

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n°543 de la réunion du mercredi 05 juillet 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (Présent pour les points 1 et 2)

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 :

M. H. FAKCHICH

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                      |
|-------|-------|--------------------|--|---|---------------------------|
| 1.    | 09:00 | permis d'urbanisme | <b>Madame GREFFIER</b><br>Avenue des Cerisiers 163                     | application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU      | Défavorable               |
| 2.    | 09:40 | permis d'urbanisme | <b>Commune de Woluwe-Saint-Lambert</b><br>Rue Joseph Aernaut 1         | application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)   | Favorable sous conditions |
| 3.    | 10:10 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame BOSCOLO - CUDIA</b><br>Avenue J.G. Van Goolen 52 | dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)<br>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) | Favorable sous conditions |
| 4.    | 10:40 | permis d'urbanisme | <b>Madame DIMOVA</b><br>Avenue Hof ten Berg 85                         | application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  | Favorable sous conditions |

[Texte]

|    |       |                    |   |   |                           |
|----|-------|--------------------|---|---|---------------------------|
| 5. | 11:10 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame DEGROOFF - DE VALKENEER</b><br>Avenue de Woluwe-St-Lambert 17 | dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)   | Favorable sous conditions |
| 6. | 11:40 | permis d'urbanisme | <b>S.A. J.G. Elsen Investment</b><br>Monsieur ELSÉN<br>Avenue Marie-José 70         | application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)<br>application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)   | Favorable                 |
| 7. | 13:30 | permis d'urbanisme | <b>EIFFAGE DEVELOPMENT</b><br>Rue d'Attique   | Art. 126§11 Dérogation à un PPAS<br>Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions<br>dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)<br>application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)<br>application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) | Sans avis                 |

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 9h00.

**Demande de permis d'urbanisme (1)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 163
- Objet : diviser la maison unifamiliale en un immeuble de trois logements, rehausser la toiture et remplacer les portes et châssis de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Madame Sophie GREFFIER
- Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Enquête : 08/06/2023 au 22/06/2023
- Plaintes/Remarques : 3

Avis :

Considérant que le permis d'urbanisme n°3920 a été délivré le 27/06/1933 pour la construction d'une maison unifamiliale,

Considérant que le bien est actuellement divisé en deux logements :

- un logement comprenant deux chambres organisé au rez-de-chaussée et au 1er étage pour lequel l'escalier commun est utilisé comme circulation entre les deux niveaux vu qu'il ne dispose pas d'escalier privatif,
- un studio à l'arrière du 2e étage qui dispose d'un accès aux combles par un escalier hélicoïdal privatif,
- deux locaux nommés « chambres » à l'avant ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1767331 tendant à d'une part à diviser la maison unifamiliale mais également à rehausser l'immeuble afin d'y aménager trois logements a été introduit le 26/11/2020 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 14.3° de l'arrêté de minime importance étant donné que la superficie concernée par le changement d'utilisation est supérieure à 200m<sup>2</sup> ;

Considérant que le fonctionnaire délégué avait émis un avis favorable à condition de :

- Revoir les superficies des espaces de vie pour le duplex de 3 chambres, proportionnellement au nombre de chambres (quitte à supprimer une chambre) ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;

Considérant que la commune a refusé le permis le 01/07/2021 sur base des motivations suivantes :

- La surface existante ne permet pas la division en plusieurs logements,
- Le programme trop conséquent et la densité de logement importante par rapport à la taille de la parcelle (rapport plancher/sol supérieur 2 : au rez-de-chaussée : un appartement une chambre de 74m<sup>2</sup> de superficie brute + au 1er étage : un appartement une chambre

de 58m<sup>2</sup> de superficie brute + au 2e étage et sous-comble : un duplex de 3 chambres de 101m<sup>2</sup> de superficie brute),

- La volonté de conserver les maisons unifamiliales existantes dans le quartier ;

Considérant que le Collège d'urbanisme ne s'est pas prononcé dans les délais et qu'aucune suite n'a été réservée au rappel envoyé au gouvernement le 21/01/2022 ;

Considérant qu'une deuxième demande introduite le 14/07/2022 tendant à diviser la maison unifamiliale en un immeuble de trois logements, rehausser la toiture et remplacer les portes et châssis a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué qui a rendu l'avis défavorable :

Considérant dès lors que le permis d'urbanisme a été refusé le 02/02/2023 ;

