-Champs, le projet propose de placer en recul une partie du dernier étage et de le traiter avec un bardage en zinc l'apparentant à un niveau de toiture, le gabarit reste néanmoins de R+3 alors que l'immeuble situé à droite sur cette avenue présente un gabarit de R+1+T ;

Considérant en outre que ce gabarit de R+3 aura un impact d'autant plus important compte tenu du dénivelé de l'avenue Chapelle-aux-Champs ;

Considérant que cette intervention hors des limites de gabarit prescrites n'est pas harmonieuse et que le gabarit projeté n'est pas acceptable;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 11 et au RCB articles 28 et 30 en ce que le projet prévoit deux emplacements de parking en zone de recul et des clôtures de 1.80m de hauteur pour des raisons de sécurité ;

Considérant qu'il pourrait être autorisé de prévoir une zone pour déposer les personnes dans la zone de recul, mais pas d'y stationner des véhicules ;

Considérant que le projet implique de déroger à la règle générale du Titre VIII article 6 du RRU (nombre d'emplacements de parcage par logement) ; que cette dérogation semble justifiée par rapport (i) aux caractéristiques du stationnement en voirie publique, (ii) à l'accessibilité en transport en commun du bien ou (iii) au profil de mobilité des habitants des logements, comme l'impose l'article 7 du Titre VIII article 6 du RRU ; que néanmoins, le caractère nécessaire des 22 emplacements de parcage prévus en sous-sol n'est pas démontré ;

Considérant de façon générale que le projet, en ce qu'il prévoit la construction de trois bâtiments, la création de 33 logements et d'un centre d'hébergement pour personnes porteuses d'un handicap, emporte une densification excessive compte tenu de la taille de la parcelle ; que la densité projetée ne permet pas un aménagement qualitatif de la parcelle concernée s'agissant notamment de la préservation de la végétation existante sur le site et de l'implantation harmonieuse des bâtiments ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la densité du projet en supprimant un des bâtiments ; qu'il y a lieu de supprimer le bâtiment A ;

Considérant que du point de vue environnemental :

En termes de mobilité :

Considérant la volonté du Fonds du Logement de réaliser un projet durable, qui promeut l'usage de modes de déplacement alternatif et de ne pas inciter les futurs résidents non motorisés à acquérir un véhicule automobile ;

Considérant que la réalisation d'un parking en sous-sol de 22 emplacements voitures, dont 2 PMR est conforme à la volonté du Fonds de Logement à ne pas encourager la possession individuelle de véhicule automobile ;

Considérant que la localisation du projet à proximité immédiate d'une station métro et d'un axe vélo plus constitue une bonne alternative à l'usage de la voiture ;

Considérant que dans le cadre de ce projet, il y a lieu de déployer une infrastructure vélo suffisante et de qualité afin d'encourager de celui-ci ;

Considérant que le projet prévoit 79 emplacements vélos pour une superficie de 105m² ;

Considérant que Bruxelles Environnement, dans le cadre d'un nouveau projet recommande, un emplacement par chambre et minimum 2 m² (vélos classiques) de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris) ce qui représenterait une superficie de 158m² ;

Considérant que le suivi des prescriptions de Bruxelles Environnement permettrait d'améliorer la qualité des infrastructures vélo en proposant des arceaux type U inversés espacés de minimum 1m en lieu et place :

- des râteliers SNCB qui ne conviennent pas pour les petits vélos ni pour les modèles équipés d'un panier et dont la différence de hauteur entre la position haute et la position basse de deux vélos voisins ne mesure que 18 cm et est trop réduite tout comme la distance axiale de 40 cm est également trop étroite, de sorte que les guidons et les câbles s'accrochent,
- des râteliers suspendus qui peuvent s'avérer difficile à l'usage et qui ne conviennent pas pour les vélos équipés de paniers ;

Considérant que l'offre de stationnement en vélo cargo doit être complémentaire aux prescriptions de Bruxelles Environnement (79 emplacements vélo) ;

Considérant que le dimensionnement des stationnements à destination des vélos cargo doit tenir compte des prescriptions de guide de parkingbrussels ;

Considérant qu'aucun emplacement vélo à destination des visiteurs du site et de la maison d'accueil de La Clairière n'est pas prévu ;

En termes de nature :

Considérant l'implantation du projet :

- en zone de protection de la ville verte de seconde couronne (PRDD 2018, p.99) ;
- en grande partie dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois (REB), la zone boisée du site du projet constituant un biotope d'importante à haute valeur biologique ;

Considérant :

- Que le REB est défini par l'ordonnance nature (art.3, 23°) comme un ensemble cohérent de zones représentant les éléments naturels, semi-naturels et artificiels du territoire régional qu'il est nécessaire de conserver, de gérer et/ou de restaurer afin de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

- Qu'une zone de développement du REB contribue - ou est susceptible de contribuer - à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant le rapport d'incidences indiquant :

- (p. 109) « Qu'il est réaliste d'imaginer, compte tenu de la taille du site et de son environnement proche, qu'un certain nombre d'espèces le fréquentent (petits mammifères, batraciens, oiseaux, insectes, etc.) » ;
- « Certains arbres présentent des anfractuosités qui peuvent servir de sites de nidification pour l'avifaune cavernicole ou [de gîte pour] les chauve-souris » ;
- (pp.116-117) l'intention de « maintien de liaisons écologiques afin de compenser la perte de l'espace boisé », avec deux « couloirs écologiques » (espaces non bâtis hors sol) toutefois majoritairement minéralisés (circulations piétonnes et accès/ sortie de parking souterrain) ;

Considérant la présence avérée du Triton alpestre (en mai 2019, en période de reproduction), le Triton alpestre étant une espèce d'intérêt régional bénéficiant en outre d'une protection stricte sur l'ensemble du territoire régional (annexe II.2 - Ordonnance du 01/3/2012 relative à la conservation de la nature) ;

Considérant les mesures de gestion connues pour cette espèce (pages 35-36 du document « Fiches des espèces d'intérêt régional et des espèces y bénéficiant d'une protection stricte ») et qui ne sont pas intégrées au projet (ex : mare entourée d'une zone de prairie, lieux d'hivernage, tas de branches et bois mort au sol) ;

Considérant que le projet supprimerait une zone boisée qui a mis des années à se constituer et fournit à présent d'importants services écosystémiques ; que le projet créerait de nouveaux espaces ou abords végétalisés, notamment dans une zone actuellement non végétalisée, ce qui peut paraître aberrant, d'autant qu'on ne restaure ainsi jamais vraiment ce qu'on perd ; qu'on peut dès lors se demander pourquoi ne pas davantage concentrer les constructions sur des zones actuellement non végétalisées et où le sol est déjà de piètre qualité ;

Considérant que le CBS (potentiel de biodiversité par surface) en situation existante de l'îlot élargi à l'ouest (jusqu'à l'avenue Marie la Misérable) est estimé à 0,57 ; que le CBS du site passerait de 0,64 en situation existante à (au mieux) 0,43 en situation projetée (en intégrant une série de mesures favorables au redéveloppement de la nature) au pire il passerait à 0,24 ; qu'une telle réduction de la biodiversité du site (au mieux -33% de son potentiel) est inacceptable au regard de ce qui précède, des enjeux globaux actuels et alternatives potentielles ;

En termes d'eau :

Considérant que les caractéristiques de l'état sanitaire du sol et ses capacités d'infiltration sont bonnes ;

Considérant qu'en situation actuelle, le terrain non-construit implique qu'il n'y a aucun rejet d'eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que des dispositifs d'utilisation rationnelle de l'eau seront mis en place dans le bâtiment ;

Considérant que le rapport d'incidences déclare améliorer les éléments suivants :

- Maximiser les zones de pleine terre ;
- Diminuer l'impact des zones imperméables ;
- Aménager des zones de cours et jardins et des zones de recul, favorisant l'implantation de zones semi-perméables et perméables pour permettre, d'une part, le développement de la diversité du paysage, et d'autre part, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales via la percolation naturelle
- Prévoir un minimum de 60 cm de terre au-dessus du sous-sol situé en dehors de l'emprise des bâtiments ;
- Végétaliser au maximum les toitures afin de permettre une rétention des eaux de pluie ;
- Prévoir une noue végétale dans la zone de recul de l'avenue Chapelle-aux-Champs ;

- Prévoir des citernes de récupération et de rétention d'eaux de pluie suffisantes ;
- Prévoir des systèmes de récupération de l'eau de pluie, pour alimenter les WC et les robinets extérieurs du centre NBDS et pour alimenter les WC, les robinets extérieurs et l'arrosage des abords et des potagers des bâtiments A et B.

