

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 542 de la réunion du vendredi 30 juin 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

Mme L.LAHERY (point 1)

M. H. FAKCHICH (point 2 à 10)

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

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 CC
1.	08:30	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Clos Sirius 25	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)	Sans avis * Geen mening
2.	09:30	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Rue Vandenhoven	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)	Favorable sous conditions * Gunstig onder voorwaarden
3.	10:10	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Chaussée de Roodebeek 334	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	Favorable * Gunstig

[Texte]

4.	10:40	permis d'urbanisme	S.A. DELHAIZE LE LION Chaussée de Roodebeek 203	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 d'une construction mitoyenne) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	Défavorable * Ongunstig
5.	11:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DEBLON – SALISALI Chaussée de Stockel 89	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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions
6.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame COENJAERTS – DABLON Avenue des Briqueteries 6	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions
7.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame MAIMOUNI – GOFFIN Avenue de Toutes les Couleurs 6	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 permis de lotir	Favorable sous conditions
8.	14:30	permis d'urbanisme	Madame GROSFILS Avenue du Castel 109	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions
9.	15:00	permis d'urbanisme	PARTENA MUTUALITE LIBRE Avenue Georges Henri 357	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné	Favorable * Gunstig
10.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BIEBUYCK – LIMPENS Avenue Echevin Van Muylders 26	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)	Favorable sous conditions

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 08h30.

**Demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1856220 (1)**

- Localisation : Avenue de la Croix du Sud
- Objet : Dévier la voirie, réduire sa largeur et modifier son utilisation
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /
- Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert
- Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)  
application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
- Enquête : 17/05/2023 au 15/06/2023
- Plaintes/Remarques : 12 + 1 hors delai

Avis :

Considérant que l'Habitation Moderne a informé la Commune de sa volonté de lancer un marché de service afin de désigner un auteur de projet qui sera chargé d'élaborer un projet de construction de logement sur la parcelle dont elle est propriétaire avenue de la Croix du Sud avant d'introduire une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant la volonté de l'Habitation Moderne et de la Commune de procéder dans le cadre d'un marché conjoint portant sur la construction de logement et sur le projet de détournement de la voirie ;

Considérant que la Commune annonce en conséquence en séance qu'elle retire la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la présente demande.

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

### GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

---

#### OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 542 van de vergadering van 30/06/2023 om 08u30.

#### **Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning 18/PFD/1856220 (1)**

Ligging : Zuiderkruislaan

Ontwerp : omleiden van de wegegenis, ze versmallen en haar gebruik wijzigen

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

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

Verkaveling : /

Aanvrager : Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe

Motieven : toepassing van het bijzonder voorschrift 25.1. van het GBP (handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichtingen van wegen en lijnen van het openbaar vervoer) toepassing van het algemeen voorschrift 0.7.1. van het GBP (voorzieningen die geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften van het gebied toegestane activiteiten)

Onderzoek : van 17/05/2023 tot en met 15/06/2023

Klachten/Opmmerkingen : 12 + 1 na de deadline

Advies :

Overwegende dat de Moderne Woning de gemeente in kennis heeft gesteld van haar wens om een opdracht voor diensten te sluiten met het oog op de aanwijzing van een opdrachtgever die verantwoordelijk zal zijn voor de uitwerking van een woningbouwproject op het perceel dat zij in eigendom heeft in de Zuiderkruislaan, alvorens een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in te dienen;

Overwegende dat de Moderne Woning en de gemeente willen overgaan tot een gezamenlijke opdracht voor de bouw van woningen en voor het project van een wegomlegging;

Overwegende dat de gemeente vervolgens tijdens de zitting heeft aangekondigd deze aanvraag voor een bouwvergunning in te trekken;

Overwegende dat er dus geen uitspraak meer hoeft te worden gedaan over deze aanvraag.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1866276/2023 (2)**

- Localisation** : Rue Vandenhoven - Drève Grange aux Dîmes - Boulevard de la Woluwe
- Objet** : Aménager la zone naturelle « Grange aux Dîmes » et régulariser l'installation de bulles à verres enterrées dans le parc
- Zonage** : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de parcs, zone administrative  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Demandeur** : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert
- Motifs** : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- Enquête** : 01/06/2023 au 15/06/2023
- Plaintes/Remarques** : 2

**Avis** :

**Contexte légal**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone de parcs et zone administrative le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans la zone tampon (60m) de la zone Natura 2000 ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/04/1994 classant comme monument les façades et les toitures du « 't Hof van Brussel » et comme site l'ensemble formé par cet édifice et ses abords à Woluwe-Saint-Lambert ;

**Objet de la demande**

Considérant que la demande vise à aménager la zone semi-naturelle « Grange aux Dîmes » ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation de l'installation de trois bulles à verre enterrées au sein de l'espace semi-naturel public ;

**Procédure et actes d'instruction**

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

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

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 08/03/2023 et libellé comme suit :

*[En réponse à votre courrier du 15/02/2023, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 08/03/2023, concernant la demande sous rubrique.*

*Historique et description du bien*

[Texte]

*Le site concerné appartenait historiquement au domaine de « t'Hof van Brussel » (voir aussi la notice à l'inventaire : <https://sites.heritage.brussels/fr/sites/13>), une ancienne exploitation agricole du début du 15<sup>e</sup> siècle. Au 18<sup>e</sup> siècle, la Woluwe était longée par une multitude d'étangs piscicoles de tailles diverses sur une majeure partie de son tracé. La parcelle qui concernée par la demande était, au moins en bonne partie, occupée par un de ces étangs. Vers 1880, l'étang a été asséché et converti en prairie. Après 1896, le tracé du sentier existant a été modifié pour trouver sa forme actuelle et rebaptisé Rue Vandenhoven en 1903. La parcelle fut affectée à la culture potagère pour finalement être acquise en 1966 par la commune pour cause d'utilité publique, dans le cadre d'un projet de réaménagement du quartier Saint Lambert. Plusieurs projets d'aménagement d'un parc ont été préparés, mais jamais réalisés. La partie qui fait l'objet de la demande constitue aujourd'hui un espace semi-naturel devenu indépendant au fil du temps.*

#### *Analyse de la demande*

*Actuellement, la zone est peu entretenue et colonisée par une végétation de friche herbeuse et arbustive avec des tas de bois mort qui forment un refuge favorable aux insectes xylophages, lichens et champignons. Des chemins de « randonnées » sauvages se sont créés au fil du temps. Une étude phytosanitaire a été réalisée en février 2022 et les conclusions indiquent que sur les 62 arbres répertoriés sur place, 42 arbres doivent être abattus à moyen terme (avant 2025). Vu la nécessité des abattages, un projet d'aménagement du site est alors réfléchi. Les interventions proposées qui visent à améliorer la qualité urbanistique de la zone et la circulation piétonne, à restaurer une fonction récréative et à accroître la biodiversité en restaurant le milieu naturel sont :*

- Abattage de 24 arbres en mauvais état sanitaire ;*
- Défrichage des espaces empêchant la circulation et redéfinition des chemins qui seront recouvert de copeaux de bois et délimités par les troncs récupérés sur place ;*
- Placement de trois bancs en bois et de deux poubelles de tri sélectif disposés au niveau de la « clairière » ;*
- Replantation de 35 arbres d'essence indigène et arbustes ;*
- Intégration d'une ou deux petite(s) zone(s) « refuge » (intégration d'une partie des coupes de bois mort sous la forme de fagots) en faveur de la biodiversité au niveau de l'îlot central et mise(s) en défens au moyen de clôtures basses en châtaignier (éviter le piétinement des usagers) ;*
- Régularisation du placement de trois bulles à verre enterrées.*

#### *Avis de la CRMS*

*La CRMS ne s'oppose pas, pour raison sécuritaire, à l'abattage des arbres en mauvais état sanitaire. Elle note cependant que l'étude phytosanitaire fait état de 31 arbres à abattre dont 7 arbres morts, or la demande porte sur 24 arbres à abattre et aucune information n'oriente sur le maintien, ou non, des arbres morts sur pied.*

*S'agissant des aménagements, la CRMS préconise la réalisation d'un plan directeur qui concerne l'ensemble du site classé, et qui définit, selon une méthodologie ad hoc pour un dossier de patrimoine, des objectifs de projet qui permettront de renouer avec l'histoire, et l'intérêt historique et artistique du site (évoquer le passé hydrologique, favoriser la biodiversité...), qui lui vaut son classement.*

*Dans l'attente d'un tel master plan/plan directeur, la CRMS peut accepter que l'on pérennise les cheminements et les entrées du site, mais demande que cela s'organise de la manière la plus légère possible. Elle demande de se limiter aux abattages nécessaires et de renoncer à tout autre nouvel aménagement structurel. Par ailleurs, la CRMS n'est pas favorable à la régularisation des bulles à verre, en zone de parc et site classé et souhaite leur déplacement en dehors de cette zone comme, en voirie, au niveau de la « Drève Grange aux Dîmes » là où se trouvent déjà des places de parking].*

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 15/03/2023 au 13/04/2023 et que deux observations/réclamations ont été introduites ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 28/04/2023 est reporté en raison de l'absence à la consultation de documents durant l'enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 01/06/2023 au 15/06/2023, sans observation ni réclamation supplémentaire ;

Considérant que les remarques portent sur le stationnement en épi établi actuellement côté rue Vandenhoven en bordure du parc. Stationnement non mentionné sur les plans (situation existante comme situation projetée) ;

Considérant que ce parking est établi en zone de parc au PRAS et est contraire aux principes d'aménagement de la zone ;

Considérant que l'existence de ce parking est attestée par des photos aériennes antérieures aux années 1990 ;

Considérant que ce stationnement est antérieur aux mesures de protection du site et a été établi à une époque où un permis d'urbanisme n'était pas spécifiquement nécessaire pour accomplir un tel acte (un permis d'urbanisme est nécessaire depuis le 01/07/1992 (entrée en vigueur de l'OOPU de 1991) pour utiliser un terrain pour le stationnement de véhicules) ;

Considérant qu'en séance la question du stationnement dans la rue Vandenhoven a été soulevée ;

Considérant que le demandeur a indiqué en séance que des concertations entre les communes de Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre sont en cours pour étendre les « rues mixtes » et faciliter les stationnement des riverains proches des limites communales ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que le parking en épis au sein du site est supprimé et que celui-ci est reporté de manière longitudinale le long de la rue Vandenhoven ;

Considérant que le parking dans le rue Grange aux Dîmes est maintenu ;

Considérant que les remarques portent aussi sur l'absence lors de la première enquête publique de version complète du dossier en néerlandais et/ou les erreurs de traduction avec demande de réalisation d'une nouvelle enquête publique ;

Considérant que les arguments avancés par le réclamant sont les suivants : si un permis d'urbanisme est soumis à une enquête publique dans une commune de la région bilingue de Bruxelles-Capitale et que c'est l'autorité qui organise cet examen, tous les éléments essentiels de l'enquête publique doivent être fournis en néerlandais, en français et mis à la disposition du public ;

Considérant que, selon le réclamant, la commune de Woluwe-Saint-Lambert n'a, à l'ouverture de la période d'enquête publique, mis à disposition aucun document en néerlandais ;

Considérant que ces documents en néerlandais ont été mis à disposition par la commune de Woluwe-Saint-Lambert après interpellation et rappel du réclamant après un délai déjà écoulé de 19 des 30 jours de l'enquête publique ;

Considérant que la législation impose un avis d'affichage de l'enquête publique bilingue mais le dossier peut être introduit dans la langue souhaitée par le demandeur ;

Considérant que cette remarque a été prise en compte et qu'une nouvelle enquête publique a été menée entre le 01/06/2023 et le 15/06/2023 ;

Considérant que les remarques portent également sur l'impact visuel des bulles à verre ;

Considérant que le placement de bulles à verre enterrées constitue une régularisation d'une situation déjà mise en œuvre, sans autre impact visuel que l'existant ;

Considérant que la Direction de l'Urbanisme a transmis des remarques par rapport au projet présenté à savoir le déplacement des bulles à verre en dehors du site protégé et enterrées ; l'intégration d'un revêtement constitué de roche volcanique (au pH neutre) avec une granulométrie fine (à la place des copeaux de bois) pour permettre la déambulation des PMR au sein du site et une augmentation de la surface de la ou des zones de mise en défens (par exemple minimum 500 m<sup>2</sup> sur les 4500 m<sup>2</sup> que compte l'espace) au regard du PRDD et la préconisation de création de connexions entre le maillage vert et bleu ;

Considérant que le demandeur a indiqué en séance que son objectif est de maintenir la zone la plus naturelle possible ; que l'utilisation des copeaux de bois issus de l'abattage des arbres en place pour les chemins permet en partie d'atteindre cet objectif ; que cela participe au circuit court de réutilisation des matériaux locaux ;

Considérant que le demandeur a indiqué en séance que depuis le début de l'instruction de la demande de permis, 10 nouveaux arbres qui devaient être maintenus sont tombés naturellement ;

### **Situation existante**

Considérant que le site constitue un espace semi-naturel public ayant évolué ces dernières années indépendamment du domaine de « 't' Hof Van Brussel » ;

Considérant que plusieurs projets d'aménagement du site ont été préparés mais jamais mis en œuvre ;

Considérant que le site joue un rôle de lieu de promenade dans le quartier, qu'il est actuellement peu entretenu et colonisé par une végétation de friche herbeuse/arbustive avec quelques cheminements spontanés, créés librement par les usagers et disséminés à travers le site ;

Considérant que la présence de tas de bois mort est favorable aux insectes xylophages, lichens et champignons en adéquation avec la zone tampon de 60m d'un site Natura 2000 qui borde la parcelle à l'ouest ;

Considérant qu'une étude phytosanitaire a été réalisée en février 2022 et que sur les 62 arbres répertoriés du site (principalement issus de semis spontanés), 42 arbres doivent être abattus à moyen terme (avant 2025), soit près de la moitié du peuplement ligneux ;

Considérant qu'un relevé des essences arbustives existantes n'a pas été transmis ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à aménager la zone naturelle « Grange aux Dîmes » ;