Considérant que le demandeur a introduit un recours au Collège d'Urbanisme qui a demandé de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité aux motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU : dérogation au règlement communal sur la bâtisse : articles 49 et 92 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Suppression du parking au profit d'un local, sans précision sur l'avenir de la zone de recul
- Pas de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Végétalisation des toitures à prévoir
- Création d'espace vert en intérieur d'ilot souhaitée
- Forte imbrication existante des espaces arrière des maisons mitoyennes
- Exiguïté des courettes mitoyenne réduites par la pose d'isolation
- Travaux d'isolation en attente vers le mitoyen et rehausse mitoyenne d'un niveau déjà partiellement réalisé sans permis
- Surélévation importante (3m97) du bâtiment principal
- Rehausse du mur mitoyen (1m25) et rehausse du versant arrière (2m67) cumulative trop impactante

Considérant que le Collège des bourgmestre et échevins a approuvé en séance du 16/03/2023 des lignes directrices relatives à la division de maison unifamiliale ;

Considérant que la surface existante de la maison est inférieure à 230m<sup>2</sup> (214m<sup>2</sup> repris dans l'annexe I) et que la demande ne propose pas de logements de trois chambres bénéficiant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour/jardin) ;

Considérant qu'en conséquence le bien doit être maintenu en maison unifamiliale ;

Considérant de plus que la demande déroge aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en séance, le représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine fait état des lignes directrices de la région précisant qu'une maison unifamiliale ne peut être divisée que si elle dispose d'au moins de 220m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas acceptable ;

**AVIS DEFAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.**

**Avis de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine :**

Situation et projet :

Considérant que le bien est situé avenue des Cerisiers 163, qu'il est presque entièrement minéralisé ;

Motivation :

Considérant que le fonctionnaire délégué a remis un avis défavorable en date du 09/01/2023, libellé comme suit :

« Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

[Texte]

*Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en un immeuble de trois logements, rehausser la toiture et remplacer les portes et châssis de l'immeuble ;*

*Considérant que le bien se compose d'une maison unifamiliale répartie comme suit :*

- Sous-sol : Quatre caves, un garage et une buanderie ;*
- Rez-de-chaussée : Un salon, une salle à manger, un bureau, une cuisine et un WC ;*
- 1<sup>er</sup> étage : Trois chambres et une salle de bain ;*
- 2<sup>ème</sup> étage : Un grenier et deux chambres mansardées ;*

*Considérant que le projet propose de diviser la maison comme suit :*

- Sous-sol : Suppression du garage au profit d'un local pour 5 vélos, trois caves, un local poubelle et un local nettoyage ;*
- Rez-de-chaussée : Un appartement une chambre avec une cour extérieure ;*
- 1<sup>er</sup> étage : Un appartement une chambre avec un balcon à rue ;*
- 2<sup>ème</sup> étage et toiture : Un duplex deux chambres sans espace extérieur ;*

*Considérant que la superficie totale de l'habitation est de 214m<sup>2</sup>, qu'avec l'extension proposée celle-ci passerait à 259m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que la parcelle est presque entièrement imperméabilisée et que rien n'est fait dans le sens d'une amélioration de la gestion des eaux à la parcelle ni de la végétalisation des intérieurs d'îlots ;*

*Considérant que l'immeuble se situe en zone d'accessibilité C des transports en commun, soit la moins bien desservie, que la seule place de parking est supprimée au profit d'un local vélo situé au sous-sol et accessible par une pente de 14%, beaucoup trop raide pour des vélos ;*

*Considérant que l'éclairage naturel de différents espaces ne correspond pas aux normes du Titre II du RRU, qu'ainsi la chambre de l'appartement 1 dispose de 1.6m<sup>2</sup> de vitrage pour une surface de 14.2m<sup>2</sup> alors qu'elle aurait besoin de 2.84m<sup>2</sup> de vitrage, que la cuisine/séjour de l'appartement 2 dispose d'une surface éclairante de 4.3m<sup>2</sup> pour une superficie habitable de 30m<sup>2</sup> alors qu'elle aurait besoin de 6m<sup>2</sup> de vitrage ;*