Considérant que la superficie imperméable sera de 1.719 m² (60cm de terre sur 210 m², zone extérieure imperméable de 400 m² et emprise bâtiments de 1.109 m²) ;

Considérant qu'il y aura 1232 m² de pleine terre et 525m² de revêtement semi-perméable ;

Considérant que dans ce contexte de nouvelle construction, toutes les caractéristiques sont réunies pour gérer l'entièreté des eaux pluviales à la parcelle mais que le projet maintient une connexion au réseau d'égouttage pour l'eau pluviale ;

En termes de bruit :

Considérant que le projet prévoit une fonction sensible (logement) telle que définie par la Directive CE/2002/49 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement ;

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores excessifs tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC (trafic routier) avec l'indicateurs Lden compris entre 65 et 70 dB(A). La source principale étant l'avenue Emile Vandervelde ;

Considérant que ces niveaux sonores dépassent les valeurs seuils "bruit global" définies dans le plan quiet.brussels ;

Considérant que la forme des bâtiments du projet sont de nature à laisser passer le bruit à travers le site, ne permettant pas d'avoir un intérieur d'îlot plus calme, et ne permettent pas d'avoir une façade calme par logement. Selon la directive CE/2002/49 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, un logement est considéré comme ayant une façade "calme" si la différence de niveaux sonores entre cette façade et la façade la plus exposée est supérieure à 20 dB(A) ;

Considérant que vu les motifs évoqués ci-dessus, le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que proposée.

Les directions de l'Urbanisme et du Patrimoine Culturel d'URBAN s'abstiennent.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 11h.

Demande de permis mixte d'urbanisme PUFD/1833469/2022 et d'environnement PE/1834126/2022 (2)

Localisation : Gulledelle 92 - 96

Objet : transformer et étendre trois immeubles de bureaux en deux immeubles de logement - aménager une crèche au rez-de-chaussée du bloc 1 et un commerce au rez-de-chaussée du bloc 2

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

Lotissement : /

Demandeur : S.A. TRIPLE LIVING

Motifs :

Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

[Texte]

Enquête : 31/08/2022 au 29/09/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la parcelle est reprise en zone administrative au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit en vigueur pour ce type de zone (zone 5) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à transformer et étendre trois immeubles de bureaux en deux immeubles de logement, en prévoyant l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée du bloc 1 et d'un commerce au rez-de-chaussée du bloc 2 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter les installations classées suivantes :

- Parking de 167 emplacements (rubrique 68B),
- Groupe de ventilation d'un débit nominal de 32.600 m³/h (rubrique 153A),
- Installations de chauffage au gaz de 6 x 220 kW (rubrique 40A) réparties en trois chaufferies,
- Bassin d'orage de 100m³ (rubrique 179) ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte ;

Considérant que le site comporte un complexe de quatre immeubles de bureaux de 7 niveaux plus un étage technique (R+6+T) avec un espace central donnant accès aux différents bâtiments et aux deux niveaux de parking en sous-sol ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour cet ensemble d'immeubles et notamment :

- le n°14703 le 26/05/1989 pour la construction de trois immeubles de bureaux (n°94, 96 et 98),
- le n°14838 le 23/03/1992 pour la construction de l'immeuble de bureaux situé au n°92,
- le n°17790 le 28/06/2005 pour la reconversion de ces quatre immeubles de bureaux avec restriction d'utilisateurs en immeubles de bureaux sans restriction d'utilisateurs ;
- le n°18278 le 15/02/2007 pour la régularisation de la reconversion des immeubles n°94 à 98 de bureaux avec restriction d'utilisateurs en immeubles de bureaux sans restriction d'utilisateurs ;

Considérant l'avis du Bouwmeester suite aux réunions des 07/05/2021 et 11/06/2021 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/07/2022 sur la demande de permis d'environnement (ref : CI.1988.2941/38) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur la demande de permis d'urbanisme du 25/05/2022 ;

Considérant que les immeubles concernés par la présente demande sont les immeubles mitoyens n°92 (nommé D) et n°96 (nommé C) et l'immeuble isolé n°94 (nommé A) ;

Considérant que l'immeuble voisin n°98 ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant qu'ils présentent les caractéristiques suivantes :

- technique de construction : béton coulé sur place et préfabriqué,
- structure : façades portantes en noyaux préfabriqués en béton, dalles alvéolées précontraintes,
- finition de façade : bardage en béton préfabriqué,
- espace central : entièrement imperméabilisé en raison du parking souterrain, revêtement en klinkers ;

[Texte]

Considérant que la demande vise à modifier la destination de immeubles n°92-96 (nommé bloc 1) et l'immeuble n°94 (nommé bloc 2) de bureaux en logements en prévoyant l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée du bloc 1 et d'un commerce au rez-de-chaussée du bloc 2, en réutilisant la structure et les noyaux existants mais sans conserver les éléments de façade extérieurs en raison de leurs caractéristiques techniques incompatibles avec la reconversion en logement, du vieillissement des façades (fixations des éléments et esthétique) et des contraintes environnementales actuelles (poids, dimensions, résistance thermique, facteur solaire et ventilation) ;

Considérant donc que le projet vise plutôt à rénover et transformer les bâtiments (conservation et réutilisation de la structure existante + augmentation limitée des bâtiments projetés) plutôt que de les démolir ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 31/08/2022 au 29/09/2022 pour les motifs suivants :

Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Considérant qu'une seule demande à être entendu a été introduite pendant cette enquête ;

Considérant que le site est repris dans le « Master Plan Parkway E40 » approuvé par la Région en 2016 ;

Considérant que ce projet avait plusieurs objectifs :

- « Une meilleure intégration de l'autoroute dans la ville grâce à sa transformation en boulevard urbain, via la réduction du nombre de bandes de circulation,

[Texte]

- *La cohérence d'ensemble au niveau mobilité, pour l'ensemble de la zone Reyers,*
- *Le renforcement des connexions piétonnes et cyclables entre les quartiers situés de part et d'autre du boulevard ainsi réaménagé*
- *La création d'un nouvel espace public capable d'accueillir de nombreuses nouvelles fonctions (récréatives, sportives, événementielles, de mobilité alternative, etc.),*
- *La réduction de l'impact de l'axe autoroutier sur les quartiers,*
- *Le renforcement de la mixité de fonctions au sein des quartiers ; »*

Considérant que depuis la publication de ce Masterplan, peu d'objectifs ont actuellement été réalisés ;

Considérant que par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/02/2019, le tronçon de la voie publique E40 situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale a été reclassé en voirie régionale métropolitaine ;