Considérant qu'aucune période de référence n'a pu être définie et que le site n'a jamais fait l'objet d'aménagement « historique » ;

Considérant que le projet vise également à régulariser la présence de bulles à verre enterrées placées en bordure du site ;

Considérant que depuis l'étude phytosanitaire (2022), 11 arbres sont tombés naturellement et sur les 31 arbres restants, 7 sont morts (*Tilia x europaea*, *Salix alba*, *Populus nigra*) ;

Considérant que les 24 arbres (*Salix alba*, *Populus nigra*, *Robinia pseudoacacia*) en mauvais état sanitaire sont abattus pour sécuriser le site tout en limitant au maximum les interventions afin de conserver le caractère semi-naturel des lieux ;

Considérant qu'en compensation des arbres abattus et en complément des arbres maintenus, 35 arbres d'essence indigène (*Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, *Salix alba*, *Ulmus minor* et *Castanea sativa*) et des arbustes sont replantés ;

Considérant que l'étude phytosanitaire a mis en évidence la présence de 17 arbres d'intérêts répartis sur le pourtour du site (*Quercus* sp., *Tilia* sp. côté Ouest et Est, *Acer* sp. côté Sud dominé par les *Populus nigra*) ;

Considérant qu'un élagage d'entretien et la suppression des rejets de certains tilleuls est nécessaire pour leur mise en valeur ;

Considérant qu'une ou deux petite(s) zone(s) « refuge » sont prévues au sein du site avec intégration d'une partie des coupes de bois mort sous la forme de fagots en faveur de la biodiversité au niveau de l'îlot central ;

Considérant que la mise en défens des zones de refuge est prévue par le placement de clôtures basses en châtaignier ;

Considérant qu'un défrichage des espaces empêchant la circulation est prévu couplé à la redéfinition et la restructuration des cheminements spontanés, créés librement par les usagers au fil du temps ;

Considérant que ces cheminements sont délimités par des troncs récupérés sur place et recouverts de copeaux de bois ;

Considérant que du mobilier est placé (trois bancs en bois et deux poubelles de tri sélectif) au niveau de la clairière ;

Considérant qu'aucune incidence majeure sur le site n'est explicitée à travers la note d'intention du projet ;

## **Objectifs**

Considérant que les objectifs du projet sont :

- offrir une nouvelle vie à cet espace tout en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de la qualité urbanistique et de la circulation piétonne sur la zone ;
- ramener une fonction récréative tout en restaurant le milieu semi-naturel par l'accroissement des conditions favorables à la biodiversité ;
- procéder à des interventions de réaménagement du site (abattage nécessaires en vue de sécuriser l'espace public, replantation d'arbres/arbustes d'essence indigène, redéfinition des cheminements pour contenir les usagers et limiter leur impact sur le site) ;
- régulariser la présence des bulles à verre enterrées en bordure du site.

## **Motivation**

Considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement minimal en termes d'intervention et respectueux du caractère semi-naturel du site classé ;

Considérant que le PRDD dans son volet stratégique 5 « Renforcer le paysage naturel » indique que les sites semi-naturels sont d'une importance majeure et d'une grande valeur patrimoniale qu'il y a lieu d'assurer une gestion adéquate, respectueuse et suffisante de ces espaces de manière à préserver, voire améliorer leur qualités afin de les protéger de la pression d'un public de plus en plus nombreux ;

Considérant que dans ce même axe, le PRDD mentionne que les fonctions du maillage vert touchent les aspects socio-récréatifs, écologiques, environnementaux, paysagers, culturels et patrimoniaux ; que la nature est utilisée comme cadre de vie de qualité et intégrée à la vie urbaine ;

Considérant que l'abattage des arbres en mauvais état sanitaire est nécessaire pour assurer la sécurité des usagers mais qu'il peut impacter le site le temps des interventions ;

Considérant toutefois qu'aucune information n'oriente sur le maintien ou non des arbres morts sur pied ;

Considérant que la replantation d'essences indigènes va permettre de compenser l'abattage des arbres en restaurant d'une part la strate arborée et d'autre part le sous-couvert végétal ;

Considérant que toutefois en vue de limiter la pression liée à la Chalarose, la replantation de *Fraxinus excelsior* est à éviter ;

Considérant que la replantation de *Salix alba* en complément de ceux déjà présents risque d'accentuer le phénomène d'assèchement du site ;

Considérant que l'augmentation du nombre de *Quercus robur* et la plantation d'*Alnus glutinosa* est en adéquation avec la typologie de la zone et fait référence à la zone humide historique ;

Considérant qu'aucun relevé des essences arbustives existantes ni aucune proposition d'essences à replantation ne permet d'appréhender le projet sur cette thématique ;

Considérant que la récupération de bois morts et la création de zones « refuges » mises en défens participent également à la pérennité du bien ;

Considérant que la redéfinition du tracé des cheminements et entrées du site permet de structurer l'espace et de guider les usagers tout en limitant l'impact de leur présence ;

Considérant que l'usage de copeaux de bois comme revêtement évite tout phénomène d'imperméabilisation ;

Considérant qu'un revêtement constitué de roche volcanique (au pH neutre) avec une granulométrie fine (à la place des copeaux de bois) peut permettre une déambulation plus aisée

[Texte]

des PMR mais que ce revêtement ne correspond préférentiellement pas aux principes d'aménagement d'une zone semi-naturelle avec couvert forestier ;

Considérant que le placement du mobilier est limité et n'est pas contraire aux principes d'aménagement de la zone ;

Considérant que des précisions quant au maintien ou non de l'espace de stationnement en bordure du site protégé doivent être apportées et qu'une adaptation des plans est nécessaire (plans de situation existante et projetée) ;

Considérant que la CRMS a émis un avis conforme favorable sous condition pour le réaménagement du site qu'il convient de suivre ainsi qu'un avis défavorable pour la régularisation de la présence des trois bulles à verre enterrées en zone de parc ;

Considérant qu'elle préconise la mise en place d'un master plan/plan directeur pour l'ensemble du site classé en vue d'assurer une gestion patrimoniale cohérente ;

Considérant que dans l'attente, le projet permet au site de remplir les fonctions sociales, récréatives, paysagères et écologiques ;

Considérant que la bordure Ouest du site est reprise dans la zone tampon de 60m d'un site Natura 2000 ;

Considérant que la surface de la ou des zone(s) de mise en défens au sein du site peut être agrandie au profit du coefficient de potentiel de biodiversité ;

Considérant que le chantier peut impacter le site (présence d'engin de chantier, etc.) et que des mesures de précautions doivent être prises pour la mise en œuvre du chantier ;

**Avis favorable moyennant les conditions suivantes :**

- déplacer les trois bulles à verre enterrées en dehors du site classé et fournir un plan avec un nouvel emplacement ;
- fournir un plan d'abattage (situation existante) qui fait état de 34 arbres à abattre, le plan de replantation (situation projetée – strate arborée et arbustive) et inclure la localisation des essences concernées par le projet sur base de l'étude phytosanitaire,
- apporter des précisions sur le maintien ou non des arbres morts sur pied ainsi que sur le choix des arbustes plantés (en fonction de la palette végétale existante),
- Fournir un plan avec les nouvelles zones de mise en défens ;
- proscrire la plantation de *Fraxinus excelsior* et le *Salix alba* tout en augmentant le nombre de *Quercus robur* (ajout de 4 - 5 sujets),
- prévoir la plantation d'*Alnus glutinosa*,
- Maintenir le choix d'utilisation de copeaux de bois issus de l'abattage pour le revêtement des cheminements ;
- fournir une fiche technique sur le type de mobilier (bancs et poubelles).

La Commune demanderesse s'abstient.

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**  
**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE - RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW**

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr. 542 van de zitting van 30/06/2023 om 9.30 uur.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/1866276/2023 (2)**

Ligging: Vandenhovenstraat - Tiendenschuurdreef - Woluwedal

Voorwerp: Inrichten van het natuurgebied "Tiendenschuur" en regulariseren van de installatie van ondergrondse glasbollen in het park

Zonering: GBP: structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), parkgebieden, administratiegebieden

BBP: het goed bevindt zich niet binnen de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

Verkaveling: het goed bevindt zich niet binnen de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV).

Aanvrager: Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe

Motieven: toepassing van algemeen voorschrift 0.3 van het GBP (handelingen en werken in openbare of private groengebieden)

Onderzoek: van 01/06/2023 tot 15/06/2023

Klachten/Opmmerkingen: 2

Advies:

**Juridische context**

Overwegende dat het goed in kwestie is gelegen in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), in een parkgebied en in een administratiegebied langs een structurerende ruimte in het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat het goed ook is gelegen in de bufferzone (60 m) van het Natura 2000-gebied;

Overwegende dat het project is gelegen op het gemeentelijk grondgebied van Sint-Lambrechts-Woluwe;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28/04/1994 tot bescherming als monument van de gevels en de bedakingen van "t Hof van Brussel" en als site van het ensemble gevormd door dit gebouw en zijn omgeving in Sint-Lambrechts-Woluwe;

**Voorwerp van de aanvraag**

Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft het semi-natuurlijke gebied "Tiendenschuur" in te richten;

Overwegende dat de aanvraag ook betrekking heeft op de regularisatie van de installatie van drie ondergrondse glasbollen binnen de openbare semi-natuurlijke ruimte;

**Procedure en onderzoekshandelingen**

Overwegende dat het project is onderworpen aan het advies van de overlegcommissie om de volgende reden:

- 0.3. Handelingen en werken in groengebieden (uitgezonderd Boswetboek);

Gelet op het gunstig eensluidend advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) in haar zitting van 08/03/2023, als volgt geformuleerd:

*[In antwoord op uw brief van 15/02/2023, stellen wij u hierbij in kennis van het gunstig eensluidend advies onder voorbehoud uitgebracht door onze Vergadering in haar zitting van 08/03/2023 betreffende de aanvraag onder de rubriek.*

[Texte]

## Historiek en beschrijving van het goed

De site in kwestie behoorde historisch tot het domein van “t Hof van Brussel” (zie ook de mededeling in de inventaris: <https://sites.heritage.brussels/nl/sites/13>), een voormalig hoeve uit het begin van de 15<sup>e</sup> eeuw. In de 18<sup>e</sup> eeuw werd de Woluwe langs het grootste deel van haar loop begrensd door een groot aantal visvijvers van verschillende grootte. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, werd minstens voor een groot deel ingenomen door een van deze vijvers. Rond 1880 werd de vijver drooggelegd en omgevormd tot weide. Na 1896 werd het tracé van het bestaande pad gewijzigd in zijn huidige vorm en in 1903 omgedoopt tot de Vandenhovenstraat. Het perceel werd gebruikt voor groenteteelt en uiteindelijk in 1966 aangekocht door de gemeente ten algemene nutte in het kader van een project voor de herinrichting van de Sint-Lambertuswijk. Verschillende inrichtingsprojecten voor een park werden voorbereid, maar nooit uitgevoerd. Het deel dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag is nu een semi-natuurlijk gebied dat in de loop der tijd onafhankelijk is geworden.

## Analyse van de aanvraag

Op dit moment wordt het gebied weinig onderhouden en overwoekerd door gras- en struikvegetatie met stapels dood hout die een toevluchtsoord vormen voor houtetende insecten, korstmossen en schimmels. In de loop der tijd zijn er wilde “wandelpaden” ontstaan. In februari 2022 werd een fytosanitair onderzoek uitgevoerd en uit de conclusies blijkt dat van de 62 bomen die op de site zijn geïnventariseerd, er 42 op middellange termijn (vóór 2025) moeten worden gekapt. Gelet op de noodzaak om de bomen te kappen, wordt een inrichtingsproject voor de site overwogen. De voorgestelde maatregelen, die tot doel hebben de stedelijke kwaliteit van het gebied en het voetgangersverkeer te verbeteren, een recreatieve functie te herstellen en de biodiversiteit te bevorderen door de natuurlijke omgeving te herstellen, zijn de volgende:

- 24 bomen in slechte gezondheid kappen;
- de gebieden die het verkeer verhinderen, vrijmaken, en de paden die met houtspaanders zullen worden bedekt en met ter plaatse teruggewonnen boomstammen zullen worden afgebakend, heraanleggen;
- drie houten banken en twee vuilnisbakken voor afvalsortering op de open plek plaatsen;
- 35 inheemse bomen en struiken aanplanten;
- een of twee kleine “toevluchtsoorden” integreren (een deel van het dode gekapte hout in de vorm van houtbundels integreren) ten gunste van de biodiversiteit ter hoogte van het centrale eiland en deze plaatsen afbakenen met lage kastanjuhouten omheiningen (om vertrapping door gebruikers te voorkomen);
- de installatie van drie ondergrondse glasbollen regulariseren.

## Advies van de KCML

De KCML heeft geen bezwaar tegen het kappen van bomen in slechte gezondheid om veiligheidsredenen. Ze merkt echter op dat het fytosanitair onderzoek melding maakt van 31 te kappen bomen, waaronder 7 dode bomen, terwijl de aanvraag betrekking heeft op 24 te kappen bomen en er geen informatie wordt verstrekt over het al dan niet onderhouden van de staande dode bomen.

Wat de inrichtingen betreft, beveelt de KCML aan om een richtplan op te stellen voor de hele geklasseerde site, waarin volgens een ad-hocmethodologie voor een erfgoedossier projectdoelstellingen worden gedefinieerd die de site in staat zullen stellen om opnieuw aan te knopen met haar geschiedenis en haar historisch en artistiek belang (het hydrologisch verleden oproepen, de biodiversiteit bevorderen, enz.) waarvoor ze oorspronkelijk werd geklasseerd.

In afwachting van een dergelijk richtplan/masterplan kan de KCML aanvaarden dat de paden en toegangen tot de site behouden blijven, maar vraagt dat dit zo licht mogelijk wordt georganiseerd. Ze vraagt dat alleen de noodzakelijke kap wordt uitgevoerd en dat er geen andere nieuwe structurele inrichtingen wordt ondernomen. Bovendien is de KCML geen voorstander van de regularisatie van de glasbollen in het parkgebied en de geklasseerde site, en wenst ze dat ze worden verplaatst buiten dit gebied, zoals op de weg, ter hoogte van de “Tiendenschuurdreef” waar er al parkeerplaatsen zijn].