*Considérant que la chambre de l'appartement 2 dispose de 1.8m<sup>2</sup> de vitrage pour une superficie de 14m<sup>2</sup> alors qu'elle aurait besoin de 2.8m<sup>2</sup> de vitrage, que le séjour/cuisine du duplex dispose de 4.8m<sup>2</sup> de surface vitrée pour une superficie de 45m<sup>2</sup> alors qu'elle aurait besoin de 9m<sup>2</sup> de superficie éclairante, que de plus les espaces du rez-de-chaussée sont très mal éclairés à l'arrière de par l'étroitesse de la cour et la proximité des bâtiments voisins ;*

*Considérant que la densité de logement prévue dans l'immeuble est trop importante au vu des éléments susmentionnés ;*

*Considérant de plus la typologie hybride proposée en toiture avec un Mansart puis une toiture plate et une toiture à versant à l'arrière ne respectant pas les caractéristiques architecturales du bien ;*

*Considérant que la division du bien pourrait être envisagée limitée à deux logements en conservant le garage et en ajoutant un local vélo, tout en prévoyant le placement d'une citerne ou la végétalisation d'une partie des toitures afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;*

*Considérant, de ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

### **AVIS DEFAVORABLE**

*Références du dossier : 18/AFD/1848950. »*

Considérant que la commune a notifié le refus de permis d'urbanisme en date du 10/02/2023, se référant à la décision du fonctionnaire délégué ;

[Texte]

Considérant que le fonctionnaire délégué maintient sa décision tel qu'énoncé à l'avis du 09/01/2023 ;

Considérant que la rehausse de toiture en versant arrière impacte l'intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;

Considérant que la demande ne précise pas la gestion des eaux pluviales du versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et n'y favorisent pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre, que dès lors elle ne se conforme pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE** de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine culturel.

Les dérogations au règlement communal sur la bâtisse (articles 49 et 92) sont refusées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 9h40.

**Demande de permis d'urbanisme (2)**

Localisation : Rue Joseph Aernaut 1, Chemin du Struykbeken 1-2

Objet : Régulariser le réaménagement du stade Fallon :  
1.Aménagements successifs aux abords des 6 terrains  
2.Modification du revêtement des terrains 2, 3, 4 et 5  
3.Construction d'un terrain multisports (n°6) avec 4 cabanons en bois  
4.Remplacement et agrandissement du terrain n°5 avec modification du mur de soutènement

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de sports ou de loisirs de plein air, zones de parcs, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Commune 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 : 08/06/2023 au 22/06/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que les terrains de sports se situent dans l'enceinte du site sportif du stade Fallon, situé en zone de sports ou de loisirs de plein air au P.R.A.S ;

Considérant la localisation du stade Fallon sur la carte d'aléas d'inondation et la connexion du drainage de plusieurs terrains directement à l'égout ;

Considérant la localisation du Stade Fallon à côté de la station Natura 2000 « Parc Malou » et le long de la Promenade du chemin de fer (gérée par Bruxelles Environnement) ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 27/04/2023 au 11/05/2023 en application de la prescription 0.3 du P.R.A.S : Actes et travaux dans les zones d'Espaces Verts (sauf code forestier) ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune réclamation suite à l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à régulariser en premier lieu la situation urbanistique de divers chemins d'accès aux infrastructures sportives qui ont été aménagés au cours des dernières décennies ;

Considérant que les chemins d'accès sont matérialisés principalement par des klinkers en béton, et par endroits par de l'asphalte et des dalles en béton ;

Considérant que le revêtement des chemins au sein du site sportif devrait être harmonisé et réalisé en klinkers pour une meilleure cohérence urbanistique ;

Considérant que les terrains de sport 2, 3, 4 et 5 initialement enherbés deviennent des terrains synthétiques ;

Considérant que la transformation en terrain synthétique n'a pas modifié l'ancien drainage qui reste en place et est raccordé à l'égout principal entre le terrain N° 2 et le terrain N°1 ;

Considérant que la source à la hauteur du terrain N° 3 est connectée au collecteur principal, exploité par Vivaqua, au milieu du terrain ;

Considérant que pour le terrain 4, dédié à la pratique du hockey, la récupération des eaux de pluie s'effectue via deux caniveaux longitudinaux et deux tuyaux d'égouttage, raccordés à quatre citernes d'eau en béton ;

Considérant que le terrain 6, auparavant dédié au baseball sur gazon naturel, devient un terrain multisports synthétique pour la pratique du football, hockey, rugby, baseball et softball ;

Considérant l'utilisation de revêtements imperméables au droit des chemins et de matériaux synthétiques pour les terrains, diminuant les surfaces perméables et de pleine terre ;