Considérant que cette décision se justifiait « *notamment par la volonté d'intégrer cette infrastructure routière à un contexte urbain en mutation, ainsi que le suggèrent le Schéma Directeur « Zone-Levier n° 12 RTBF-VRT », l'étude Masterplan E40 « Parkway de Bruxelles », et ainsi que le confirme le Plan Régional de Développement Durable de 2018 » ;*

Considérant que la région a autorisé des transformations d'immeubles le long de l'autoroute en vue de sa future transformation ; que les aménagements et affectations projetées et/ou réalisés depuis sont peu compatibles avec le maintien de la situation actuelle ;

Considérant dès lors que la commune de Woluwe-Saint-Lambert demande que la Région réalise dans les plus brefs délais les autres objectifs afin de remédier aux problèmes de compatibilité entre l'autoroute et les quartiers autour ;

Considérant que le présent projet a été étudié afin de répondre aux objectifs de ce Masterplan en amenant sur le site des solutions paysagères de grande qualité visant à créer un écosystème riche permettant un renforcement du maillage vert en créant un lien avec les espaces environnant ;

Considérant que le projet vise par ailleurs à répondre au besoin en logements et en équipements de la Région conformément aux objectifs du plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant qu'il est donc prévu de :

- transformer 17.365m² de bureaux en 18.883m² de logements, 530m² de commerce et 483m² de crèche,
- changer la nature de l'espace central existant en un espace vert accessible au public de 2.574m², notamment via la réorganisation des entrées et sorties du parking souterrain et en ouvrant cet espace à la mobilité douce,
- créer 1.441m² de toitures végétalisées,
- réaliser des façades vertes accueillant des végétaux (buissons, plantes vivaces et arbres),
- travailler sur la mobilité locale en réduisant significativement le stationnement automobile (de 290 places pour voitures et motos à 163 places en sous-sol) et en offrant un parking facilement accessible pour les vélos (466 places en sous-sol et 45 places en rez-de-chaussée) pour les habitants, travailleurs et visiteurs ;

Considérant que point de vue gabarits, implantation et volumétrie, le projet prévoit les modifications suivantes :

- les bâtiments C et D sont réunis en un volume unique grâce à l'ajout d'un 3^e noyau qui en assure la jonction : les locaux techniques dans la toiture à versants sont transformés en deux étages résidentiels complets portant le gabarit de l'immeuble à R+8,
- le bâtiment A conserve ses proportions d'origine : le local technique sous la toiture à versants se transforme en un étage résidentiel, la toiture est transformée en un jardin à ciel ouvert accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble (appartenant à la copropriété qui s'occupera de l'entretien),
- l'accès au parking du bâtiment C existant est démolit et comblé suite à la rationalisation des entrées de parking,
- afin de proposer un espace extérieur pour chaque logement et de leur assurer une meilleure luminosité naturelle, le projet propose deux types de variations volumétriques :

[Texte]

soit des loggias sont créées à l'intérieur de la structure soit une structure externe est ajoutée pour soutenir de nouveaux balcons et les façades végétales arborées ;

Considérant l'existence sur les parcelles d'une servitude de traversée et de passage à partir du Gulledelle ;

Considérant que l'esthétique des façades est revue afin de modifier cet aspect homogène massif typique des immeubles de bureaux de l'époque en lui donnant un autre rythme par le retrait des panneaux non porteur et la démolition partielle de certaines parties de murs porteur afin de permettre un accès élargi vers l'extérieur ;

Considérant qu'en termes de matériaux, une combinaison de panneaux en fibrociment de deux teintes de gris, d'éléments en bois (volets) et de mains courantes en acier est proposée pour les façades de l'espace central ;

Considérant que l'enveloppe extérieure des deux bâtiments caractérisée par une forte présence végétale suit deux grands principes :

- la façade du bâtiment CD est construite avec les mêmes matériaux contrastant avec l'exosquelette qui soutient les balcons d'une part et l'intérieur des terrasses d'autre part,
- le traitement de la nouvelle façade (en recul) du bâtiment A présente une expression différente avec ses briques vernies ;

Considérant que les eaux pluviales récoltées sur les toitures végétalisées permettent de temporiser leur écoulement, qu'elles sont recueillies dans deux citernes (30 et 350m³) avec rétention supplémentaire de 100m² ;

Considérant que des roches volcaniques avec un fort pouvoir de rétention sont également placées dans l'espace central ;

Considérant que l'un des objectifs du projet est d'augmenter la taille et la qualité des espaces verts existants de plus de 300m² notamment en proposant une nouvelle répartition de l'accessibilité au site :

- les trois parkings souterrains sont regroupés en un seul,
- la circulation des véhicules motorisés est repensée : une rampe unique d'entrée/sortie est construite permettant la démolition des deux autres rampes existantes,
- une entrée réservée aux vélos est créée et permet un accès direct et facile aux parkings prévus à cet effet au niveau -1 ;

Considérant que le programme comprend 189 logements répartis comme suit :

- Bloc 1 (CDE): 135 logements soit 14 studios + 17 appartements 1ch + 63 appartements 2ch + 41 appartements 3ch ,
- Bloc 2 (A) : 54 logements soit 7 studios + 19 appartements 1ch + 24 appartements 2ch + 4 appartements 3ch ;

Considérant que tous les logements répondent aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) en termes de surface, de hauteur sous-plafond, d'éclairage,...

Considérant que 101 appartements sont traversant et 88 sont mono-orientés ;

Considérant que la proportion de logements mono-orientés est trop importante, ce qui n'est pas acceptable, qui plus est s'il s'agit de logements orientés uniquement du côté de l'E40 ;

Considérant que tous les locaux communs sont prévus ;

Considérant que la demande déroge :

- au RRU – Titre I – articles 3 et 4 en ce que l'implantation et la profondeur du bâtiment CD sont modifiés au niveau de l'emprise au sol en raison de l'ajout d'une structure externe d'une largeur de 2.20m permettant l'aménagement de balcons arborés ; *que ces dérogations sont acceptables étant donné qu'elles permettent la végétalisation des façades ;*