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; dat het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 15/03/2023 tot 13/04/2023 en dat twee opmerkingen/klachten zijn ingediend;

Overwegende dat het advies van de overlegcommissie van 28/04/2023 is uitgesteld wegens het ontbreken van documenten voor raadpleging tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 01/06/2023 tot 15/06/2023, zonder bijkomende opmerkingen of klachten;

Overwegende dat de opmerkingen betrekking hebben op de schuine parkeerplaats die zich momenteel aan de kant van de Vandenhovenstraat aan de rand van het park bevindt. Deze parkeerplaats wordt niet vermeld op de plannen (noch op die van de huidige situatie, noch op die van de voorgestelde situatie);

Overwegende dat deze parkeerplaats is gevestigd in het parkgebied van het GBP en strijdig is met de inrichtingsprincipes van het gebied;

Overwegende dat het bestaan van deze parkeerplaats blijkt uit luchtfoto's van vóór de jaren 1990;

Overwegende dat deze parkeerplaats dateert van vóór de maatregelen ter bescherming van de site en werd aangelegd in een tijd waarin een stedenbouwkundige vergunning niet specifiek vereist was om een dergelijke handeling te verrichten (sinds 01/07/1992, de datum van inwerkingtreding van de OPS van 1991, is een stedenbouwkundige vergunning vereist om een terrein te gebruiken voor het parkeren van voertuigen);

Overwegende dat de kwestie van het parkeren op de Vandenhovenstraat tijdens de zitting aan de orde is gesteld;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft aangegeven dat overleg tussen de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe aan de gang is om de "gemengde straten" uit te breiden en het parkeren voor de bewoners dicht bij de gemeentegrenzen te vergemakkelijken;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft bevestigd dat de schuine parkeerplaats binnen de site is verwijderd en in de lengterichting langs de Vandenhovenstraat is verplaatst;

Overwegende dat de parkeerplaats aan de Tiendenschuurdreef is gehandhaafd;

Overwegende dat de opmerkingen ook betrekking hebben op het ontbreken van een volledige versie van het dossier in het Nederlands bij het eerste openbaar onderzoek en/of vertaalfouten, met het verzoek een nieuw openbaar onderzoek te houden;

Overwegende dat de argumenten van de eiser als volgt zijn: indien een stedenbouwkundige vergunning het voorwerp uitmaakt van een openbaar onderzoek in een gemeente van het tweetalige Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het de overheid is die dit onderzoek organiseert, moeten alle essentiële elementen van het openbaar onderzoek in het Nederlands en het Frans worden verstrekt en ter beschikking van het publiek worden gesteld;

Overwegende dat de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe volgens de eiser geen documenten in het Nederlands ter beschikking heeft gesteld bij de opening van de periode van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat deze documenten in het Nederlands door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe ter beschikking werden gesteld na interpellatie en herinnering van de eiser na een reeds verstreken periode van 19 van de 30 dagen van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de wetgeving voorschrijft dat een tweetalige mededeling van aanplakking van het openbaar onderzoek moet worden bekendgemaakt, maar dat het dossier mag worden ingediend in de taal die de aanvrager wenst;

Overwegende dat met deze opmerking rekening is gehouden en dat tussen 01/06/2023 en 15/06/2023 een nieuw openbaar onderzoek is gehouden;

Overwegende dat de opmerkingen ook betrekking hebben op de visuele impact van de glasbollen;

Overwegende dat de installatie van ondergrondse glasbollen een regularisatie is van een reeds uitgevoerde situatie, zonder andere visuele impact dan de bestaande;

Overwegende dat de Directie Stedenbouw opmerkingen heeft meegedeeld over het ingediende project, namelijk het verplaatsen van de glasbollen buiten de beschermde site en het begraven ervan onder de grond, de opname van een verharding van vulkanisch gesteente (met een neutrale pH-waarde) met een fijne korrelgrootte (in plaats van houtspaanders) om PBM in staat te stellen zich op de site te verplaatsen en een uitbreiding van de oppervlakte van het afgebakende gebied of de afgebakende gebieden (bv. minimaal 500 m<sup>2</sup> van de 4500 m<sup>2</sup> waaruit de ruimte bestaat) met betrekking tot het GPDO en de aanbeveling om verbindingen te creëren tussen het groene en blauwe netwerk;

Overwegende dat de aanvrager in zitting heeft aangegeven dat zijn doelstelling is om het gebied zo natuurlijk mogelijk te houden; dat het gebruik van houtspaanders afkomstig van de kap van bomen ter plaatse voor de paden dit doel deels bereikt; dat dit bijdraagt aan de korte keten van hergebruik van lokale materialen;

Overwegende dat de aanvrager in zitting heeft aangegeven dat sinds de start van de behandeling van de vergunningaanvraag 10 nieuwe bomen die zouden worden gehandhaafd op natuurlijke wijze zijn omgevallen;

### **Huidige situatie**

Overwegende dat de site een semi-natuurlijke openbare ruimte is die zich de afgelopen jaren onafhankelijk van het domein “t Hof van Brussel” heeft ontwikkeld;

Overwegende dat er verschillende inrichtingsprojecten voor de site zijn voorbereid, maar nooit zijn uitgevoerd;

Overwegende dat de site een rol speelt als wandelgebied in de wijk, dat ze momenteel weinig wordt onderhouden en wordt overwoekerd door gras- en struikvegetatie met enkele spontane paden, vrij ontstaan door gebruikers en verspreid over de site;

Overwegende dat de aanwezigheid van stapels dood hout gunstig is voor houtetende insecten, korstmossen en schimmels, in overeenstemming met de bufferzone van 60 m van een Natura 2000-gebied dat in het westen aan het perceel grenst;

Overwegende dat in februari 2022 een fyto-sanitair onderzoek is uitgevoerd en dat van de 62 bomen die op de site zijn geïnventariseerd (voornamelijk spontane zaailingen), er 42 (d.w.z. bijna de helft van de houtopstand) op middellange termijn (vóór 2025) moeten worden gekapt;

Overwegende dat er geen overzicht van de bestaande struiksoorten is verstrekt;

### **Voorgestelde situatie**

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de inrichting van het natuurgebied “Tiendenschuur”;

Overwegende dat er geen referentieperiode kon worden gedefinieerd en dat de site nooit onderhevig is geweest aan een “historische” inrichting;

Overwegende dat het project ook tot doel heeft de aanwezigheid van ondergrondse glasbollen aan de rand van de site te regulariseren;

Overwegende dat sinds het fyto-sanitair onderzoek (2022) 11 bomen op natuurlijke wijze zijn omgevallen en dat van de 31 resterende bomen er 7 dood zijn (*Tilia x europaea*, *Salix alba*, *Populus nigra*);

Overwegende dat de 24 bomen (*Salix alba*, *Populus nigra*, *Robinia pseudoacacia*) die in slechte gezondheid verkeren, zullen worden gekapt om de site veiliger te maken, waarbij de ingrepen tot een minimum worden beperkt om het semi-natuurlijke karakter van het gebied te behouden;

Overwegende dat, ter compensatie van de gekapte bomen en ter aanvulling van de behouden bomen, 35 inheemse bomen (*Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, *Salix alba*, *Ulmus minor* en *Castanea sativa*) en struiken zullen worden geplant;

Overwegende dat het fyto-sanitair onderzoek de aanwezigheid van 17 bomen van belang heeft aangetoond, verspreid rondom de site (*Quercus sp.*, *Tilia sp.* aan de west- en oostkant, *Acer sp.* aan de zuidkant gedomineerd door *Populus nigra*);

Overwegende dat een onderhoudsnoei en de verwijdering van uitlopers van bepaalde lindebomen noodzakelijk is voor hun opwaardering;

[Texte]

Overwegende dat een of twee kleine “toevluchtsoorden” zijn gepland binnen de site met de integratie van een deel van het dode gekapte hout in de vorm van houtbundels ten gunste van de biodiversiteit ter hoogte van het centrale eiland;

Overwegende dat de toevluchtsoorden zullen worden afgebakend door lage kastanjehouten omheiningen;

Overwegende dat het vrijmaken van gebieden die verkeer verhinderen gepland is samen met het heraanleggen en herstructureren van spontane paden, vrij ontstaan door gebruikers in de loop der tijd;

Overwegende dat deze paden worden afgebakend door boomstammen die ter plaatse zijn teruggewonnen en worden bedekt met houtspaanders;

Overwegende dat er meubilair op de open plek wordt geplaatst (drie houten banken en twee vuilnisbakken voor afvalsortering);

Overwegende dat er in de intentieverklaring van het project geen grote impact op de site wordt toegelicht;

### **Doelstellingen**

Overwegende dat de doelstellingen van het project de volgende zijn:

- de ruimte nieuw leven inblazen en tegelijkertijd de stedenbouwkundige kwaliteit en het voetgangersverkeer in het gebied verbeteren;
- een recreatieve functie herintroduceren en tegelijkertijd het semi-natuurlijke milieu herstellen door de omstandigheden die gunstig zijn voor de biodiversiteit te verbeteren;
- de site herinrichten (nodige bomen kappen om de openbare ruimte veiliger te maken, opnieuw inheemse bomen/struiken planten, paden heraanleggen om gebruikers tegen te houden en hun impact op de site te beperken);
- de aanwezigheid van de glasbollen aan de rand van de site regulariseren.

### **Motivatie**

Overwegende dat het project past in een inrichtingslogica met minimale ingrepen en met respect voor het semi-natuurlijke karakter van de geklasseerde site;

Overwegende dat het GPDO in haar strategische luik 5 “Het natuurlijke landschap versterken” aangeeft dat semi-natuurlijke gebieden van groot belang en van grote erfgoedwaarde zijn en dat het noodzakelijk is om te zorgen voor een adequaat, respectvol en gepast beheer van deze gebieden om hun kwaliteiten te behouden en zelfs te verbeteren teneinde ze te beschermen tegen de druk van een steeds talrijker publiek;

Overwegende dat in dezelfde pijler het GPDO vermeldt dat de functies van het groene netwerk raken aan de sociaal-recreatieve, ecologische, milieu-, landschaps-, culturele en erfgoedaspecten; dat de natuur wordt gebruikt als kwalitatieve leefomgeving en wordt geïntegreerd in het stedelijk leven;

Overwegende dat het kappen van bomen in slechte gezondheid noodzakelijk is om de veiligheid van de gebruikers te garanderen, maar dat dit voor de duur van de werken gevolgen kan hebben voor de site;

Overwegende dat er echter geen informatie is over de vraag of de staande dode bomen al dan niet moeten worden gehandhaafd;

Overwegende dat de heraanplant van inheemse soorten het mogelijk zal maken het kappen van de bomen te compenseren door zowel de boomlaag als de ondergroei te herstellen;

Overwegende dat de heraanplant van *Fraxinus excelsior* moet worden vermeden om de druk in verband met *Chalara fraxinea* te beperken;

Overwegende dat de heraanplant van *Salix alba* in aanvulling op de reeds aanwezige *Salix alba* de uitdroging van de site dreigt te bevorderen;

Overwegende dat de toename van het aantal *Quercus robur* en de aanplant van *Alnus glutinosa* in overeenstemming is met de typologie van het gebied en verwijst naar het historische moerasgebied;

Overwegende dat er geen onderzoek is gedaan naar de bestaande struiksoorten en dat er geen voorstel is gedaan voor het herplanten van soorten om het project in dit opzicht te beoordelen;

Overwegende dat het terugwinnen van dood hout en het aanleggen van afgebakende “toevluchtsoorden” ook bijdragen tot het voortbestaan van het goed op lange termijn;

Overwegende dat het heraanleggen van het tracé van de paden en toegangen tot de site het mogelijk maakt om de ruimte te structureren en de gebruikers te begeleiden en tegelijkertijd de impact van hun aanwezigheid te beperken;

Overwegende dat het gebruik van houtspaanders als ondergrond elke vorm van bodemafdichting vermijdt;

Overwegende dat een verharding van vulkanisch gesteente (met een neutrale pH-waarde) met een fijne korrelgrootte (in plaats van houtspaanders) de mobiliteit van PBM kan vergemakkelijken, maar dat deze verharding bij voorkeur niet beantwoordt aan de inrichtingsprincipes van een semi-natuurlijk gebied met bosbedekking;

Overwegende dat de plaatsing van het meubilair beperkt is en niet in strijd is met de inrichtingsprincipes van het gebied;

Overwegende dat er verduidelijking nodig is over het al dan niet handhaven van de parkeerplaats aan de rand van de beschermde site en dat de plannen moeten worden aangepast (plannen van de huidige en voorgestelde situatie);

Overwegende dat de KCML een gunstig eensluidend advies onder voorbehoud heeft uitgebracht voor de herinrichting van de site, die moet worden opgevolgd, en een ongunstig advies voor de regularisatie van de aanwezigheid van drie ondergrondse glasbollen in het parkgebied;

Overwegende dat ze de uitvoering van een richtplan/masterplan voor de hele geklasseerde site aanbeveelt om een coherent beheer van het erfgoed te waarborgen;

Overwegende dat het project de site in afwachting in staat stelt zijn sociale, recreatieve, landschappelijke en ecologische functies te vervullen;

Overwegende dat de westelijke rand van de site in de bufferzone van 60 m van een Natura 2000-gebied ligt;

Overwegende dat de oppervlakte van het afgebakende gebied of de afgebakende gebieden op de site kan worden uitgebreid ten behoeve van het biodiversiteitspotentieelcoëfficiënt.