Considérant que le projet ne semble inclure aucun dispositif de gestion des eaux pluviales à la source excepté pour le terrain 4 ;

Considérant que, vu la situation des terrains en aléas d'inondation « moyen », il serait opportun de ne pas diriger les eaux de ruissellement provenant des terrains artificiels directement vers l'égout ;

Considérant qu'il serait opportun de connecter des systèmes de drainages récupérant les eaux de ruissellement à des cuves de rétention pour une décantation et temporisation des eaux pluviales avant rejet à l'égout ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables et l'installation de systèmes de rétention des eaux de pluie, de façon à soulager au maximum le réseau d'égouttage,
- Choisir un revêtement unique pour l'ensemble des cheminements piétons.

La commune demanderesse s'abstient.



OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr. 543 van de vergadering van 05/07/2023 om 09U30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (2)**

Ligging: Joseph Aernautstraat 1 - Struykbekenweg 2 -1

Ontwerp: Regulariseren van de heraanleg van het Stadium Fallon:  
1. Opeenvolgende aanleg langs de 6 terreinen  
2. Aanpassing van de bodembedekking van terreinen 2, 3, 4 en 5  
3. Bouw van een multisportterrein (nr. 6) met 4 houten hutjes  
4. Vervanging en uitbreiding van terrein 5 met aanpassing van een keermuu

Zonering: Gew.B.P.: woongebieden met residentieel karakter, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, parkgebieden, gebieden voor sportactiviteiten of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

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 algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (Handelingen en werken in openbare of private groengebieden)

Onderzoek: van 08/06/2023 tot en met 22/06/2023

Klachten/Opmerkingen: 0

Advies:

Overwegende dat de sportvelden gelegen zijn binnen het sportterrein van het Fallonstadion, gelegen in een gebied voor sport-of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht in het GBP;

Gezien de ligging van het Fallonstadion op de overstromingsgevaarkaart en de aansluiting van de drainage van een aantal terreinen rechtstreeks op de riolering;

Gelet op de ligging van het Fallonstadion naast het Natura 2000-station "Parc Malou" en langs de spoorwegwandeling (beheerd door Leefmilieu Brussel);

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27/04/2023 tot 11/05/2023 in toepassing van voorschrift 0.3 van het GBP: Handelingen en werken in groengebieden (uitgezonderd boswetboek);

Overwegende dat er geen klachten waren naar aanleiding van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de aanvraag in de eerste plaats tot doel heeft de stedenbouwkundige situatie te regulariseren van verschillende toegangswegen tot sportinfrastructuren die de laatste decennia werden ontwikkeld;

Overwegende dat de toegangswegen voornamelijk verhard zijn met betonnen klinkers en op sommige plaatsen met asfalt en betonplaten;

Overwegende dat de bekleding van de paden binnen het sportterrein geharmoniseerd moet worden en uit klinkers moet bestaan voor een betere stedenbouwkundige samenhang;

Overwegende dat de sportvelden 2, 3, 4 en 5, die oorspronkelijk grasvelden waren, synthetische velden zullen worden;

Overwegende dat de transformatie in een synthetisch veld geen verandering heeft gebracht in het oude drainagesysteem, dat blijft bestaan en is aangesloten op het hoofdriool tussen veld nr. 2 en veld nr. 1;

Overwegende dat de bron op veld nr. 3 verbonden is met de hoofdriolering, geëxploiteerd door Vivaqua, in het midden van het veld;

Overwegende dat voor veld 4, gewijd aan hockey, het regenwater wordt opgevangen via twee goten in de lengte en twee afvoerbuizen, verbonden met vier betonnen watertanks;

Overwegende dat veld 6, voorheen bestemd voor honkbal op natuurgras, een synthetisch omnisportveld wordt voor voetbal, hockey, rugby, honkbal en softbal;

Gelet op het gebruik van ondoordringbare bekleding langs de paden en synthetische materialen voor de velden, waardoor de hoeveelheid doorlaatbare oppervlakken en open terrein wordt verminderd;

Overwegende dat het project geen regenwaterbeheersysteem aan de bron lijkt te omvatten, behalve voor veld 4;

Overwegende dat het, gezien het "gemiddelde" overstromingsgevaar van de percelen, raadzaam is het afstromende water van de kunstmatige terreinen niet rechtstreeks naar het riool te leiden;

Overwegende dat het raadzaam zou zijn om drainagesystemen die afvloeiend water opvangen, aan te sluiten op retentietanks om het regenwater te zuiveren en te vertragen voordat het op het riool wordt geloosd;

**GUNSTIG ADVIES** op voorwaarde dat:

- Het regenwaterbeheer op het perceel verbeterd wordt door de voorkeur te geven aan het gebruik van waterdoorlatende bekleding en de installatie van regenwaterretentiesystemen, zodat het rioleringsnet zoveel mogelijk wordt ontlast,
- Een enkel bekleding wordt gekozen voor alle voetpaden.