- au RRU – Titre I – articles 4 et 7 et au RCB article 32 (sous-sol) en ce que le parking souterrain n'est pas recouvert d'une couche de terre arable d'une épaisseur au moins égale à 60cm ; *que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où il s'agit d'une situation déjà existante (parking souterrain sur une grande partie du site) et que le projet améliore nettement les qualités paysagères de l'espace central et que l'utilisation de pierres de lave assure un bon drainage de l'eau ;*
- au RRU – Titre I – articles 5 et 6 en ce que la hauteur du bâtiment CD est augmentée par l'ajout de deux étages supplémentaires qui permettent le développement de plus de logements, l'aménagement une toiture végétalisée et l'installation de panneaux solaires, impliquant une hauteur totale de 30,60m supérieure à celle du bâtiment B (hors projet) qui est de 29,24m (dépassement inférieur à 3m) et supérieure à celle du bâtiment situé Clos du Lynx, 5 qui est la hauteur de référence la plus élevée (29,24m) ; *que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où il s'agit de convertir cet immeuble de bureaux en de logements, s'inscrivant ainsi dans les objectifs poursuivis par le PRAS démographique, dans la mesure où un raccord harmonieux entre les différents bâtiments de cet ensemble est assuré et dans la mesure où cet ensemble est situé le long du futur boulevard urbain (actuellement encore E40);*
- au RRU – Titre I – article 8 en ce que la toiture en pente du bâtiment A est transformée en un étage complet avec une nouvelle toiture plate aménagée en jardin à ciel ouvert pour les résidents, impliquant dès lors une rehausse totale de 2,44m par rapport au point le plus mais diminué en d'autres points mais impliquant une hauteur totale de 31,89m dépassant la plupart des immeubles avoisinants ; *que cette dérogation est acceptable dans la mesure où il s'agit de convertir cet immeuble de bureaux en de logements, s'inscrivant ainsi dans les objectifs poursuivis par le PRAS démographique, dans la mesure où un raccord harmonieux entre les différents bâtiments de cet ensemble est assuré, dans la mesure où cet ensemble est situé le long du futur boulevard urbain (actuellement encore E40) et dans la mesure où la toiture est aménagée en jardin ;*
- au RRU – Titre I – article 8 en ce que l'étage technique n'est pas intégré au volume ; *que cette dérogation est acceptable dans la mesure où cet étage technique abrite l'ascenseur qui permet aux résidents d'accéder directement au jardin commun aménagé sur la toiture et dans la mesure où la végétation projetée permet de le rendre nettement moins perceptible ;*
- au RRU – Titre I – article 11 et au RCB – article 28 en ce que la zone de recul n'est pas entièrement plantée de pleine terre ; *que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où le parking souterrain est déjà existant et où le projet améliore, là où c'est possible les qualités paysagères du site ;*
- au RRU – Titre I – articles 12 et 13 en ce que la zone de cours et jardin (essentiellement constituée par l'espace central) ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, plantée et de pleine terre ; *que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où il s'agit d'une situation existante vu la présence du parking souterrain et où le projet améliore, là où c'est possible les qualités paysagères du site (espace central réaménagé + maintien de la flore existante en zone de retrait latéral entre le bâtiment CD et l'E40 et entre la bâtiment CD et les parcelles voisines + végétalisation des toitures et des façades) ;*
- au RCB article 30 en ce que le terrain n'est pas clôturé en situation existante ni en situation projetée ; *que cette dérogation est acceptable dans la mesure où cette ouverture permet d'encourager l'accessibilité au public des espaces verts du projet ;*
- au RCB article 50 en ce que les bâtiments ne sont pas implantés à l'alignement; *que cette dérogation est acceptable dans la mesure où il s'agit d'une situation existante et que les bâtiments ne sont pas démolis mais transformés ;*

Considérant que le projet présente des qualités architecturales intéressantes ;

Considérant que le projet réaménage les deux niveaux de sous-sol en prévoyant 163 emplacements de parking pour voitures dont 11 pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet réserve 4 emplacements de parking (voitures) pour le personnel de la crèche et 4 emplacements de parking (voitures) pour le personnel du commerce ;

[Texte]

Considérant que vu que le projet prévoit 189 unités de logements, chaque logement ne disposera pas d'un emplacement de parking pour voiture ;

Considérant que le projet prévoit également 4 emplacements extérieurs situés hors voirie accessibles depuis le Gulledelle via la servitude de passage, pour le Kiss and Ride de la crèche dont un pour des livraisons ponctuelles du commerce ;

Considérant cependant qu'en situation existante, le parking souterrain organisé en deux niveaux comprend 290 emplacements ;

Considérant que s'il est clairement envisageable de diminuer ce nombre vu la création de nombreux emplacements pour vélos, de locaux communs et de caves, il y a cependant lieu de revoir à la hausse le rapport entre le nombre d'emplacements de parking (voiture) par logement pour l'ensemble du projet;

Considérant que, selon les remarques du SIAMU, il y a lieu de revoir les prises et rejets d'air dans le parking et prévoir une ventilation optimale du parking afin d'éviter tout risque de pollution de l'air neuf et de zones mortes dans le parking ;

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme, soit une zone moins bien desservie en transports en commun;

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 le projet prévoit 511 emplacements vélos :

- 466 emplacements vélos intérieurs au niveau -1 (dont 120 sur rack à double étage) dont 458 pour les logements, 5 pour les travailleurs de la crèche et 3 pour les travailleurs du commerce,
- 45 emplacements vélos extérieurs pour les visiteurs des logements, les parents de la crèche et les clients du commerce ;

Considérant que l'ensemble des parkings pour vélos se situent en sous-sol, que si leur nombre est en adéquation avec le nombre d'occupants, il y a lieu de proposer un local au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble situé le long de l'E40, afin d'encourager et de faciliter l'utilisation du vélo ;

Considérant qu'en séance, les représentants de la commune ont marqué leur intérêt pour la crèche à condition que celle-ci présente une surface plus importante ;

Considérant que l'espace extérieur de la crèche est localisé à proximité de la sortie du parking et de l'autoroute E40, soit dans un environnement bruyant et peu qualitatif ;

Considérant que le demandeur sollicite des horaires de livraison pour le commerce projeté allant du lundi au samedi de 7h à 22h mais qu'en vue de respecter les plages horaires plus calmes en soirée et le weekend, ces horaires de livraisons doivent être limités aux plages allant de 7h à 19h ;

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 l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de façades vertes ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de citernes de récupération d'eau de pluie pour l'irrigation des façades vertes, l'arrosage des abords (250 m³) et pour le rinçage des toilettes de la crèche et du commerce (30 m³) ;

Considérant que le bâtiment 1 sera aménagé de toitures vertes extensives, le bâtiment 2 de toitures vertes extensives, de toiture classique et d'une toiture-jardin ;

Considérant que le site sera équipé d'un système de gestion des pluies exceptionnelles à ciel ouvert pour lequel le projet prévoit 2 alternatives : soit un système à ciel ouvert constitué d'un bassin d'orage de 100 m³ et de 127 m³ de noues, soit d'un système enterré constitué d'un bassin d'orage de 100 m³ et de 96 m³ de tranchées entourant le bâtiment au nord du projet ;

Considérant qu'un système entièrement à ciel ouvert est plus simple et économique à mettre en œuvre et favorise l'évapo(transpi)ration ;

Considérant que les déchets produits par les logements projetés seront de type ménager et stockés dans 4 locaux poubelles répartis en sous-sol des 2 bâtiments, à proximité des noyaux de circulation verticale et que ces locaux sont d'une superficie suffisante et équipés de containers de tri des déchets ménagers ;

Considérant que les déchets produits par la crèche et le commerce seront gérés de manière autonome par les différents exploitants ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme activité à risque de pollution des sols ;

Considérant que divers rapports d'inspection n'ont pas conclu à la présence d'amiante dans le bâtiment mais que divers matériaux observés sont considérés comme suspects et qu'il y a dès lors lieu de confirmer la présence de matériaux amiantés et le cas échéant, prévoir un désamiantage conforme à la réglementation en vigueur ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter les prescriptions du SIAMU,
- diminuer de manière significative le nombre de logements mono-orientés dans le bloc 1 principalement du côté de l'E40,
- revoir l'emplacement de l'espace extérieur de la crèche dans une implantation de qualité (sonore et qualité de l'air),
- limiter les horaires de livraison du commerce de 7h à 19h,
- revoir à la hausse le rapport entre le nombre d'emplacements de parking (voiture) par logement pour l'ensemble du projet,
- proposer un local pour les vélos au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble situé le long de l'E40,
- prévoir une gestion des pluies exceptionnelles entièrement à ciel ouvert,
- optimiser le système de ventilation des parking pour éviter les zones mortes et revoir l'emplacement des différentes prises et rejets d'air du projet afin de respecter les distances et éviter toute pollution de l'air neuf,
- vérifier la présence de matériaux amiantés dans le bâtiment et le cas échéant, procéder au désamiantage conformément à la législation en vigueur en la matière en région bruxelloise.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 13:30.

Demande de permis d'environnement PE/1745217/2022

Localisation : Avenue des Eoliennes 1-15 et 2-12

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : sans objet

Demandeur : RESIDENCE EOLIENNES A.C.P.