Overwegende dat de bouwplaats gevolgen kan hebben voor de site (aanwezigheid van bouwmachines, enz.) en dat voorzorgsmaatregelen moeten worden genomen voor de uitvoering van de bouwplaats;

#### **Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:**

- de drie ondergrondse glasbollen buiten de geklasseerde site verplaatsen en een plan met hun nieuwe locatie indienen;
- een kapplan (huidige situatie) met de 34 te kappen bomen indienen, alsmede het heraanplantplan (voorgestelde situatie – boom- en struiklaag) met vermelding van de locatie van de door het project aangetaste soorten op basis van het fytosanitair onderzoek;
- nadere toelichting verstrekken over het al dan niet behouden van staande dode bomen en over de keuze van de aangeplante struiken (op basis van het bestaande plantenaanbod);
- een plan met de nieuwe afgebakende gebieden indienen;
- de aanplant van *Fraxinus excelsior* en *Salix alba* verbieden en het aantal *Quercus robur* verhogen (4-5 bomen toevoegen);
- in de aanplant van *Alnus glutinosa* voorzien;
- de beslissing om houtspaanders van gekapte bomen te gebruiken voor de ondergrond van de paden handhaven;
- een technische fiche over het soort meubilair (banken en vuilnisbakken) indienen.

De aanvragende gemeente onthoudt zich.

[Texte]

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 10h10.

**Demande de permis d'urbanisme (3)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 334

Objet : Installer un bardage de protection sur le mur mitoyen et y réaliser une œuvre picturale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Rudy COCHIE

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

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe dans les 20m de la zone de protection du site classé « Parc de Roodebeek » ;

Considérant que le projet porte sur l'installation d'un bardage de protection sur un mur pignon et y réaliser une œuvre picturale;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **01/06/2023** au **15/06/2023** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;*

*Prescription particulière 2.5.2: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*

Considérant que 2 réactions / observations ont été déposées durant l'enquête publique concernant les points suivants:

- *Le bardage lourd pourrait endommager la stabilité du mur pignon ;*
- *Le mur n'est pas mitoyen (la mitoyenneté n'a pas été rachetée d'après le plaignant) ;*
- *Des insectes risqueraient de s'introduire dans la coulisse du bardage ;*
- *Aucune isolation n'est prévue ;*
- *L'humidité risquerait de se développer dans le mur ;*
- *Aucune récupération des eaux de pluie n'est prévue ;*

Considérant que le bâtiment qui était présent sur la parcelle du projet a été démoli il y a quelques décennies, que le pignon a été recouvert d'une protection en roofing depuis lors;

Considérant que la parcelle de cet ancien bâtiment démoli est actuellement occupée par un jardin biologique géré par les habitants du quartier;

[Texte]

Considérant que cette protection est délabrée, qu'elle est remplacée par un bardage de panneaux en fibrociment ;

Considérant qu'une coulisse de ventilation est prévue avec des grilles empêchant les insectes de s'y loger et supprimant les potentiels problèmes d'humidité;

Considérant qu'il est prévu d'intégrer une œuvre picturale sur ce nouveau bardage afin d'agrémenter son aspect esthétique;

Considérant que cette œuvre souhaite rappeler l'histoire du lieu, son architecture et son environnement, qu'elle a été sélectionnée suite à une consultation des habitants;

Considérant qu'il revient au demandeur du présent projet de s'assurer de la stabilité de son ouvrage ;

Considérant que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux;

### **AVIS FAVORABLE**

La Commune demanderesse s'abstient.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr. 542 van de vergadering van 30/06/2023 om 10u10.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (3)**

<u>Ligging:</u>	Roodebeeksteenweg 334
<u>Ontwerp:</u>	Installer un bardage de protection sur le mur mitoyen et y réaliser une œuvre picturale Het installeren van een beschermende bekleding op de mandelige muur en het realiseren van een schilderij
<u>Zonering:</u>	Gew.B.P: woongebied met residentieel karakter BBP: Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP). Verkaveling: Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV).
<u>Aanvrager:</u>	Gemeentebestuur Sint-Lambrechts-Woluwe
<u>Motieven:</u>	toepassing van het algemeen voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
<u>Onderzoek:</u>	01/06/2023 au 15/06/2023
<u>Klachten/Opmerkingen:</u>	2

Advies:

Overwegende dat het perceel gelegen is in woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zich binnen een afstand van 20 m van de beschermingszone van het geklasseerde gebied "Roodebeekpark" bevindt;

Overwegende dat het project betrekking heeft op het plaatsen van een beschermende gevelbekleding op een mandelige muur en het realiseren van een schilderij;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek van 01/06/2023 tot 15/06/2023 om de volgende redenen:

- *In toepassing van het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP);  
Bijzonder voorschrift 2.5.2: Wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk karakter*

Overwegende dat er 2 reacties/opmerkingen zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot de volgende punten:

- De zware gevelbekleding zou de stabiliteit van de gevelmuur kunnen aantasten;
- De muur is geen mandelige muur (de mandeligheid werd niet teruggekocht volgens de klager);
- Er bestaat een risico dat insecten achter de gevelbekleding terechtkomen;
- Er is geen isolatie gepland;
- Er is een risico op vochtontwikkeling in de muur;
- Er is geen opvang van regenwater voorzien.

Overwegende dat het gebouw dat ooit op het perceel van het project stond enkele tientallen jaren geleden is gesloopt en dat de gevel sindsdien beschermd is met een dakbedekking;

Overwegende dat het perceel van dit voormalige gesloopte gebouw momenteel in beslag wordt genomen door een biologische tuin die door buurtbewoners wordt beheerd;

Overwegende dat deze bescherming in slechte staat is en vervangen is door een bekleding van vezelcementplaten;

Overwegende dat er een ventilatiesleuf is gepland met roosters om te voorkomen dat insecten zich daar ophopen en om mogelijke vochtproblemen te elimineren;

Overwegende dat het de bedoeling is om op deze nieuwe bekleding een schilderij aan te brengen om het esthetische uitzicht ervan te verbeteren;

Overwegende dat het de bedoeling is dat dit werk de geschiedenis van de site, de architectuur en de omgeving in herinnering brengt en dat het werd gekozen na overleg met de bewoners;

Overwegende dat het de verantwoordelijkheid van de aanvrager van het huidige project is om de stabiliteit van zijn werk te waarborgen;

Overwegende dat het project past in de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggend stedelijk karakter en in overeenstemming is met de goede ontwikkeling van de site;

## **GUNSTIG ADVIES**

De verzoekende gemeente onthoudt zich.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr. 542 van de zitting van 30/06/2023 om 10u40.

**Aanvraag stedenbouwkundige vergunning PU/1858244/2022 (4)**

- Locatie: Roodebeeksesteenweg 203
- Betreft: 4 eengezinswoningen en een appartementsgebouw van 4 eenheden bouwen op de hoek van de Dries-en Moonensstraat een een gebouw slopen
- Zonering: GBP: sterk gemengd gebied  
BBP: Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP), "BBP nr. 14bis Roodebeek-Dries", waarvoor een besluit is afgeven van het type "Ord. 91 – Besluit BBP" op 13/07/2006.  
Verkaveling: /
- Aanvrager: S.A. DELHAIZE LE LION - Mevrouw Brenda De Neve
- Motieven: Art. 126§11 Afwijking op een BBP toepassing van de bijzondere bepaling 4.5.1° van het BBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
Toepassing van de algemene bepaling 0.6. van het BBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)  
Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of op een bouwverordening)  
Afwijking op art.3 van titel I van de GSV (plaatsing en mandeligheid)  
Afwijking op 4 van titel I van de GSV (diepte van het bouwwerk)  
Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een aangrenzend bouwwerk)
- Onderzoek: 01/06/2023 tot 15/06/2023
- Klachten/opmerkingen: 7

Advies:

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in sterk gemengd gebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat ze voldoet aan de bepalingen daarvan;

Overwegende dat het goed ook is gelegen binnen de perimeter van het bijzondere bestemmingsplan nr. 14bis, goedgekeurd op 13/07/2006, en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen daarvan;

Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op de bouw van vier eengezinswoningen en een appartementsgebouw met vier eenheden op de hoek van de Driesstraat en de Moonensstraat en op de afbraak van een gebouw gelegen aan de Roodebeeksesteenweg nr. 203;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van de algemene bepaling 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en de specifieke bepaling 4.5.1° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat de aanvraag vormt op artikelen:

[Texte]

- 3 (titel I) van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (plaatsing van het bouwwerk – mandeligheid),
- 4 (titel I) van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (diepte van het bouwwerk),
- 6 (titel I) van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (dak van een aangrenzend bouwwerk),
- voorschriften 1.6 (reliëf en beplanting), 2.1.2 (plaatsing), 2.1.3 (bouwprofiel), 2.1.4a (gevels), 2.1.4b (daken), 2.8 (gebied voor koeren en tuinen) van het bijzondere bestemmingsplan nr. 14bis goedgekeurd op 13/07/2006;

Overwegende dat de aanvraag derhalve van 01/06/2023 tot 15/06/2023 aan speciale regelen van openbaarmaking is onderworpen en dat er zeven brieven met klachten en opmerkingen zijn ingediend;

Overwegende dat de klachten voornamelijk betrekking hebben op:

- het parkeerprobleem (auto's die moeten wachten om te parkeren, ongereguleerd parkeren in de Driesstraat en de Roodebeeksteenweg, de mogelijkheid om de bestaande Delhaize-parking te gebruiken, enz.) en het schrappen van een tiental parkeerplaatsen die op het bouwperceel zijn toegestaan;
- De uitgang van de parking aan de kant van de Moonensstraat vormt een risico voor fietsers; een betere oplossing zou zijn om deze aan de kant van de Driesstraat aan te leggen langs het stormbekken;
- Hoe zit het met de uitbreiding van de laad-en loszone van Delhaize, waarvan sprake was op de openbare vergadering?
- Er staat niets in het dossier over de impact van het project op het zonlicht op de omliggende percelen;
- Het probleem van de winkelbevoorrading moet eerst worden opgelost vooraleer een project voor vastgoedontwikkeling wordt opgestart;
- De fietsenstalling lijkt overschat te zijn, maar voorziet wel in 4 plaatsen voor bakfietsen, wat geapprecieerd wordt;
- Het project voorziet niet in een ruimte voor kinderwagens, tenzij deze gedeeld wordt met het fietslokaal;
- De site ligt in een overstromingsgebied met een laag risico en op het traject van de oude Roodebeek. Wat is de houding van het gewest ten opzichte van dit overstromingsgebied? Het project stelt een kelderniveau voor (zeer dicht bij de grondwaterspiegel), zodat opslag op het dak de voorkeur verdient, ...
- de verdichting van het perceel gezien de geplande 8 wooneenheden;
- Verzet tegen de verdichting van dit huizenblok, aangezien de onbebouwde percelen van Delhaize onbebouwd moeten blijven om de hoge ondoordringbaarheid van hun percelen te compenseren;
- De slechte integratie van een appartementsgebouw in dit deel van de wijk;
- De noodzaak om opnieuw na te denken over mobiliteit in termen van de richting van het verkeer in de wijk om een toename van het verkeer in de Driesstraat te vermijden;
- Het feit dat de afbraak van de Roodebeeksteenweg nr. 203 geen verband houdt met het project;

Overwegende dat het pand gelegen aan de Roodebeeksteenweg 203 momenteel leeg staat, in slechte staat verkeert en een potentieel gevaar vormt voor voorbijgangers;

Overwegende dat de aanvraag bestaat uit het slopen van het pand en het omheinen van het onbebouwde terrein in overeenstemming met artikel 14 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat het terrein braak zal blijven liggen in afwachting van de ontwikkeling van een totaalvisie met de aanpalende site (Roodebeeksteenweg 201) en de winkel (Roodebeeksteenweg 199);

Overwegende dat de zijgevels van de bestaande gebouwen na afbraak bekleed zullen worden met donkergrijze leisteen (beschermende bekleding) om eventuele schade aan de aangrenzende gebouwen te voorkomen;

Overwegende dat het gehele perceel beplant zal blijven in volle grond;

[Texte]

Overwegende dat sloop echter niet gerechtvaardigd is in het kader van de aanvraag om te bouwen op het perceel op de hoek van Dries/Moonens;

Overwegende dat het gedeelte betreffende de sloop uit de huidige aanvraag verwijderd dient te worden en in voorkomend geval geïntegreerd dient te worden in het toekomstige renovatie/verbouwingsproject van de bestaande winkel;

Overwegende dat de aanvraag ook de bouw van vier eengezinswoningen en een appartementsgebouw met vier eenheden beoogt op het perceel gelegen op de hoek van de Driesstraat en de Moonensstraat;

Overwegende dat het reliëf en de bestaande beplanting op de site zal moeten worden aangepast voor de bouw van de woningen en het appartementsgebouw, waarbij wordt afgeweken van bepaling 1.6 (reliëf en beplanting) van het bestemmingsplan nr. 14bis;

Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is zolang er geen wijzigingen worden aangebracht aan het reliëf van de openbare ruimte (trottoir);

Overwegende dat het bouwprofiel voor eengezinswoningen wordt bepaald door bepalingen 2.1.2 (maximale diepte van 10m) 2.1.3 van het bijzondere bestemmingsplan nr. 14bis (maximale gevelhoogte tot aan de straat van 10,2 meter voor een maximaal aantal van 3 bouwlagen);

Overwegende dat de eengezinswoningen een diepte hebben van 7,93m, een kelderniveau, drie bouwlagen en een plat dak (totale hoogte 9,35m ten opzichte van de weg);

Overwegende dat de diepte van de eengezinswoningen minder is dan de minimaal toegestane diepte (maximale diepte van 10m minus 2m) in het bijzondere bestemmingsplan nr. 14bis, waardoor wordt afgeweken van bepaling 2.1.2 (plaatsing);

Overwegende dat het project afwijkt van bepaling 2.1.4.b van het bijzondere bestemmingsplan nr. 14bis doordat de eengezinswoningen platte daken hebben in een gebied dat is gereserveerd voor hellende daken;

Overwegende dat de keuze voor platte daken is gemaakt met het oog op een optimale lichtinval, zowel in het gebouw als in de groene zone die aan de achterzijde wordt aangelegd;

Overwegende dat de platte daken beplant zijn met vegetatie;

Overwegend dat om het gebrek aan parkeergelegenheid op te vangen, het project voorziet in de bouw van vier fietsenstallingen (één per eengezinswoning) aan de achterzijde van het perceel, waarbij wordt afgeweken van bepaling 2.8 van het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis in die zin dat deze bouwwerken worden voorzien in een gebied voor koeren en tuinen;