De verzoekende gemeente onthoudt zich.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 10h10.

#### Demande de permis d'urbanisme PU/1892749/2023 (3)

Localisation : Avenue J.G. Van Goolen 52

Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul, les modifications effectuées en façade avant et la construction d'un balcon en façade arrière de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).  
Lotissement : Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : Monsieur et Madame Marco & Antonella BOSCOLO - CUDIA

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 08/06/2023 au 22/06/2023

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 le permis d'archives n° 9921, délivré le 27/06/1960 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement de la zone de recul, les modifications effectuées en façade avant et la construction d'un balcon en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'en façade avant, les portes et menuiseries extérieures ont été remplacées ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine présentant un panneau plein et une partie latérale fixe vitrée et ajourée par une structure verticale en bois de ton blanc a été remplacée par un ensemble en bois blanc présentant un panneau plein (porte) et une partie latérale vitrée présentant des divisions horizontales ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée et qu'elle présente actuellement 4 parties vitrées latérales au lieu des trois parties prévues initialement ;

Considérant que les premier et deuxième étages présentaient à l'origine deux châssis quadripartites (double ouvrants sur les parties centrales) accolés en bois ;

Considérant que les châssis actuels en aluminium de ton blanc présentent trois parties, dont une partie centrale plus large ;

[Texte]

Considérant que les bardages d'origine des allèges en bois de ton brun foncé ont été peints en gris ;

Considérant que ces interventions ne modifient pas l'aspect architectural de la maison et sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'en façade arrière au premier étage, un balcon de 4m de large a été construit sur une profondeur de 2m contre la mitoyenneté de droite (n°54) ;

Considérant que ce balcon présente un recul supérieur à 190cm par rapport à la mitoyenneté de gauche, conformément aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que l'outil en ligne « BRUGIS » permet de constater la réalisation de ce balcon avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (01/01/2000) ;

Considérant qu'au deuxième étage, l'allège de fenêtre centrale a été rabaissée au niveau des allèges des deux autres fenêtres ;

Considérant que ces interventions répondent aux réglementations en vigueur, ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la zone de recul a été réaménagée ;

Considérant que les plans d'origine renseignent trois zones plantées de pleine terre et des murets à l'alignement devant les deux zones plantées latérales ;

Considérant que lors de la construction, les murets n'ont pas été réalisés tel que prévu et qu'une pierre bleue taillée et gravée au nom de l'architecte et de la date de construction a été placée à leur place ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme en ce que la zone de recul n'est pas clôturée par un mur de maçonnerie ; que cependant, la pierre bleue taillée existante témoigne de la construction de la maison et est dès lors acceptable ;

Considérant que les zones plantées (centrale devant le garage et latérale droite) ont été supprimées et minéralisées (dallage) ;

Considérant que la zone plantée latérale gauche (devant la porte d'entrée) a été recouverte de graviers et que des bacs à plantes y ont été déposés ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette zone n'est pas aménagée en jardinet et plantée de pleine terre et à l'article 28 du titre V du règlement communal d'urbanisme en ce que moins d'un quart de sa surface est planté de pleine terre ;

Considérant l'importance de minimiser les surfaces imperméables et de privilégier les zones plantées de pleine terre sur la parcelle pour restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de répondre aux réglementations en vigueur en revenant à une zone latérale gauche plantée de pleine terre en zone de recul et en retrouvant un bande plantée le long de la limite de propriété de droite ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de revenir à une zone latérale gauche plantée de pleine terre en zone de recul et en retrouvant un bande plantée le long de la limite de propriété de droite.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme (murets en zone de recul) **est acceptée.**

Les dérogations à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal d'urbanisme (liées à l'imperméabilisation de la zone de recul) **sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 10h40.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1832021/2022 (4)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 85