Motifs : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 31/08/2022 au 29/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 23/12/1976 par le Collège des bourgmestre et échevins visant à « construire un complexe de logements » et ses plans cachetés annexés ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré le 24/10/2005 par Bruxelles Environnement pour une durée de 15 visant à exploiter les installations classées (parking et chauffage) de ce complexe de logements ;

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant à renouveler l'exploitation de ce complexe de logements, introduite le 18/03/2020 et déclarée complète le 16/06/2022 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 31/08/2022 au 29/09/2022 ;

Vu l'avis du SIAMU sur la présente demande sollicité le 16/06/2022 mais non-réceptionné à ce jour ;

Considérant que les installations électriques qui alimentent les communs des immeubles ont été contrôlées conformes au RGIE le 28/04/2022 ;

Considérant que la présente demande porte sur les installations existantes suivantes :

- 68B : parking couvert de 140 emplacements,
- 40B : chaufferie comprenant 3 chaudières d'une puissance de 350 kW chacune ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking sollicité dans la présente demande ne correspond pas au nombre d'emplacements autorisés par permis d'urbanisme;

Considérant également qu'un local polyvalent a été aménagé dans le sous-sol de l'immeuble sans permis d'urbanisme;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire les demandes de permis d'urbanisme en vue de régulariser ces infractions;

Considérant que les informations relatives à la localisation de la chaufferie et de ses rejets d'air vicié sont lacunaires ;

[Texte]

Considérant que les trois chaudières au gaz ont fait chacune l'objet d'un rapport de contrôle déclarant la conformité de ces installations à la réglementation PEB ;

Considérant que le système de ventilation du parking n'est pas explicité dans le dossier ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit pour ce type de zone (zone 1) ;

Considérant que les eaux usées produites sont de type domestique et rejetées à l'égout sans traitement particulier ;

Considérant que les déchets produits sont de type ménager et doivent donc respecter les obligations en matière de tri, reprise et recyclage ;

Considérant que les déchets ménagers triés sont stockés dans plusieurs poubelles et containers localisés à divers endroits dans le parking ;

Considérant par ailleurs que le parking est équipé d'un fût de collecte des huiles de friture usagées et que celles-ci sont reprises par une société spécialisée contre bon d'enlèvement ;

Considérant cependant que les quantités d'huiles usagées stockées semblent inférieures au seuil soumis à permis d'environnement ;

Considérant que les emplacements de parking sont affectés au logement et ne sont donc pas soumis au CoBrACE ;

Considérant que le sous-sol est équipé d'un local couvert et fermé pour le stationnement d'une vingtaine de vélos mais que le local ne dispose pas de support pour vélos ;

Considérant que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme des activités à risque de pollution des sols ;

Considérant que le bien n'est situé dans aucun périmètre de protection naturelle ou patrimoniale ;

Avis favorable à condition de :

- Respecter les prescriptions du SIAMU ;
- Localiser la chaufferie, les rejets d'air vicié ainsi que les éventuels dispositifs de ventilation (mécanique ou naturelle) sur les plans des installations ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 14h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1832569/2022 (4)

Localisation : Avenue Georges Henri 88

Objet : transformer l'immeuble de 3 logements en maison unifamiliale et régulariser les différentes transformations effectuées depuis la construction de la maison

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 Daniel SANCHEZ - JOUSSET

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

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 le permis d'archives n° 3121 délivré le 23/01/1931 pour la construction de l'immeuble ;

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

Considérant que la présente demande vise à transformer l'immeuble de 3 logements en maison unifamiliale et à régulariser les différentes transformations effectuées depuis la construction de la maison ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la suppression du garage et le maintien de l'imperméabilité complète de l'ancienne pente de garage en zone de recul ;

Considérant que l'immeuble présente trois logements en situation de droit ;

Considérant que plusieurs transformations ont eu lieu depuis la construction de l'immeuble ;

Considérant qu'au sous-sol une pièce supplémentaire a été réalisée en partie arrière ;

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée a été transformé en duplex ; qu'un escalier interne en colimaçon a été placé vers le sous-sol et que celui-ci (garage compris) a été réaménagé en deux chambres, une salle de bains et un local technique ;

Considérant que la terrasse du deuxième étage a été refermée jusqu'à obtenir l'alignement de la façade arrière, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le gabarit de ce volume dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la toiture a été percée et équipée d'un lanterneau avec escalier escamotable permettant l'accès à une terrasse aménagée en toiture plate ;

Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois (ton brun) présentant des petits bois en impostes ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la porte d'entrée en place est en bois ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer uniquement l'ancienne porte de garage par un nouveau châssis en bois laqué blanc ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de remplacer la porte d'entrée et les châssis existants par de nouveaux éléments en bois ou en aluminium se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, impostes,...) des châssis d'origine ;

Considérant que la demande vise à transformer cet immeuble de logements en maison unifamiliale ;

Considérant que la suppression du garage est conservée, que l'escalier d'accès au sous-sol en colimaçon est remplacé par un escalier droit et que le sous-sol est réaménagé en hall d'entrée, cave, local technique et salle de bains ;

Considérant que la suppression du garage est acceptable étant donné la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale ; que cependant la conservation de l'aménagement actuel de la zone de recul ne l'est pas ;

Considérant en effet que les différents règlements d'urbanisme stipulent que la zone de recul ne peut comporter aucun espace de stationnement ni être recouverte de matériaux perméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de modifier la zone de recul en conséquence ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de retrouver une zone plantée de pleine terre, limiter l'accessibilité en largeur et de prolonger les murets à l'alignement ;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée sont ouverts (suppression de murs, agrandissement de baies) et que l'étage est réaménagé en salon, salle à manger et cuisine ;

Considérant qu'un poêle à bois est placé et que sa cheminée est prolongée en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la baie existante en façade arrière à cet étage est agrandie permettant d'apporter davantage de lumière sur les pièces de vie ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse extérieure en bois est réalisée dans la continuité du rez-de-chaussée sur une profondeur de 3,30 m (escalier non compris) et qu'elle présente un niveau supérieur au niveau du jardin (41 cm) ;

Considérant que les premier et deuxième étages comportent désormais les pièces de nuit ;

Considérant que la terrasse aménagée sans autorisation en toiture principale de l'immeuble est supprimée et que des panneaux photovoltaïques sont placés ;

Considérant que la façade arrière est isolée ainsi que les retours sur murs mitoyens ; que le dépassement de profil qui en découle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'adapter les plans au niveau des murs mitoyens et indiquer les limites de propriété, vu les incohérences constatées sur les plans (plan/coupe) et les photos ;

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

- dessiner le nouvel escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
- adapter les plans au niveau des murs mitoyens et indiquer les limites de propriété,
- proposer un nouvel aménagement de la zone de recul (ancien accès au garage),
- remplacer la porte d'entrée et châssis existants par de nouveaux éléments en bois ou aluminium se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, impostes, profils,...) des châssis d'origine ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à au titre I du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur la bâtisse en matière de zone de recul **sont refusées**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1832809/2022 (5)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 586

Objet : placer un escalier de secours en façade arrière et créer un accès à la cour et réaliser des aménagements de protection contre l'incendie dans l'école

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement :

Demandeur : A.S.B.L. Comité scolaire du Divin Sauveur Monsieur RENARD

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 placer un escalier de secours en façade arrière et créer un accès à la cour et réaliser des aménagements de protection contre l'incendie dans l'école ;

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

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- les travaux ne devraient pas intervenir durant les congés scolaires des enseignements francophone et néerlandophone,
- les camions et camionnettes de chantier ne devraient pas se parquer et décharger Chaussée de Roodebeek ;