Overwegende dat de aanvrager ter zitting, in antwoord op de vraag van de eisers, tevens heeft verklaard dat het denkbaar is om de parkeerplaatsen van Delhaize buiten de openingstijden van het bedrijf te mutualiseren, zoals Delhaize voor een deel van haar winkels reeds aanbiedt;

Overwegende echter dat de bouw van fietsenstallingen en bergingen in een gebied voor koeren en tuinen niet aanvaardbaar is omdat deze stallingen gepland zijn in een gebied voor koeren en tuinen van het BBP en dus leiden tot de bodemafdekking van deze zone;

Overwegende dat, indien men fietsenstallingen wenst, deze geïntegreerd moeten worden in het bebouwde volume zodat het gebied voor koeren en tuinen, dat relatief beperkt is in het BBP gezien de bestaande situatie van de commerciële zone, niet gebruikt wordt als stallingsruimte;

Overwegende dat 75% van de oppervlakte van het perceel waterdicht is, dat de fietsenstallingen van de eengezinswoningen zich in een gebied voor koeren en tuinen bevinden waardoor er bouwwerken in het binnenterrein van huizenblokken worden toegevoegd;

Overwegende dat de woningen groot genoeg zijn om een fietsenstalling te herbergen en dat de integratie van deze ruimten een esthetisch aangenamer effect zou geven aan de voorgevels van de woningen;

Overwegende bovendien dat de huidige situering van de fietsenbergingen alle privacy van de tuin wegneemt en dat de achtergevels van de eengezinswoningen geen rustige gevels meer zullen zijn, maar geanimeerd zullen worden door het komen en gaan van en naar deze ruimtes;

Overwegende dat het voor woningen interessanter zou zijn om een eigen tuin te hebben, waarbij de prioriteit wordt gegeven aan zoveel mogelijk beplantbare grond, die de kwaliteit van de woning ten goede komt;

Overwegende dat de fietsenstallingen aan de achterzijde van het perceel dienen te worden geschraapt en geïntegreerd in de woningen, dat de afwijking van artikel 4 van titel I van de GSV en van de-bepaling 2.8 van het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis ten aanzien van deze fietsenstallingen onaanvaardbaar is:

Overwegend dat de fietsenstallingen achteraan op het perceel moeten worden geschraapt, dat in elke woning een fietsruimte moet worden gecreëerd om één fiets per ruimte te stallen conform de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel en dat de tuin moet worden opgedeeld in privétuinen voor de woningen;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping van de eengezinswoning uiterst links in de Driesstraat in afwijking van artikel 3 §2 van titel I van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening (plaatsing) achteruit ligt ten opzichte van de mandelige grens;

Overwegend dat deze ligging achteruit het mogelijk maakt om een externe doorgang te creëren die toegang geeft tot een gemeenschappelijke groene ruimte (privé voor alle nieuw gecreëerde woningen) en dus om de Driesstraat te verbinden met de fietsenstallingen van de eengezinswoningen die zich in deze groene zone bevinden;

Overwegende dat, met het oog op de verwijdering van de geplande fietsenstallingen en de aanleg van privétuinen, het aangewezen is om een constructie voor te stellen die van rooilijn tot rooilijn wordt aangelegd en dus om de onbebouwde ruimte die zich op het gelijkvloers bevindt tussen het bestaande gebouw aan de Moonensstraat en de eengezinswoning nr. 1 te verwijderen om een goede inrichting van de site te garanderen;

Overwegende dat de plannen ook een doorgang (evacuatie van de winkel) in de mandelige muur weergeven;

Overwegend dat er een dubbele deur is en dat de aanvrager ter zitting heeft aangegeven dat deze deur al jaren bestaat binnen het Delhaize dat eigenaar is van meerdere percelen in het huizenblok;

Overwegende dat deze opening niet het voorwerp lijkt te zijn geweest van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat deze passage niet gerechtvaardigd is in het kader van de huidige aanvraag (die geenszins betrekking heeft op de bestaande winkel);

Overwegende derhalve dat de regularisatie van deze doorgang geen deel kan uitmaken van onderhavige aanvraag en dat de plaatsing van het project er bijgevolg niet van kan afhangen;

Overwegende dat het appartementsgebouw met vier eenheden gebouwd wordt op de hoek van de Driesstraat en de Moonensstraat;

Overwegende dat het gebouw een kelderverdieping met kelders heeft, een open benedenverdieping met vier parkeerplaatsen en plaatsen voor fietsen;

Overwegende dat dit gelijkvloers is afgesloten is op de rooilijn door een grijs/brons aluminium opengewerkt hek (spijlen 1cm dik, opening 10cm) dat een visuele link vormt met de groene zone die gepland is voor het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende dat het gebouw op de bovenste verdiepingen drie appartementen met één slaapkamer heeft en een duplex met drie slaapkamers op de tweede en derde verdieping;

Overwegende dat de bovenste verdieping achteruit ligt ten opzichte van de lagere gevels en dat er twee terrassen van 13 m<sup>2</sup> zijn voorzien;

Overwegende dat het resterende platte dak op deze verdieping en het hoofddak beplant zijn;

Overwegende dat het project afwijkt van bepaling 2.1.4.b van het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis doordat het gebouw een plat dak heeft in een gebied dat is voorbehouden voor hellende daken;

Overwegende dat de diepte van het appartementsgebouw groter is dan de maximaal toegestane diepte (10m) in het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis, waardoor wordt afgeweken van bepaling 2.1.2 (plaatsing);

Overwegende dat het bouwprofiel van het appartementsgebouw in strijd is met bepaling 2.1.3 van het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis doordat de hoogte groter is dan de maximaal toegestane hoogte (10,2m bij een maximum aantal van 3 bouwlagen);

Overwegende dat het ook in strijd is met de artikelen 4 (diepte) en 6 (hoogte) van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, aangezien het de gebouwde aangrenzende profielen overschrijdt;

Overwegende dat de gevels van de eengezinswoningen en het appartementengebouw bekleed zijn met baksteen, waarvan de kleur (grijs/beige tinten) verwijst naar het bestaande bakstenen gebouw op de hoek van de Driesstraat en de Roodebeeksteenweg;

Overwegende dat de eengezinswoningen voorzien zijn van een regenwatertank (3000L) en een septische put ingegraven aan de achterzijde, die water levert voor toiletten, wasmachines, de tuin, etc.

Overwegende dat het appartementsgebouw ook is uitgerust met een aparte regenwatertank (4000L) en septische put, waarvan de inspectiekamer toegankelijk is vanaf het gelijkvloers;

Overwegende dat het project voorziet in de installatie van een regenwaterbekken van 9.000 liter dat aangesloten is op een pomp in geval van nood (overeenkomstig artikel 108bis van titel XVII van de gemeentelijke stedenbouwkundig verordening);

Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor dringende medische hulp en interventie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 03/05/2023 met referentie C.2023.0352/1;

Overwegende dat de afwijking op de diepte op de hoek aanvaardbaar is omdat ze minimaal is, het mogelijk maakt de werken loodrecht uit te voeren en wordt gecompenseerd door een vermindering in de diepte langs de Driesstraat;

Overwegende dat, gezien de ligging van het project in een overstromingsgebied met een laag risico en op het tracé van de voormalige Roodebeek, er geen kelderverdieping mag worden gepland;

Overwegende dat het waterpeil staat op een diepte van 2 m op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat een beroep moet worden gedaan op de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om te helpen bij het zoeken naar de meest geschikte systemen voor duurzaam regenwaterbeheer voor het project (0800 85 775) - [faciliteur.eau@environnement.brussels](mailto:faciliteur.eau@environnement.brussels) ;

Overwegende artikel 18 van de Kaderrichtlijn Water, waarin staat dat alle eigenaren verantwoordelijk zijn voor het beheer van regenwater op hun percelen;

Overwegende dat het project op dit punt moet worden herzien, met name door de indeling van het appartementsgebouw te herzien op het vlak van de gemeenschappelijke ruimten, bergingen voor de appartementen, etc., met inachtneming van alle bepalingen van Titel II van de GSV;

Overwegende dat het project 4 parkeerplaatsen op het gelijkvloers van het appartementengebouw voorstelt (1 parkeerplaats per woning): 3 toegankelijk vanaf de Driesstraat en 1 vanaf de Moonensstraat;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van bepaling 2.1.4.a van het bijzonder bestemmingsplan nr. 14bis in die zin dat het project 4 toegangen tot de parkeerplaatsen op het gelijkvloers van het appartementsgebouw voorstelt, dat deze afwijking toegestaan is;

Overwegende evenwel dat, gelet op de fietsroute in twee richtingen in de Moonensstraat, er aan deze zijde geen uitritten voor voertuigen mogen zijn om conflicten tussen weggebruikers te vermijden;

Overwegende dat, gezien de lengte van de gevel aan de kant van de Driesstraat, het mogelijk is om toegang te hebben tot 4 parkeerplaatsen;

Overwegende dat de indeling van het gelijkvloers dienovereenkomstig moet worden herzien;

Overwegende dat het project geen harmonieuze aansluiting voorstelt met het bestaande gebouw rechts van het perceel langs de Moonensstraat;

Overwegende dat dit gebouw een hellend dak heeft en dat het project, in afwijking van het BBP dat hellende daken voorschrijft, voorziet in een plat dak op het hoekgebouw en op de 4 eengezinswoningen aan de kant van de Driesstraat;

Overwegende dat het, hoewel het denkbaar is om platte daken voor te stellen voor de eengezinswoningen op de enkele voorwaarde dat deze intensief worden beplant en dat het retentiedaken zijn, moet de bovenste verdieping van het flatgebouw worden herzien om een harmonieuzer verband te leggen met de gebouwen aan de Moonensstraat;

Overwegende dat de afwijking van het BBP met betrekking tot de daken alleen aanvaardbaar is voor eengezinswoningen en op voorwaarde dat deze platte groene daken intensief worden beplant en retentiedaken zijn;

Overwegende dat de samenstelling van de straatgevels van eengezinswoningen repetitief en weinig dynamisch is;

Overwegende dat deze gevarieerder en levendiger moet worden;

Overwegende dat een baksteen moet worden voorgesteld die meer in overeenstemming is met het bestaande gebouw aan de Driesstraat, d.w.z. beige in plaats van grijs;

**ONGUNSTIG ADVIES over de aanvraag zoals ingediend**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussels Stedenbouw en erfgoed – Directie stedenbouw.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 10h40.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1858244/2022 (4)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 203

Objet : construire 4 maisons unifamiliales et un immeuble à appartements de 4 unités sur l'angle de la rue Dries et la rue Moonens, et démolir un bâtiment

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 14bis Roodebeek-Dries », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 13/07/2006.

Lotissement : /

Demandeur : S.A. DELHAIZE LE LION - Madame Brenda De Neve

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - 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)

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 7

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°14bis approuvé le 13/07/2006 et que la demande n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la présente demande vise à construire quatre maisons unifamiliales et un immeuble à appartements de quatre unités sur l'angle de la rue Dries et de la rue Moonens, et à démolir un bâtiment situé chaussée de Roodebeek n°203 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge aux articles :

- 3 (titre I) du règlement régional d'urbanisme (implantation de la construction - mitoyenneté),
- 4 (titre I) du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),
- 6 (titre I) du règlement régional d'urbanisme (toiture d'une construction mitoyenne),
- aux prescriptions 1.6 (relief et plantations), 2.1.2 (implantation), 2.1.3 (gabarits), 2.1.4a (façades), 2.1.4b (toitures), 2.8 (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n°14bis approuvé le 13/07/2006 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2023 au 15/06/2023 et que sept lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le problème de stationnement (voitures ventouses, stationnement non réglementé rue Dries et chaussée de Roodebeek, possibilité d'utiliser le parking existant du Delhaize,...) et la suppression d'une dizaine de places de stationnement tolérées sur le terrain à bâtir ;
- la sortie du parking de l'immeuble côté rue Moonens présente un risque pour les cyclistes ; une meilleure solution serait de l'aménager côté rue Dries le long du bassin d'orage ;
- quid de l'extension de la zone de déchargement de Delhaize évoquée lors de la réunion publique ?
- le dossier ne reprend aucun élément quant à l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles environnantes ;
- il faudrait résoudre d'abord la problématique des livraisons du magasin avant de lancer un projet immobilier ;
- le local pour les vélos semble surévalué mais propose 4 emplacements pour vélos cargo, ce qui est appréciable ;
- le projet ne propose pas de local pour les poussettes, à moins qu'il soit partagé avec le local pour les vélos ;
- le terrain se situe en zone d'aléa faible d'inondations et sur le tracé de l'ancien Roodebeek, quid de la position de la région par rapport à cette zone inondable ? le projet propose un niveau en sous-sol (nappe phréatique très proche), il faudrait favoriser le stockage en toiture,...
- la surdensification de la parcelle vu les 8 unités de logement prévues ;
- l'opposition à la densification de cet îlot, les terrains non bâtis appartenant à Delhaize doivent le rester pour compenser l'imperméabilité importante de leurs parcelles ;
- la mauvaise intégration d'un gabarit à toiture plate à cet endroit du quartier ;
- le fait de devoir repenser la mobilité en termes de sens de circulation dans le quartier afin d'éviter d'augmenter le trafic dans la rue Dries ;
- le fait que la démolition du n°203 chaussée de Roodebeek n'entretient aucun lien avec le projet ;

Considérant que le bien situé au n°203 de la Chaussée de Roodebeek est actuellement inoccupé, en état de délabrement et qu'il présente un risque potentiel pour les passants ;

Considérant que la demande vise à démolir celui-ci et à clôturer le terrain non bâti conformément à l'article 14 du titre I du règlement régional d'urbanisme :

Considérant que le terrain restera vacant en attendant le développement d'une vision globale avec le site adjacent (chaussée de Roodebeek 201) et le magasin (chaussée de Roodebeek 199) ;

Considérant que les murs latéraux des bâtiments existants seront revêtus d'ardoises de ton gris foncé (bardage de protection) après démolition pour éviter tout éventuel dommage aux bâtiments adjacents ;

Considérant que la parcelle restera entièrement plantée en pleine terre ;