Objet : démolir et reconstruire une annexe à l'arrière et une lucarne à l'avant et à l'arrière, construire une extension au sous-sol, remplacer des châssis, isoler les façades et la toiture avec modification des matériaux, effectuer des travaux structurels et réaménager les espaces intérieurs de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « 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 : Madame Violetta DIMOVA

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 18/11/2022 :**

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

*Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;*

*Considérant que la demande vise à construire des extensions sur plusieurs niveaux à l'arrière et une lucarne à l'avant, remplacer des châssis, exécuter des travaux intérieurs, et isoler les façades et la toiture avec modification des matériaux de la maison unifamiliale ;*

*Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :*

*- au plan particulier d'affectation du sol 9 ter en termes d'implantation, d'annexes arrières et de matériaux*

*- au règlement régional d'urbanisme titre I article 3 en termes d'implantation, article 4 en termes de profondeur et article 6 en termes de toiture annexe et en termes de lucarne,*

*- au règlement communal sur la bâtisse article 12 en termes de lucarne ;*

*Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;*

*Considérant que les réclamations portent principalement sur*

- zone de recul : taux d'imperméabilisation important*
- toiture végétalisée : indication manquante sur plans*
- isolation en façade à rue : épaisseur de l'ajout d'une isolation sur plan, esthétique de l'enfoncement des châssis*
- lucarne à rue : distance par rapport aux limites extérieures, typologie générale du voisinage*
- rehausse d'un étage à l'arrière côté n°83 : rehausse de façade plutôt qu'une lucarne, massivité et langage lié davantage à une architecture urbaine qu'aux caractéristiques de l'îlot*

- extension en zone d'annexe et ajout d'un volume sur deux niveaux : contestation de dimensions (cote de niveau, prise en compte du dénivelé), intégration architecturale (volume, matériaux), verticalité et une urbanité excessive, aspect massif et cubique, impression d'écrasement fonctions non essentielles
- cheminée côté n°87 : quid de sa disparition et du ragréage de la couverture pour garantir son étanchéité ?
- souci d'entretiens évoqué pour la distance par rapport aux limites alors que c'est d'application pour la lucarne à l'avant
- rehausse potentielle du niveau de jardin
- gabarit R+2+T dans le voisinage
- hauteur sous plafond diffère entre le nouveau volume et l'existant
- apport de lumière suffisant : orientation sud, coupole
- dépassement du profil de toiture : pente naturelle de la rue qui va du n°87 au 83 ;

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

- PU n°9172 le 24/06/1957 visant à construire un immeuble,
- PU n°10720 le 25/07/1963 visant à construire une lucarne,
- PU n°14750 le 08/09/1989 visant à rénover la construction arrière au rez-de-chaussée,
- PU n°1810476 le 16/12/2021 visant à abattre quatre arbres dans le jardin ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- réaménager la zone de recul,
- isoler par l'extérieur la façade avant et arrière,
- remplacer une lucarne à l'avant par une autre de plus grande dimension,
- démolir une lucarne à l'arrière,
- construire des extensions sur plusieurs niveaux,
- rehausser la façade et la toiture à l'arrière,
- remplacer les châssis de portes et de fenêtre en façade avant et arrière,
- élargir la baie de la porte d'entrée et en placer une nouvelle ;

Considérant que l'ensemble de la façade à rue sera isolé (isolant + plaquettes de brique de parement) et que cette épaisseur entraînera un dépassement de la limite entre le front de bâtisse et la zone de recul ;

Considérant dès lors que ce placement déroge au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Implantation) et à l'article 3 titre I du RRU (implantation) ;

Considérant que cette intervention améliore la performance énergétique de la maison unifamiliale et que le dépassement s'aligne sur l'isolation déjà réalisée chez le voisin de droite situé au n°87 de la même rue, ce qui rend la dérogation en termes d'implantation au PPAS et au RRU acceptable ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise qu'un accord entre le demandeur et le propriétaire de l'immeuble voisin n°83 pourrait être conclu pour établir un retour de revêtement sur isolation avant la limite de propriété ;

Considérant qu'en situation de fait, l'aménagement de la zone de recul diffère de celui prévu dans le permis d'origine n°9172 en ce que certains murets à l'alignement ont été supprimés, que la borne centrale plantée a également été supprimée et que la largeur de la zone plantée le long de la limite de propriété avec le voisin du n°87 a été diminuée ;

Considérant que ce changement constitue une infraction puisqu'il est contraire à l'article 11 titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) ;