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

- PU n°13893, le 14/05/1985 pour construire un pavillon scolaire,
- PU n°14779, le 31/10/1989 pour placer des classes,
- PU n°17576, le 19/10/2004 pour étendre le bâtiment scolaire de deux classes,
- PU n°19355, le 16/09/2010 pour placer temporairement 2 containers utilisés comme classes dans la propriété de l'école,

- PU n° PUFD/498182/2014, le 09/03/2015 pour construire un nouveau bloc sanitaire sur le terrain de l'école,
- PU n° PUFD/600651/2016, le 18/10/2016 pour modifier une partie du plan du niveau -1 dans un bâtiment scolaire existant pour la transformation d'un local vestiaire en classe avec remplacement des châssis, sans changement de la volumétrie existante,
- PU n° PUFD/644047/2017, le 17/07/2018 pour démolir les bâtiments existants B2 en B3. Construire un nouveau bâtiment école (maternelle et primaire) pour 440 enfants avec une crèche pour 40 enfants, une salle de sport et un réfectoire,
- PU n° PUFD/682282/2018, le 17/07/2018 pour placer 23 classes temporaires et une crèche temporaire pour 28 enfants sur le site de l'Angelusinstituut qui seront retirées après l'achèvement du nouveau bâtiment ;

Considérant que la demande vise d'une part à placer un escalier de secours en façade arrière afin de créer un accès à la cour du rez-de-chaussée depuis le premier étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche n°584 de 9m en façade arrière ;

Considérant que le dernier châssis fixe du premier étage est transformé en porte ;

Considérant que 5 marches sont réalisées à l'intérieur de la dernière classe au premier étage afin de rejoindre la porte ;

Considérant que cette porte donne accès à un nouvel escalier qui relie la cour du rez-de-chaussée (située 5.10m plus bas) ;

Vu la nécessité d'aménager une sortie de secours supplémentaire pour les classes du premier étage ;

Considérant que cet escalier est utilisé uniquement en cas d'urgence pour les occupants ;

Considérant qu'il ne s'agit pas ici d'un nouveau volume ;

Considérant que cet aménagement est nécessaire afin de garantir la sécurité des occupants ;

Considérant que le projet n'occasionnera pas de nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaliser des aménagements de protection contre l'incendie à tous les étages et plus précisément :

- Des nouvelles portes Ei30 avec fermeture automatique et rétenteur magnétique sont placées entre les couloirs et les grands halls,
- D'autres portes existantes donnant sur les grands halls sont remplacées par des portes Ei30 avec fermeture automatique,
- Un local (rangement de livres) avec cloisons Ei60 et porte Ei30 avec fermeture automatique est créé dans le grand hall du premier étage ;

Considérant que l'actuelle demande a reçu un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente dans son rapport du 14/07/2022 référencé T.1980.0522/43 ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 15h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1836713/2022 (6)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 121

Objet : remplacer un châssis en façade avant et régulariser le placement d'une pompe à chaleur et l'agrandissement de la terrasse au premier étage de la maison unifamiliale

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 et Madame VANDENBRANDEN

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

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archive n° 19.133 délivré le 21/01/2010 pour la démolition d'un immeuble et la reconstruction de deux maisons unifamiliale sur la parcelle ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer un châssis en façade avant et à régulariser le placement d'une pompe à chaleur et l'agrandissement de la terrasse au premier étage de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une pompe à chaleur a été placée le long de la mitoyenneté de droite (n° 123) ; qu'elle présente une hauteur de 135 cm et qu'elle est posée sur un socle en béton ;

Considérant qu'elle présente un volume capable inférieur à 1m³ et que l'installation technique est non visible depuis l'espace public ; qu'elle est cependant placée à moins de trois mètres des limites mitoyennes et peut dès lors causer des nuisances acoustiques vers le bien et vers les voisins ;

Considérant que si le placement d'une unité extérieure telle qu'une pompe à chaleur peut être acceptable, il s'indique cependant de placer un dispositif anti-bruit tel qu'un caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse arrière a été étendue sur la totalité de la surface de la toiture plate, dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'un dépassement (profondeur) de plus de 3m est existant par rapport au profil voisin le moins profond (voisin de droite n° 123) ;

Considérant, vu l'absence de mur mitoyen ou de clôture le long de la partie de terrasse étendue, que la demande ne répond pas aux prescriptions du Code civil en termes de vue ;

[Texte]

Considérant cependant qu'un acte notarié mentionnant une servitude de vue entre parcelles concernées a été joint au présent dossier ; que de ce fait, la prolongation de terrasse est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement du châssis de la salle de bains au deuxième étage en façade avant (s'ouvrant actuellement sur toute sa hauteur) par un nouveau châssis présentant une allège vitrée d'1,10m ;

Considérant que ce remplacement a pour but de sécuriser l'utilisation familiale de ce châssis (allège servant de garde-corps) ;

Considérant que la teinte et le matériau sont identiques à la situation existante ; que la hauteur de l'allège est alignée aux lisses de garde-corps des châssis du même étage, permettant de conserver l'uniformité de l'ensemble ;

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

- placer un dispositif anti-bruit (caisson acoustique) pour la pompe à chaleur extérieure ;

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° 526 de la séance du 14/10/2022 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1826633/2021 (7)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 144

Objet : régulariser l'extension de l'appartement de gauche au premier étage, la fermeture de cinq balcons à l'arrière et le remplacement des menuiseries, isoler la façade avant de l'immeuble

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

Lotissement : /

Demandeur : S.R.L. FW MOVE FORWARD Monsieur Didier FORGER

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
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 : 15/09/2022 au 29/09/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Considérant le permis d'archives n° 4549 délivré le 22/03/1935 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension de l'appartement de gauche au premier étage, la fermeture de cinq balcons à l'arrière et le remplacement des menuiseries, et à isoler la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 50, 52 et 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement de gauche au premier étage sur une profondeur de 3,29m (2,29m intérieur et 1m de balcon refermé par la suite (verrière)) ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil voisin le plus profond (4,29m par rapport au voisin n° 146) ;

Considérant que si l'extension de l'appartement en volume et au niveau du balcon est acceptable, la fermeture du balcon ne l'est pas ;

Considérant en effet que cette fermeture ne permet pas une ventilation naturelle des pièces habitables de ce logement (chambres et cuisine) et en limite l'éclairage naturel de ces pièces ;

Considérant de plus qu'elle porte préjudice au logement de droite du même étage en termes de luminosité ;

Considérant qu'au deuxième étage, la terrasse arrière a été étendue sur la toiture plate de l'extension de l'appartement de gauche du premier étage, dérogeant également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur dépasse les deux profondeurs voisines ;

Considérant, vu la structure portante existante de l'immeuble (poutre en béton portant la terrasse du premier étage liaisonnée à la structure de l'immeuble) que ces modifications non visibles depuis l'espace public semblent dater de la construction ;

Considérant que les balcons de gauche des cinquième et sixième étages ont été refermés partiellement (partie de droite, dans la continuité des cuisines) ;

Considérant qu'au sixième étage, le balcon de droite a été entièrement refermé ;

Considérant qu'au septième étage, le balcon de droite a été refermé partiellement (véranda), qu'un auvent a été placé au-dessus du restant de ce même balcon et qu'un auvent en polycarbonate a été placé au-dessus de celui de gauche ;

Considérant qu'à l'origine, les terrasses en façade avant de cet étage étaient étendues sur la largeur de façade ; que dans les faits, elles n'ont été réalisées que dans la prolongation des bow-windows des étages inférieurs ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures de l'ensemble des appartements ont été remplacées par des châssis en PVC de ton blanc ; que la division des châssis des bow-windows (droits et gauches) des séjours a également été modifiée : la fenêtre centrale fixe a été remplacée par un double ouvrant oscillo-battant ;