Considérant cependant que la démolition n'est pas justifiée dans le cadre de la demande visant à construire sur la parcelle d'angle Dries/Moonens ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la partie démolition de la présente demande et de l'intégrer le cas échéant au futur projet de rénovation /transformation du commerce existant ;

Considérant que la demande vise également à construire quatre maisons unifamiliales et un immeuble à appartements de quatre unités sur la parcelle située à l'angle de la rue Dries et de la rue Moonens ;

Considérant que le relief et les plantations existantes sur le site devront être modifiés pour la construction des maisons et de l'immeuble à appartements, dérogeant à la prescription 1.6 (relief et plantations) du plan particulier d'affectation du sol n°14bis ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour autant qu'aucune modification de relief ne soit effectuée sur le domaine public (trottoir) ;

Considérant que le gabarit des maisons unifamiliales est défini par les prescriptions 2.1.2 (profondeur maximale de 10m) 2.1.3 du plan particulier d'affectation du sol n°14bis (hauteur maximale de façade à rue de 10,2 mètres pour un nombre maximal de 3 niveaux) ;

Considérant en effet que les maisons unifamiliales présentent une profondeur de 7,93m, un niveau de sous-sol, trois étages et un toit plat (hauteur totale de 9,35m par rapport à la voirie) ;

Considérant que la profondeur des maisons unifamiliales est inférieure à la profondeur minimale autorisée (profondeur maximale de 10m moins 2m) dans le plan particulier d'affectation du sol n°14bis dérogeant à sa prescription 2.1.2 (implantation) ;

Considérant que la projet déroge à la prescription 2.1.4.b du plan particulier d'affectation du sol n°14bis en ce que les maisons unifamiliales présentent une toiture plate dans une zone réservée aux toitures à versants ;

Considérant que le choix des toitures plates est réalisé en vue d'obtenir une lumière optimale à l'intérieur du bâti mais également dans la zone verte qui sera implantée à l'arrière ;

Considérant que les toits plats sont végétalisés ;

Considérant que pour remédier au manque de parking, le projet prévoit la construction de quatre abris vélos (un pour chaque maison unifamiliale) à l'arrière de la parcelle, dérogeant à la prescription 2.8 du plan particulier d'affectation du sol n°14bis en ce que ce que des constructions sont prévues en zone de cours et jardins ;

Considérant que le demandeur précise également en séance, en réponse à la question posée par des réclamants, qu'il est envisageable de mutualiser les emplacements de parking du Delhaize en dehors des heures d'ouverture du commerce, comme Delhaize le propose déjà pour certaines de ces exploitations;

Considérant cependant que la construction d'abris vélos/remises en zone de cours et jardins n'est pas acceptable car ces abris sont prévus en zone de cours et jardins du PPAS et engendre donc une imperméabilisation de cette zone ;

Considérant que s'il y a une volonté de prévoir des locaux pour les vélos, il faut les intégrer au volume construit de manière à ce que la zone de cours et jardins, relativement limitée dans le PPAS vu la situation existante de la zone commerciale ;

Considérant que 75% de la superficie de la parcelle est imperméabilisé, que les locaux vélos des maisons unifamiliales se retrouvent en zone de cours et jardins, ajoutant des constructions en intérieur d'îlot;

Considérant que les maisons sont suffisamment grandes afin d'intégrer un local vélo en leur sein, que l'intégration de ces locaux permettrait d'amener un jeu plus esthétique en façade avant des habitations;

Considérant de plus que l'emplacement actuel des locaux vélos enlève toute intimité au jardin, que les façades arrières des habitations unifamiliales n'en seront plus des façades calme mais animée par les va-et-vient vers ces locaux;

Considérant qu'il serait plus intéressant pour les maisons de disposer de leur jardin privatif, privilégiant un maximum de terre-plein végétalisable, agrémentant l'habitation et augmentant ses qualités;

Considérant ainsi que les locaux vélos en fond de parcelle doivent être supprimés et intégrés aux habitations, que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU et à la prescription 2.8 du plan particulier d'affectation du sol n°14bis les concernant ne sont pas acceptables;

Considérant qu'il s'indique de supprimer les locaux vélos en fond de parcelle, de créer un local vélo dans chaque habitation permettant d'y ranger un vélo par chambre conformément aux

recommandations de Bruxelles Environnement et de subdiviser le jardin en jardin privatif pour les maisons ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale à l'extrémité gauche de la rue Dries est en recul par rapport à la limite mitoyenne, dérogeant à l'article 3 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation) ;

Considérant que ce recul permet de créer un passage extérieur, permettant l'accès à un espace vert partagé (privatif à l'ensemble des logements nouvellement créés) et dès lors de relier la rue Dries aux abris vélos des maisons unifamiliales installées sur cette zone verte ;

Considérant que, vu la suppression des abris de vélos prévus et l'aménagement de jardins privatifs, il s'indique de proposer une construction établie de limite mitoyenne à limite mitoyenne et ainsi de supprimer l'espace non-bâti situé au niveau du rez-de-chaussée entre le bâtiment existant de la rue Moonens et la maison unifamiliale n°1 afin de garantir le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans font également état d'un passage (évacuation du commerce) dans le mur mitoyen ;

Considérant qu'une double porte existe et que le demandeur précise en séance que cette porte est existante depuis de nombreuses années au sein de la propriété de Delhaize qui possède plusieurs parcelles de l'îlot ;

Considérant que ce percement ne semble pas avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ce passage n'est pas justifié dans le cadre de la demande actuelle (qui ne concerne aucunement le commerce existant) ;

Considérant dès lors que la régularisation de ce passage ne peut être incluse à la présente demande et que l'implantation du projet ne peut donc pas en dépendre ;

Considérant que l'immeuble à appartements de quatre unités est construit à l'angle de la rue Dries et de la rue Moonens ;

Considérant que l'immeuble comporte un niveau de caves en sous-sol, rez-de-chaussée ouvert comportant quatre places de parkings et des emplacements pour vélos ;

Considérant que ce rez-de-chaussée est refermé à l'alignement par une clôture ajourée en aluminium de ton gris/bronze (épaisseur de barreaux 1cm, ouverture de 10cm) permettant la liaison visuelle avec la zone verte prévue en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'aux étages, l'immeuble présente trois appartements d'une chambre et un duplex de trois chambres implanté au deuxième troisième étage ;

Considérant que le dernier étage présente un recul par rapport aux façades inférieures et que deux terrasses de 13m<sup>2</sup> sont aménagées ;

Considérant que le restant de toiture plate à cet étage et la toiture principale sont végétalisés ;

Considérant que la projet déroge à la prescription 2.1.4.b du plan particulier d'affectation du sol n°14bis en ce que l'immeuble présente une toiture plate dans une zone réservée aux toitures à versants ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble à appartements est supérieure à la profondeur maximale autorisée (10m) dans le plan particulier d'affectation du sol n°14bis dérogeant à sa prescription 2.1.2 (implantation) ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble à appartements déroge à la prescription 2.1.3 du plan particulier d'affectation du sol n°14bis en ce que sa hauteur est supérieur à la hauteur maximale autorisée (10,2m pour un nombre maximal de 3 niveaux) ;

Considérant qu'il déroge également aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les profils mitoyens construits ;

Considérant que les façades des maisons unifamiliales et de l'immeuble à appartements sont revêtues d'une brique dont la teinte (nuancée gris/beige) fait référence au bâtiment en brique existant au coin de la rue Dries et de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que les maisons unifamiliales sont équipées de citerne d'eaux de pluie (3000L) et d'une fosse septique enterrées en partie arrière, permettant d'alimenter en eau les toilettes, les machines à laver, le jardin, etc.

Considérant que l'immeuble à appartements est également équipé d'une citerne d'eau de pluie (4000L) et d'une fosse septique séparées dont la chambre de visite est accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un bassin d'orage de 9000L relié à une pompe en cas d'urgence (conformément à l'article 108bis du titre XVII du règlement communal d'urbanisme) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2023 portant les références C.2023.0352/1 ;

Considérant que la dérogation en profondeur au niveau de l'angle est acceptable car elle est minimale, elle permet de travailler en perpendicularité et qu'elle est compensée par une réduction de la profondeur le long de la rue Dries ;

Considérant que, vu la situation du projet en zone d'aléa faible d'inondations et sur le tracé de l'ancien Roodebeek, il y a lieu de ne pas prévoir de construction en sous-sol ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels) ;

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 dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet en ce sens en revoyant notamment l'aménagement de l'immeuble à appartements au niveau des locaux communs, des locaux de rangement pour les logements,...en respectant l'ensemble des prescriptions du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet propose 4 emplacements de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements (1 emplacement de parking par logement) : 3 accessibles depuis la rue Dries et 1 depuis la rue Moonens;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2.1.4.a du plan particulier d'affectation du sol n°14bis en ce que le projet propose 4 accès aux emplacements de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements, que cette dérogation est envisageable ;

Considérant cependant que, vu la présence de l'itinéraire cyclable double sens dans la rue Moonens, il y a lieu de ne pas prévoir de sortie de véhicules de ce côté afin d'éviter tout conflit entre usagers ;

Considérant que, vu la longueur de la façade côté rue Dries, il est possible d'accéder à 4 emplacements de parking ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conséquence ;

Considérant que le projet ne propose pas de raccord harmonieux à l'immeuble existant à droite de la parcelle le long de la rue Moonens ;

Considérant en effet que cet immeuble présente une toiture à versants et que le projet en dérogation au PPAS qui impose des toitures à versants, prévoit une toiture plate sur l'immeuble d'angle ainsi que sur les 4 maisons unifamiliales du côté de la rue Dries ;

Considérant que, s'il est envisageable de proposer des toitures plates pour les maisons unifamiliales à la seule condition qu'elles soient végétalisées de manière intensive et stockantes, il y a lieu de revoir le dernier niveau de l'immeuble à appartements afin de prévoir un raccord plus harmonieux avec les bâtiments de la rue Moonens ;

Considérant que la dérogation au PPAS en termes de toiture n'est acceptable que pour les maisons unifamiliales et à condition que ces toitures plates végétalisées le soient de manière intensive et stockante ;

Considérant que la composition des façades à rue des maisons unifamiliales est répétitive et peu dynamique ;

Considérant qu'il y a lieu de la rendre plus variée ou animée ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une brique plus en harmonie avec l'immeuble existant rue Dries, c'est-à-dire une brique plutôt beige que grise ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 11h40.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1870602/2023 (5)**

Localisation : Chaussée de Stockel 89

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° PU/1832654/2022 (correction de la profondeur de l'extension par rapport aux profils mitoyens) délivré le 03/11/2022 pour la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de parcs, 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 Julien & Lisette DEBLON - SALISALI

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 2

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 les permis d'archives :

- n° 9077, délivré le 11/03/1957 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 12.858, délivré le 08/12/1977 pour la construction d'une extension sur deux niveaux (sous-sol/rez-de-chaussée) et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ;
- n° 1832654, délivré le 03/11/2022 pour la construction de deux lucarnes, l'extension du sous-sol et rez-de-chaussée et la régularisation des modifications apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme n° PU/1832654/2022 (correction de la profondeur de l'extension par rapport aux profils mitoyens) délivré le 03/11/2022 pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis l'espace public) ;

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 01/06/2023 au 15/06/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la disproportion du volume projeté par rapport aux deux profils mitoyens voisins ;
- les nuisances que provoquerait un tel volume sur les deux voisins mitoyens : réduction de l'intimité, diminution de la luminosité et de l'ensoleillement, diminution de la vue panoramique sur le parc (en fond de parcelles), impact sur la valeur immobilière des bien mitoyens, diminution de l'efficacité énergétique ;
- le souhait des voisins de conserver la profondeur autorisée dans le précédent permis d'urbanisme en vue de rester dans des dimensions de volume raisonnables ;

Considérant que la présente demande de permis modificatif concerne uniquement la correction de la profondeur de l'extension par rapport aux deux profils mitoyens ;

Considérant que le permis n°1832654 autorise la construction d'une extension sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) d'une profondeur de 6m par rapport à la façade arrière, s'alignant au profil de gauche n°87 et dépassant le profil de droite n°91 (le moins profond) de 2m ;

Considérant qu'en cours de chantier, le demandeur a constaté dans les plans une erreur de retranscription des profondeurs des deux voisins mitoyens ;

Considérant que le profil voisin n°87 (gauche) présente en réalité une profondeur moins importante (1,10m de moins) et que le profil voisin de droite présente une profondeur plus importante de 11cm ;

Considérant le souhait du demandeur de maintenir son projet d'extension tel que mentionné dans le permis n°1832654 ;

Considérant qu'il sollicite dès lors le maintien de la profondeur de 6m par rapport à la façade arrière, en vue de conserver la mezzanine intérieure et la corrélation entre les espaces de vie (salon au sous-sol, cuisine au rez-de-chaussée) et le jardin ;

Considérant que le projet de mezzanine permet d'apporter beaucoup de luminosité dans la maison et d'obtenir un espace de vie de plain-pied avec le jardin ;

Considérant que le profil corrigé de l'extension par rapport aux deux profils voisins déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant en effet que l'extension dépasse le voisin le plus profond (gauche) de 1,10m et le voisin le moins profond (droite) de 1,89m ;

Considérant qu'une prolongation des deux murs mitoyens, pouvant être préjudiciable aux voisins mitoyens, est prévue en conséquence ;

Considérant qu'en vue de conserver son projet initial, le demandeur n'a apporté aucune modification au volume projeté et ce malgré la constatation des profondeurs erronées des profils voisins mitoyens ;

Considérant que le projet ne tient dès lors pas compte du contexte bâti environnant ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de réduire la profondeur du nouveau volume en l'alignant à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche afin de supprimer toute dérogation en termes de gabarit.