Considérant que s'il est acceptable de modifier les divisions des châssis pour des raisons pratiques, l'utilisation du PVC ne l'est pas, notamment vu l'inscription à l'inventaire de l'immeuble et vu que le PVC ne s'harmonise pas avec les caractéristiques du bâtiment témoignant du style architectural de 1935 ;

Considérant que les quatre portes de garages d'origine ont été remplacées par des portes présentant 3 panneaux (identique à l'origine) en PVC de ton blanc avec une fenêtre en partie haute ;

Considérant que ces remplacements ne dénaturent pas l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant qu'actuellement le parement de façade est constitué d'un cimentage sous peinture nécessitant une rénovation en certains endroits (décollement, détachement du cimentage) ;

Considérant les problèmes d'infiltrations et de condensation rencontrés sur plusieurs étage vu la faible isolation thermique de la façade avant ;

Considérant que la demande vise dès lors à isoler la façade avant de l'immeuble avec un isolant type EPS de 14 cm d'épaisseur revêtu d'un enduit silicone teinté (une seule teinte pour l'ensemble de la façade);

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que cette nouvelle épaisseur déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 50 du titre X du règlement communal d'urbanisme (alignement) et à l'article 53 du titre X de ce même règlement en ce que la saillie en façade avant est supérieure à 5cm ;

Considérant l'alignement d'origine est inchangé sur la hauteur au rez-de-chaussée ; que la zone de recul reste donc inchangée ;

Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas isolé ; que sur sa hauteur, le cimentage est réparé et remis en peinture dans la même teinte qu'aux étages (blanc cassé – aspect pierre de France) ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un bien des années 30' inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public doivent être au maximum préservées ;

Considérant que le demandeur prévoit de ne pas modifier l'esthétique de la façade en respectant les décrochements et la teinte actuelle de la façade ;

Considérant que des tablettes en aluminium laqué de teinte blanc sont placées en remplacement des seuils de fenêtre ; que les seuils en pierre bleue au niveau des terrasses (7^e étage) sont remplacés par le même matériau ;

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 supprimer la fermeture du balcon de l'appartement de gauche du 1^{er} étage.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3, 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 50, 52 et 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées moyennant la condition émise ci-dessus.**

AVIS DEFAVORABLE en ce qui concerne la régularisation du placement des châssis en PVC en façade avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 16h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1837150/2022 (8)

Localisation : Avenue de Mai 114

Objet : construire une lucarne en versant arrière et isoler la toiture 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 d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Benjamin & Florence BORY - GUILLAUME

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

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

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

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° 4689 délivré le 14/06/1935 pour la construction de la maison et n° 629.936 délivré le 11/01/2018 pour la régularisation de l'extension au rez-de-chaussée, la transformation du jardin, l'aménagement des combles et le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la présente demande vise à construire une lucarne en versant arrière et à isoler la toiture de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur et que des panneaux photovoltaïques sont placés en versant avant de toiture (parallèlement à la toiture, saillie inférieure à 30 cm) ;

Considérant qu'en brisis du versant avant, des caissons à volet sont placés pour les deux fenêtres ; que les volets prévus sont encastrés et donc non visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière de toiture ; qu'elle présente une largeur de 4,55 m sur une hauteur de 2,85 m sous corniche et présente de part et d'autre, un recul de 60 cm par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 125 cm et qu'elle ne présente pas de recul d'1m minimum par rapport aux deux limites mitoyennes ;

[Texte]

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que les proportions de la lucarne sont cohérentes par rapport à la façade arrière existante, que l'intervention est non visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue aux étages inférieurs ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme que l'ensemble des menuiseries (châssis et porte d'entrée) est remplacé par de nouveaux éléments en aluminium de teinte foncée ; qu'il y a lieu de préciser la teinte ;

Considérant que la nouvelle porte doit s'inspirer de la porte reprise dans le permis d'origine de 1935 ;

Considérant qu'il y a des incohérences entre plan et coupe (encadrements maintenus + pente du brisis) au niveau du dernier niveau mais également au niveau de l'escalier d'entrée qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant qu'il y a également lieu de dessiner la ferronnerie de la baie à droite de la porte d'entrée (maintien confirmé par le demandeur en séance) ;

Considérant que suite à l'explication donnée en séance au niveau de l'aménagement de la zone de cours et jardins, il y a lieu également de joindre les plans (zone de pleine terre) ;

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 du dernier étage (encadrements des baies, pente du brisis,...), de la ferronnerie de la fenêtre à droite de la porte d'entrée, de l'escalier d'entrée et de l'aménagement de la zone de cours et jardins,
- Préciser la teinte des nouveaux châssis,
- Proposer une porte d'entrée s'inspirant de la porte reprise dans le permis d'origine de 1935.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées aux conditions émises ci-dessus.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1835327/2022 (9)

Localisation : Avenue Général Bastin 8

Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul et la construction d'une véranda à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 1 du 09/09/1949
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Paul & Christianne VAN LELIENDAEL - DE PLECKER

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
Art. 126§11 dérogation à un PPAS
application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

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

Considérant le permis d'archives n°8659 délivré le 11/07/1955 pour la construction de l'immeuble (deux logements) et n°1799379 délivré le 27/01/2022 pour la régularisation de l'aménagement d'un troisième logement dans les combles, le remplacement des châssis et la réalisation de terrasses à l'arrière de l'immeuble (en article 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement de la zone de recul (réalisé après le 01/01/2000) et la construction d'une véranda à l'arrière de l'immeuble (construite en 1995) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 28 du titre V du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°1 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le réaménagement de la zone de recul en espace de stationnement, non conforme aux réglementations en vigueur ;

Considérant qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble, le long de la mitoyenneté de droite sur une profondeur de 4,20 m par rapport à la façade arrière ;

[Texte]

Considérant que le volume de la véranda déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce qu'il est implanté en dehors de la zone constructible définie au plan (dépassement de 2,66m par rapport aux 15m autorisés dans ce règlement) ;

Considérant qu'un jour (fenêtre haute de la véranda) existe le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que la demande prévoit d'obturer ce jour en vue de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de droite est actuellement non construite et que ce volume de véranda construit à l'arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'en zone de recul, les zones plantées centrale (entre les deux garages) et latérale gauche ont été supprimées pour aménager un emplacement de parking privatif pour personne handicapée (avec imperméabilisation quasi totale de la zone) ;

Considérant que cet aménagement déroge au règlement régional d'urbanisme (article 11 du titre I) et au règlement communal d'urbanisme (article 28 du titre V) ;

Considérant qu'il déroge également au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce que la zone n'est plus aménagée en jardinet et en ce que le muret de pierre de taille et sa haie plantée à l'arrière clôturant la zone de recul ont été supprimés ;

Considérant qu'une preuve du handicap du propriétaire a été apportée au dossier ; que cependant un permis d'urbanisme est toujours lié au bien immobilier concerné et non à la personne du demandeur ;

Considérant que les différents règlements d'urbanisme stipulent que la zone de recul ne peut comporter aucun espace de stationnement ni être recouverte de matériaux perméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que d'autres réglementations peuvent être appliquées tel que la privatisation en voirie d'un emplacement de parking réservé aux personnes handicapées (service Gestion de l'espace public) ;

Considérant qu'il s'indique dans ce cas de remettre en pristin état la zone de recul ou de proposer un nouvel aménagement de celle-ci conformément aux différentes réglementations en vigueur ;

Considérant pour rappel que les accès aux portes de garage ne constituent aucunement un emplacement de parking en zone de recul ;

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

- remettre en pristin état la zone de recul ou de proposer un nouvel aménagement conforme aux différentes réglementations en vigueur ;
- obturer le jour existant de la véranda vers la mitoyenneté de droite en vue de se conformer aux prescriptions du Code civil ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°1 relative à la profondeur de la véranda implantée hors zone constructible **est acceptée moyennant la condition reprise ci-dessus.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 28 du titre V du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce qui concerne l'aménagement existant en zone de recul **sont refusées.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 17h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1838851/2022 (10)

Localisation : Avenue Général Bastin 10

Objet : transformer les combles, placer de nouvelles tuiles en toiture et construire une lucarne en toiture arrière de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPA N° 1 du 09/09/1949.
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Enrico & Liza PORTELLI - DRIUS

Motifs : application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11
Dérogation à un PPAS

Enquête : 15/09/2022 au 29/09/2022

Avis :

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

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

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour ce bien :

- N°8644 le 04/07/1955 pour construire la maison,
- N°19418 le 16/12/2010 pour remplacer les châssis,
- N°19720 le 19/01/2011 pour régulariser le changement de châssis en façade avant,
- N°1782433 le 08/07/2021 pour régulariser le remplacement de la porte de garage, effectuer des travaux intérieurs, créer une fenêtre en façade avant et placer une pergola à l'arrière ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse et au plan particulier d'affectation du sol n°1 en termes de lucarne ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les travaux liés au précédent permis n'étaient pas finalisés au moment de l'introduction de la présente demande ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager l'intérieur d'une partie de la maison, à rénover et isoler la toiture en changeant la couleur des tuiles et en y ajoutant des fenêtres de toit de type « Vélux » et une lucarne en versant arrière ;

Considérant en effet qu'il s'agit, au 2^e étage, de rétablir la salle de bain et le WC séparé ainsi que de prolonger l'escalier vers les combles ;

Considérant que dans les combles, les interventions consistent à :

- Transformer la charpente pour supprimer une ferme qui est gênant pour le prolongement de l'escalier,

[Texte]

- Créer un faux-plancher passant au-dessus des fermes de charpente existantes,
- Aménager une 2^e salle de bain et une salle de jeux,
- Isoler la toiture existante entre et sous les chevrons pour la partie en pente et par-dessus l'étanchéité existante pour la partie plate au sommet du toit,
- Remplacer les tuiles existantes de couleur gris-brun par de nouvelles tuiles de couleur gris anthracite,
- Créer une lucarne en zinc noir à l'arrière permettant d'améliorer l'éclairage naturel et l'habitabilité de cet espace ;

Considérant que la lucarne proposée déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (plus de 2.50m de haut) alors que le maximum est de 1.25m et en termes de distance en ce qu'elle est placée à moins de 1m de la limite de propriété ;

Considérant que la lucarne proposée déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 en termes de distance en ce qu'elle est placée à moins de 1m de la limite de propriété (23cm) ;

Considérant néanmoins que la lucarne respecte Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations au RCB et au PPAS sont acceptables dans la mesure où la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public, qu'elle permet d'exploiter le volume en combles avec une toiture particulière présentant trois versants en espace habitable ;

Considérant que les deux maisons voisines de gauche avec lesquelles cette maison-ci forment un groupe, présentent des volumétries plus importantes en termes de profondeur ;

Considérant que les propriétaires de la maison directement contiguë ont marqué leur accord sur la lucarne proposée ;

Considérant que les modifications améliorent les conditions de confort et de performance énergétique de l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la couleur des nouvelles tuiles s'harmonise avec celle des immeubles voisins ;

Considérant cependant qu'afin de rester cohérent en termes de couleur, il y a lieu de proposer le gris anthracite comme couleur de la lucarne (revêtement, châssis,...) en lieu et place du noir proposé ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de proposer le gris anthracite comme couleur de la lucarne (revêtement, châssis,...) en lieu et place du noir proposé.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°1 et au règlement communal sur la bâtisse **sont acceptées.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 526 de la séance du 14/10/2022 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1798880/2021 (11)

Localisation : Tomberg 222

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

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

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

Motifs : application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : /

Avis :

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

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

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour ce bien :

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

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

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

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

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

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

Considérant que la situation de fait fait état de :

[Texte]

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

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

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

Considérant que des modifications de volume sont également constatées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D'UN FAVORABLE SUR LA DEMANDE DE RÉGULARISATION TELLE QUE PROPOSÉE, UNANIME ET EN PRÉSENCE D'UN REPRÉSENTANT DE BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE, DIRECTION DE L'URBANISME.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal en termes d'arrière-bâtiment et les dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité ne sont pas acceptées.

Avis de la commission de concertation du 14/10/2022 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 01/04/2022, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Cobat dans sans courrier du 25/04/2022 réceptionné le 27/04/2022 ;

Considérant que les plans modifiés ont été déposés le 24/06/2022 ;

Considérant que le projet modifié propose deux logements disposant chacun de leur propre entrée depuis la rue en lieu et place des trois logements prévus initialement :

- Un logement unifamilial dans le bâtiment à front de rue, accessible par la porte d'entrée existante,*
- Un logement unifamilial dans le bâtiment arrière accessible par la grande porte ;*

Considérant que la demande vise toujours à régulariser la construction d'une véranda au 1^{er} étage arrière du bâtiment avant et l'existence d'un étage supplémentaire pour le bâtiment arrière, vraisemblablement construit dès l'origine et maintenue en l'état ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement à l'avant, le studio existant au rez-de-chaussée de l'immeuble est supprimé ;

[Texte]

Considérant qu'un espace vestiaire avec possibilité de ranger plusieurs vélos et un espace bureau sont aménagés au-delà de l'escalier menant aux étages ;

Considérant néanmoins que la cuisine existante en façade à rue et la salle de bain existante à l'arrière sont maintenues avec comme motivation de pouvoir exercer une profession libérale, loger des amis ou de la famille,...

Considérant qu'au 1^{er} étage se trouvent les pièces de vie et au 2^e étage les pièces de nuit, en l'état actuel ;

Considérant qu'afin de garantir l'usage en maison unifamiliale, il y a lieu de supprimer la cuisine du rez-de-chaussée ;

Considérant que les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme sont supprimées :

- suppression du studio,
- suppression du WC dans la salle de bain du +1,
- vu qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, plus de nécessité de locaux communs,
- vu le maintien d'un seul logement et de l'aménagement existant dans les combles, plus de dérogation à l'éclairage naturel des chambres ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement à l'arrière, le garage existant est supprimé au profit d'un passage couvert et fermé permettant le rangement de plusieurs vélos ;

Considérant cependant que même si la porte de garage existante est remplacée par une nouvelle porte présentant deux vantaux ouvrants, rien ne garantit que cet espace ne soit occupé comme emplacement de parking de voiture et par la même occasion permettant de ne pas privatiser un emplacement de parking en voirie ;

Considérant qu'une liaison est prévue entre le rez-de-chaussée et l'étage afin de garantir une seule unité pour ce bâtiment arrière ;

Considérant qu'une citerne de 7500 litres permettant de récolter les eaux de pluie est prévue sous la cour ;

Considérant que le projet modifié répond aux remarques qu'avait suscité le projet initial en termes de nombre de logements, d'amélioration du système de gestion des eaux pluviales, de locaux vélos,...

Considérant cependant que certaines améliorations doivent encore y être apportées ;

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

- supprimer la cuisine du rez-de-chaussée dans le bâtiment avant afin de garantir l'usage en maison unifamiliale.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal en termes d'arrière-bâtiment est acceptée aux conditions reprises ci-dessus.