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 refusées**.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°542 de la séance du 30/06/2023 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1869718/2023 (6)**

Localisation : Avenue des Briqueteries 6

Objet : régulariser les travaux effectués, étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 9 QUARTIER HOF TEN BERG », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 11/01/1977.  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Philippe & Kerry COENJAERTS - DABLON

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du PPAS n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°9ter (hauteur et matériaux) et à l'article 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2023 au 15/06/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- la demande entraîne une forte imperméabilisation de la parcelle,
- il y a lieu d'utiliser des matériaux perméables pour la terrasse ou d'aménager la toiture plate de l'extension en toiture végétalisée ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9338 a été délivré le 31/03/1958 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser les travaux effectués, étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise d'une part à étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture et à rénover la maison ;

Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée en façade arrière sur 4m de profondeur et 3.80m de hauteur ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°9ter en ce que l'annexe en façade arrière présente une hauteur supérieure à 3.20m admis (3.80m) ;

Considérant que même si l'annexe comporte la rehausse de 60cm du mur mitoyen avec le voisin de droite, aucune rehausse n'est prévue avec le voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que l'annexe respecte le règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement du séjour et le lien direct avec le jardin ;

Considérant que plusieurs immeubles disposent également d'une annexe dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°9ter en ce que l'annexe en façade arrière présente un revêtement en bardage en panneaux de ton gris moyen au lieu de briques ;

Considérant que ces travaux se situent sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant que d'autres voisins présentent des annexes arrière dont le revêtement extérieur diffère de la façade ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également d'aménager une terrasse de 3.20m de profondeur entre la nouvelle annexe et le rez-de-jardin ;

Considérant qu'elle est située au même niveau que la nouvelle annexe ;

Considérant que 5 marches permettent le lien entre cette terrasse et le jardin ;

Considérant que ces travaux sont conformes aux règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant néanmoins que le revêtement choisi pour cette terrasse est entièrement imperméable ;

Considérant qu'afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle, il y a lieu d'utiliser des matériaux perméables pour la terrasse en façade arrière;

Considérant que le reste de la façade arrière (premier étage) est isolé et recouvert d'un enduit de ton gris clair ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse au premier étage les deux voisins mitoyens de droite et de gauche d'environ 14cm ;

Considérant que ce dépassement est minime ;

Considérant qu'il se situe sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant également que la toiture est isolée par l'extérieur et recouverte par des tuiles de ton rouge ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

[Texte]

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser :

- le prolongement de l'escalier principal vers les combles afin d'aménager un bureau, une salle de jeux, une buanderie et une salle de douche,
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;

Considérant que l'aménagement des combles respecte le règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

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

Considérant que ces travaux s'intègrent au reste de la façade avant sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition d'utiliser des matériaux perméables pour la terrasse en façade arrière.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS n°9ter en termes de hauteur et matériaux et à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°542 de la séance du 30/06/2023 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1843422/2022 (7)**

Localisation : Avenue de Toutes les Couleurs 6

Objet : régulariser les modifications effectuées en façades avant et arrière,  
construire une terrasse au premier étage à l'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) « Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" »,  
ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du  
25/07/2019.

Lotissement : n° 597 autorisé le 11/09/2014

Demandeur : Monsieur et Madame Franck & Véronique MAIMOUNI - GOFFIN

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement  
communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir n° 597 autorisé le  
11/09/2014 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant les permis d'archives n°562740, délivré le 20/08/2015 pour la construction de la  
maison unifamiliale et n°589066, délivré le 28/04/2016 pour la modification du permis 562740  
(déplacement de l'escalier intérieur, réaménagement des espaces intérieurs et modification de  
quelques baies en façades avant et arrière de la maison) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications effectuées en façades  
avant et arrière et à construire une terrasse au premier étage à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir n° 597 et aux articles 12 du titre III et 52 du  
titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du  
01/06/2023 au 15/06/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les modifications effectuées en façades  
avant et arrière de la maison unifamiliale lors de sa construction ;

Considérant que les divisions de châssis en façade arrière ont été modifiées ;

[Texte]

Considérant que le bardage en bois de ton naturel prévu pour les trumeaux entre baies du deuxième étage en façades avant et arrière n'a pas été placé ; que ces trumeaux présentent un revêtement en enduit de ton beige, identique au reste de la façade ;

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

Considérant que le permis de lotir n° 597, en sa prescription 6° (façades), autorise l'utilisation d'un enduit en façade pour autant qu'il soit placé au-dessus de 1,80m du sol ;

Considérant qu'une incohérence de dessin de châssis en façade arrière est observée dans les plans ;

Considérant que les plans du deuxième étage en situations de droit et projetée mentionnent une baie de 70cm pour la salle de douche tandis que l'élévation arrière démontre un élargissement de celle-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger cette incohérence ;

Considérant que les deux lucarnes, présentant une hauteur de 125cm dans le précédent permis d'urbanisme, ont été construites plus hautes (180cm) ; et que les divisions du châssis de la lucarne construite en versant avant de toiture ont été modifiées par rapport à ce qui était prévu initialement ;

Considérant qu'elles dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et au permis de lotir n° 597, en sa prescription 5° (toiture) en termes de hauteur ;

Considérant que les lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une largeur inférieure au 2/3 de la largeur des deux façades ;

Considérant de plus que les lucarnes sont implantées suffisamment en retrait des limites mitoyennes et du plan des façades avant et arrière pour être acceptables ;

Considérant que ces diverses modifications à régulariser ne modifient pas l'aspect architectural de la maison et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à construire une terrasse d'une profondeur de 3m au premier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la terrasse s'aligne aux terrasses existantes sur les parcelles voisines et qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse présente une structure métallique autoportante indépendante de la structure de la façade arrière ; que son placement porte la profondeur totale du bâti à de 15,5 m conformément au permis de lotir n° 597 en sa prescription 4° (gabarits) ;

Considérant que le permis de lotir stipule en effet qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, une terrasse peut dépasser (maximum 3m) les 12,5m de profondeur de bâti autorisés dans le respect du Code civil (vues) et qu'elle doit être construite en porte-à-faux ou posée sur piliers ponctuels ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen d'une hauteur de 2,05m par rapport au niveau fini de la terrasse le long de la parcelle de droite n°4 ;

Considérant que la demande prévoit le placement de bacs à fleurs le long des deux mitoyennetés ;

Considérant que les plans renseignent la présence d'une palissade le long de la terrasse existante sur la parcelle de gauche (n°8) ; que dans les faits (voir photographies du dossier) cette palissade n'est implantée que sur la moitié de sa profondeur ;

Considérant que le placement d'un élément déplaçable tel qu'un bac à plantes ne permet pas de garantir en tout point la conformité aux prescriptions du Code civil en termes de vues vers la parcelle mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer aux prescriptions du Code civil et au permis de lotir en prévoyant un recul de 190cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche ou d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées ;

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

- se conformer au Code civil et au permis de lotir pour la terrasse du premier étage (recul de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ou établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées ;
- corriger l'incohérence de dessin en ce qui concerne la largeur de la baie de la salle de douche en façade arrière au deuxième étage ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au permis de lotir n° 597 et aux articles 12 du titre III et 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1862655/2022 (8)**

Localisation : Avenue du Castel 109

Objet : isoler la façade arrière et le mur pignon et régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Aline GROSFILS

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

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et le mur pignon droit (avec la propriété n°111) et à régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2023 au 15/06/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9861 a été délivré le 21/04/1960 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler de 14cm la façade arrière et le mur pignon droit vers le voisin n°111 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse en profondeur le voisin mitoyen n°107 le plus profond (au rez-de-chaussée et au bel étage) d'environ 16cm ;

Considérant que ces travaux dépassent en profondeur également le voisin mitoyen n°111 le moins profond de 4.70m ;

Considérant qu'ils se situent sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'ils améliorent les caractéristiques énergétiques, d'habitabilité et de confort de la maison sans nuire aux parcelles voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

[Texte]

Considérant que la demande prévoit également d'isoler le mur pignon vers le voisin n°111 ;

Considérant que ces travaux qui se situent dans la parcelle voisine comportent également le remplacement de la descente d'eau de pluie de ce voisin ;

Considérant qu'un accord de principe a été donné par le voisin mais qu'aucune convention d'empiètement n'a été établie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de joindre au dossier une convention d'empiètement sur la propriété voisine n°111 ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser :

- La construction d'un escalier entre la terrasse du bel étage et le rez-de-jardin positionné contre le mur mitoyen droit et non au centre de cette terrasse,
- La construction des murs mitoyens sur les côtés gauche et droit de la terrasse du bel étage,
- Les modifications apportées aux garde-corps du premier étage en façade avant,
- Les modifications apportées aux baies latérales des premier et deuxième étages en façade avant,
- Le remplacement des châssis et de la porte de garage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier en façade arrière dépasse en profondeur le voisin mitoyen de droit de 7.62m et le voisin mitoyen de gauche de 2.92m ;

Considérant que cet escalier a été réalisé avant 1978 et avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins qu'il semble ne pas respecter le Code civil en matière de vues vers le voisin mitoyen n°111 sur toute sa profondeur ;

Considérant que dans le cas où ce n'est pas conforme, il y a lieu de fournir un acte de servitude entre voisins soit de se conformer au Code civil en matière de vues sur toute la profondeur de l'escalier ;

Considérant que la construction des murs mitoyens sur les côtés de la terrasse sont conformes au Code civil en matière de vues ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant et le remplacement des châssis et de la porte de garage en bois par des éléments en PVC de ton blanc s'intègrent à l'esthétique de la façade sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

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

- joindre au dossier une convention d'empiètement sur la propriété voisine n°111 pour les travaux d'isolation du mur mitoyen,
- le cas échéant, fournir un acte de servitude entre voisins soit de se conformer au Code civil en matière de vues sur toute la profondeur de l'escalier.

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, sous réserve des conditions ci-dessus.

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

### GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

#### OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 542 van de vergadering van 30/06/2023 om 15h00.

#### Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ENS/1858678/2022 (9)

- Ligging : Georges Henrilaan 357
- Ontwerp : vervangen van twee illegale uithangborden
- Zonering : Gew.B.P. : linten voor handelskernen, typische woongebieden  
Bijzonder bestemmingsplan. : Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).  
Verkaveling : /
- Aanvrager : Partena Mutualité Libre - Mijnheer Christophe HOOREMAN
- Motieven : Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
- Onderzoek : van 01/06/2023 tot en met 15/06/2023
- Klachten/Opmmerkingen : 0
- Argumenten : /
- Advies :

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typisch woongebied en in een lint voor handelskernen van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan ;

Overwegende dat het goed zich bevindt binnen de grenzen van de beschermingszone van het gebouw met publicitaire muurschilderingen "Sano & L'Alsacienne", gelegen in de Georges Henrilaan nr. 350-352 en geklasseerd als monument bij regeringsbesluit van 01/04/2004;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in de perimeter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de Georges Henrilaan van 21/05/2012 ;

Gelet op de archiefvergunningen :

- **nr. 4052**, afgegeven voor de reparatie van het dak en de toevoeging van een dakkapel,
- **nr. 4331 afgegeven op 17/07/1934** voor de wijziging van de voorgevel,
- **nr. 9881 afgegeven op 09/05/1960** voor de wijziging van het gelijkvloers en van de voorgevel,
- **nr. 12141 afgegeven op 22/03/1973** voor de wijziging van het gebouw en de uitbreiding van het gelijkvloers op het gehele perceel,
- **nr. 16739 afgegeven op 16/01/2001** voor de inrichting van een studio op de eerste verdieping, de wijziging van de bestemming (kantoren), de wijziging van de gevel op het gelijkvloers en de plaatsing van een enkelvoudige lichtgevend uithangbord,
- **nr. 17297 afgegeven op 09/09/2003** voor de plaatsing van twee condensatie-units op het dak aan de achterkant van het gebouw,

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29/01/2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, dat voorziet in een maximale vergunningsduur van 9 jaar voor uithangborden en reclame verwijzend naar het uithangbord ;

Overwegende dat het in de archiefvergunning nr. 16739 vermelde uithangbord derhalve niet langer geldig is;

Overwegende dat de onderhavige aanvraagt tot doel heeft de twee bestaande uithangborden aan de voorzijde van het gebouw die een inbreuk vormen, te vervangen;

[Texte]

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 18 van afdeling 3 (haakse uithangborden) van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening van de Georges Henrilaan;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 01/06/2023 tot en met 15/06/2023 en dat geen bezwaarschriften werd ingediend ;

Overwegende dat de bestaande uithangborden die gelijklopen met de gevel en de haaks staande uithangborden worden afgebroken;

Overwegende dat een nieuw haaks staand uithangbord wordt geplaatst op 4,80m van de grond;

Overwegende dat het een dubbelzijdige aluminium lichtbak (LED) heeft met gedecoreerde zijwanden in plexiglas, een dikte van 15 cm, een hoogte van 60 cm en een diepte van 65 cm (uit de gevel stekend)

Overwegend dat het haaks staand uithangbord afwijkt van artikel 18 van afdeling 3 (haakse uithangborden) van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening van de Georges Henrilaan doordat het een uitsprong heeft van meer dan 50cm (inclusief het bevestigingssysteem);

Gelet op de hoogte van het uithangbord ten opzichte van het trottoir, dat deze inrichting geen hinder oplevert voor de voorbijgangers op de weg;

Overwegende dat de afwijking derhalve aanvaardbaar is;

Overwegende dat een nieuw uithangbord dat gelijkloopt met de gevel op 4,60m van de grond wordt geplaatst;

Overwegende dat het een enkelzijdige aluminium lichtbak (LED) heeft met uitgesneden letters, een uitsprong van 12 cm, een hoogte van 60 cm en een lengte van 2,60 m.

Overwegende dat het uithangbord dat gelijkloopt met de gevel in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening voor de Georges Henrilaan en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (titel VI - reclame en uithangborden);

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

In toepassing van artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt de afwijking op artikel 18 van afdeling 3 (haakse uithangborden) van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening voor de Georges Henrilaan aanvaard.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 542 de la séance du 30/06/2023 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme ENS/1858678/2022 (9)**

Localisation : Avenue Georges Henri 357

Objet : remplacer deux enseignes infractionnelles

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, 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 : Partena Mutualité Libre - Monsieur Christophe HOOREMAN

Motifs : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Enquête : 01/06/2023 au 15/06/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la bien se situe dans les limites de la zone de protection de l'immeuble avec peintures murales publicitaires « Sano & L'Alsacienne » situé avenue Georges Henri n° 350-352 et classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 01/04/2004 ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri du 21/05/2012 ;

Considérant les permis d'archives :

- **n°4052**, délivré pour la réparation de la toiture et l'adjonction d'une lucarne-fenêtre,
- **n°4331 délivré le 17/07/1934** pour la transformation de la façade avant,
- **n°9881 délivré le 09/05/1960** pour la transformation du rez-de-chaussée et de la façade avant,
- **n°12141 délivré le 22/03/1973** pour la transformation de l'immeuble et l'extension du rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle,
- **n°16739 délivré le 16/01/2001** pour l'aménagement d'un studio au premier étage, la modification de l'affectation (bureaux), la modification de la façade au rez-de-chaussée et la pose d'une enseigne lumineuse simple face,
- **n°17297 délivré le 09/09/2003** pour le placement de deux unités de condensation sur le toit en façade arrière de l'immeuble,

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, stipulant une durée maximale de permis de 9 ans pour les enseignes et publicités associées à l'enseigne ;

Considérant que l'enseigne mentionnée dans le permis d'archives n°16739 n'est donc plus valable ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer les deux enseignes infractionnelles existantes en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 18 de la section 3 (enseignes perpendiculaires) du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2023 au 15/06/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les enseignes parallèle et perpendiculaire existantes sont démontées ;

Considérant qu'une nouvelle enseigne perpendiculaire est placée à 4,80m du sol ;

Considérant qu'elle présente un caisson lumineux (LED) double face en aluminium avec des faces en plexi décorées, une épaisseur de 15cm, une hauteur de 60cm et une profondeur de 65cm (saillie par rapport à la façade) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 18 de la section 3 (enseignes perpendiculaires) du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri en ce qu'elle présente une saillie supérieure à 50cm (système d'attaches compris) ;

Considérant, vu la hauteur de l'enseigne par rapport au trottoir, que ce dispositif n'engendre aucune gêne pour l'éventuel passage en voirie ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle enseigne parallèle est placée à 4,60m du sol ;

Considérant qu'elle présente un caisson lumineux (LED) simple face en aluminium avec lettres découpées, une saillie de 12cm, une hauteur de 60cm et une longueur 2,60m ;

Considérant que l'enseigne parallèle est conforme au règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri et au règlement régional d'urbanisme (titre VI - publicités et enseignes) ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 18 de la section 3 (enseignes perpendiculaires) du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri **est acceptée**.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°542 de la séance du 30/06/2023 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1848779/2022 (10)**

- Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 26
- Objet : effectuer des aménagements intérieurs, isoler les façades, étendre le premier et le deuxième étages, aménager une terrasse et un escalier extérieur en façade arrière au premier étage, aménager une nouvelle lucarne arrière et transformer l'ensemble de la façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Demandeur : Monsieur et Madame Thibault & Véronique BIEBUYCK - LIMPENS
- 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 - lucarnes)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022
- Plaintes/Remarques : 1
- Avis :
- Avis de la commission de concertation du 09/12/2022

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

Considérant que la demande vise à effectuer des aménagements intérieurs, isoler les façades, étendre le premier et le deuxième étages, aménager une terrasse et un escalier extérieur en façade arrière au premier étage, aménager une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage de l'immeuble accessible par une nouvelle lucarne arrière et transformer l'ensemble de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle isolation en façade avant dépassera le front de bâtisse) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que l'extension et la terrasse prévues au 1<sup>er</sup> étage dépasseront la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructions voisines, en ce que le nouveau volume du 2<sup>e</sup> étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que l'extension prévue au 2<sup>e</sup> étage dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute et en ce que la nouvelle lucarne présentera un profil de plus de 2m et en ce qu'elle se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (en ce qu'une saillie de plus de 12 cm sera présente sur les premiers 2m50 de façade) ;

- dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respectera pas un recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ;
- dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qu'un crépi sera prévu pour la façade avant) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque insiste sur le fait que le projet pourrait encore rendre davantage perméable la zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type bel-étage ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme sont référencés dans nos archives :

- permis d'urbanisme n° 9566 délivré le 04/05/1959 visant à « *construire une maison* » ;
- permis d'urbanisme n° 13104 délivré le 18/10/1979 visant à « *effectuer des transformations* » ;

Considérant que des modifications intérieures seront apportées au rez-de-chaussée afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant que le garage de l'immeuble sera maintenu ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'ajout de cette isolation est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des modifications intérieures seront également apportées au niveau du bel-étage;

Considérant que la véranda existante sera démolie et qu'une nouvelle extension sera prévue;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°24) sans respecter un retrait latéral de minimum 3m;

Considérant cependant que cette extension s'implante à l'endroit de l'ancienne véranda;

Considérant dès lors que cette intervention ne nécessitera pas de rehausse des murs mitoyens;

Considérant cependant qu'une nouvelle terrasse ainsi qu'un nouvel escalier extérieur seront prévus dans le prolongement de l'extension afin de lier les espaces de vie au jardin situé en contrebas;

Considérant que cette nouvelle terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°24) sans établir de recul latéral de minimum 3m;

Considérant cependant que la création de cette terrasse n'engendre pas de rehausse des murs mitoyens et que cette installation sera conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues;

Considérant de plus que la terrasse sera implantée à une distance appropriée de 2m43 par rapport à la limite mitoyenne de droite;

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

Considérant que le nouvel escalier extérieur déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes;

Considérant cependant que cet escalier ne présente que 6 marches;

Considérant que, même s'il déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, cet escalier présente une faible hauteur et permet de lier les pièces de vie au jardin;

Considérant que l'avenue Echevin Van Muylders comporte essentiellement des immeubles de type bel-étage présentant des terrasses et des escaliers extérieurs en façade arrière;

Considérant que la dérogation sollicitée concernant cet escalier est acceptable;

[Texte]

Considérant que le deuxième étage sera également réorganisé ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera prévue à ce niveau afin d'accueillir une cinquième chambre ;

Considérant que ce nouveau volume s'implante contre le mur mitoyen de gauche (n°28) ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m la construction voisine sans respecter un retrait latéral de minimum 3m ;

Considérant que la dérogation est minime (57 cm) et vise à proposer une chambre supplémentaire pour le logement ;

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

Considérant que ce volume déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera également le profil du voisin le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant que la toiture plate inaccessible située au même niveau doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que les combles seront transformés par l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ce niveau abritera la sixième chambre pour le logement ainsi qu'un sanitaire, une salle de bain et un espace bureau ;

Considérant que la lucarne prévue déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que son profil sera supérieur à 2m et en ce qu'elle se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne se situera pas en retrait de minimum 1m de la limite mitoyenne de gauche et en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le bâtiment présente déjà une lucarne dans le versant arrière mais de plus petites dimensions ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans les combles au droit des lucarnes existantes n'est que de 2m01 ;

Considérant que la lucarne existante dans le versant avant sera maintenue et que la nouvelle lucarne arrière permettra de proposer une hauteur sous plafond de 2m35 ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle lucarne respecte une distance de 1m09 par rapport à la limite mitoyenne de droite et vient s'accoler sur le pignon mitoyen de gauche ;

Considérant que cette intervention permet d'améliorer davantage les conditions de confort et d'habitabilité de l'espace sous combles ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne en l'alignant à l'extension de l'étage du dessous afin de supprimer la dérogation en termes de largeur au RRU (article 6 : 2/3 de la largeur de la façade) tout en conservant la hauteur proposée ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernant cette lucarne au Règlement communal d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également une terrasse au même niveau en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n°24) ;

Considérant cependant que le projet prévoit déjà une nouvelle terrasse au niveau du bel-étage dans le prolongement des pièces principales de vie permettant de connecter ses espaces au jardin ;

Considérant de plus que le logement bénéficie déjà d'un jardin ;

[Texte]

Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que, vu la présence d'installations extérieures aux étages inférieurs et la présence d'un jardin privatif, la création d'une terrasse supplémentaire au dernier niveau en dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme ne se justifie pas ;

Considérant dès lors que cette terrasse n'est pas acceptable et qu'il s'indique dès lors d'aménager la toiture plate en une toiture végétalisée ;

Considérant que le niveau du faite existant ne sera pas modifié ;

Considérant qu'actuellement la zone de recul est presque entièrement imperméabilisée (une très étroite bande de terre a cependant été maintenue à droite de l'entrée) et donc non conforme à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que les demandeurs proposent la réalisation de bandes de pleine terre dans la zone de recul ainsi que la création de murets en maçonnerie d'une hauteur de 50 cm ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir encore davantage de surface plantée en pleine terre dans cette zone et de maintenir des accès carrossables réduits au maximum ;

Considérant que l'ensemble de la façade avant sera transformée ;

Considérant qu'un bardage en bois ajouré sera prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un soubassement en pierre sera maintenu de part et d'autre des accès ;

Considérant que cette intervention permettra de proposer une architecture plus contemporaine en ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que la façade avant sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation dépassera le front de bâtisse de +/- 15 cm ;

Considérant dès lors que cette intervention déroge à l'article 3 du titre I du règlement communal sur les bâtisses en ce que le front de bâtisse sera dépassé ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la saillie prévue en façade dépassera plus de 12 cm sur les premiers 2m50 ;

Considérant cependant que ces dérogations sont minimales ;

Considérant que la façade avant est précédée d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que l'ajout d'une isolation extérieure implique le placement d'un crépi (de teinte blanche) ;

Considérant que ce choix déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que ce matériau ne s'intègre pas harmonieusement dans la rue vu que la grande majorité des maisons présente des briques en façade à rue ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des briquettes ;

Considérant que l'ensemble des châssis seront remplacés par des nouveaux châssis en gris anthracite ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le matériau doit encore être confirmé ;

Considérant qu'il y a lieu de placer une citerne d'eau de pluie pour compenser l'imperméabilité due à l'extension ;

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

- de réduire la largeur de la lucarne en l'alignant à l'extension de l'étage du dessous ;
- d'aménager la petite toiture plate inaccessible située au deuxième étage en une toiture végétalisée ;

[Texte]

- de supprimer la terrasse prévue au dernier niveau, de placer le garde-corps au niveau du châssis et l'aménager en une toiture végétalisée ;
- de prévoir encore davantage de surface plantée en pleine terre dans la zone de recul (+ murets en maçonnerie) et principalement au niveau de la bande centrale afin de rendre impossible le stationnement d'un véhicule devant la porte d'entrée ;
- de prévoir des briquettes en lieu et place de l'enduit en façade avant ;
- de placer une citerne d'eau de pluie ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations suivantes sont acceptées:**

- la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle isolation en façade avant dépassera le front de bâtisse) ;
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que l'extension et la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage dépassera la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructions voisines, en ce que le nouveau volume du 2<sup>e</sup> étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que l'extension prévue au 2<sup>e</sup> étage dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute en ce que la nouvelle lucarne présentera un profil de plus de 2m) ;
- la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (en ce qu'une saillie de plus de 12 cm sera présente sur les premiers 2m50 de façade) ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respectera pas un recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations suivantes ne sont pas acceptées:**

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle terrasse prévue au dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle lucarne se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;
- la dérogation à l'art. 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qu'un crépi sera prévu pour la façade avant) ;

#### Avis de la commission de concertation du 30/06/2023

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel émis par la commission de concertation du 09/12/2022 et en vertu de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Collège des bourgmestres et échevins a invité les demandeurs à modifier leur demande tenant compte des conditions émises ;

Considérant que le 09/03/2023, les demandeurs ont sollicité l'application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des plans modifiés ont été déposés le 24/03/2023 ;

Considérant que l'actuel projet respecte les conditions émises par la précédente commission de concertation en ce que :

- la petite toiture plate inaccessible située au deuxième étage a été aménagée en une toiture végétalisée ;
- la terrasse prévue au dernier niveau a été supprimée, en ce qu'un garde-corps a été placé et en ce que la toiture a été transformée en une toiture végétalisée ;
- davantage de surface plantée en pleine terre a été prévue dans la zone de recul ainsi que des murets en maçonnerie rendant impossible le stationnement d'un véhicule devant la porte d'entrée ;
- des briquettes sont prévues en lieu et place de l'enduit en façade avant ;
- une citerne d'eau de pluie est prévue sous la terrasse projetée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la condition de « *réduire la largeur de la lucarne en l'alignant à l'extension de l'étage du dessous* », cette dernière n'a pas été respectée ;

Considérant dès lors que l'avis de la commission de concertation est une nouvelle fois sollicité étant donné que la dérogation relative à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'a pas été accordée ;

[Texte]

Considérant que la nouvelle lucarne présente désormais un décrochage au niveau de sa façade ;  
Considérant dès lors qu'une partie de cette lucarne (+/- 1m20) ne respecte pas la condition émise et déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est moins importante que dans la première version du projet et permet de gagner de la surface au niveau des combles ;

Considérant que les demandeurs souhaitent pouvoir utiliser cette surface comme espace de télétravail ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que cette partie de la lucarne existante sera maintenue ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de fournir une note technique qui explique le maintien de la partie existante de la lucarne ;

Considérant qu'il s'indique également de mentionner sur une même élévation arrière la partie de la lucarne existante qui sera maintenue ainsi que la nouvelle partie de la lucarne projetée ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

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

- de fournir une note technique qui explique le maintien de la partie de la lucarne existante ;
- de fournir une élévation arrière reprenant la partie existante de la lucarne arrière qui sera maintenue ainsi que la partie de la lucarne projetée ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations suivantes sont acceptées:**

- la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle isolation en façade avant dépassera le front de bâtisse) ;
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que l'extension et la terrasse prévues au 1<sup>er</sup> étage dépassera la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructions voisines, en ce que le nouveau volume du 2<sup>e</sup> étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que l'extension prévue au 2<sup>e</sup> étage dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute en ce que la nouvelle lucarne présentera un profil de plus de 2m) ;
- la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (en ce qu'une saillie de plus de 12 cm sera présente sur les premiers 2m50 de façade) ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respectera pas un recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle lucarne se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **les dérogations suivantes ne sont pas acceptées:**

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle terrasse prévue au dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- la dérogation à l'art. 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qu'un crépi sera prévu pour la façade avant) ;