Considérant que le demandeur propose de replanter en pleine terre la borne centrale mais qu'afin d'améliorer plus encore la perméabilité de la zone de recul, il y a lieu de revenir à la situation de droit et de retrouver ainsi un maximum de terre plantée ;

Considérant que les murets devront être adaptés en conséquence ;

Considérant qu'en situation de fait, l'annexe véranda du 1<sup>er</sup> étage ne correspond pas à la situation de droit telle que présentée dans le permis d'urbanisme n°14750 ;

Considérant que cette annexe sera démolie pour une proposition d'extension plus élargie ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'escalier menant au jardin sera démolie, qu'un nouveau volume sera construit pour une cave supplémentaire sur toute la largeur du terrain et qu'un nouvel escalier menant à la terrasse via une trappe sera construit ;

[Texte]

*Considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement intérieur sera revu en supprimant certaines cloisons et certains murs porteurs, l'annexe véranda démolie sera reconstruite pour une nouvelle extension de même profondeur (3,12m) mais de hauteur plus importante ;*

*Considérant que ce nouveau volume est conforme au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) en termes de profondeur puisqu'il ne dépasse pas la zone de construction d'annexe mais il y déroge en termes de hauteur en ce qu'il mesure 3,85m de haut par rapport au niveau du jardin alors que la hauteur maximum des annexes est fixée à 3,20m hors tout ;*

*Considérant que la hauteur de l'annexe au rez de jardin (1<sup>er</sup> étage) est acceptable vu les hauteurs des voisins de part et d'autre ;*

*Considérant dès lors que la dérogation au PPAS en termes de hauteur à ce niveau est acceptable ;*

*Considérant qu'au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit d'aménager une chambre parentale, un bureau permettant au demandeur de télé-travailler et une salle de douche ;*

*Considérant que pour disposer de suffisamment de surface pour la chambre parentale, une annexe est construite à l'arrière et sera affectée à la salle de bain ;*

*Considérant que ce nouveau volume est en dérogation au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) la hauteur de l'annexe atteint 6,35m alors que la limite est fixée à 3,20m hors tout et à l'article 6 titre I du RRU (toiture) en ce que la hauteur de la toiture dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;*

*Considérant qu'en vue de limiter le nombre de dérogations liées à ce nouveau volume, il s'indique de ne pas dépasser la zone de construction générale définie au Plan particulier d'affectation du Sol n°9Ter, à savoir 10m de profondeur, et de ce fait, d'inclure une partie de la salle de bains dans le volume existant ;*

*Considérant que la dérogation à l'article 6 titre I du RRU (toiture) pourrait être acceptable pour autant que l'extension à cet étage s'inscrit dans une profondeur maximale de 10m à partir de la façade avant tel que défini dans le PPAS 9 ter ;*

*Considérant de plus que le programme prévoit une salle de bain, deux salles de douche, et une buanderie pour un total de trois chambres, ce qui semble généreux ;*

*Considérant dès lors que la dérogation au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) et à l'article 6 titre I du RRU (toiture) n'est pas acceptable en l'état ;*

*Considérant qu'au niveau de l'étage sous comble, la façade arrière sera rehaussée pour augmenter le volume de l'étage et y aménager deux chambres avec salle de douche attenante ;*

*Considérant que ce nouveau volume est conforme au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Implantation) en ce que la hauteur de l'annexe atteint 8,90m n'a pas dépassé la limite de hauteur fixée à 9m mais est en dérogation l'article 6 titre I du RRU (toiture) en ce que la hauteur de la toiture dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;*

*Considérant que les dimensions du volume s'expliquent par la volonté du demandeur d'aménager des locaux confortables en termes de hauteur et de surface ;*

*Considérant que le volume décentré et massif de la proposition atteint la limite de propriété du côté du voisin situé au n°83 rendant l'ensemble peu harmonieux ;*

*Considérant que si la dérogation l'article 6 titre I du RRU en termes de hauteur est acceptable, il s'indique cependant de traiter ce nouveau volume comme une lucarne et non comme une rehausse de façade ;*

*Considérant que la lucarne doit présenter un recul par rapport à la mitoyenneté avec l'immeuble voisin situé au n°83 en alignant la joue droite de la nouvelle lucarne à l'extrémité droite du châssis de l'étage inférieur ;*

*Considérant que la nouvelle baie de la lucarne (à modifier en conséquence) devra s'inscrire dans l'alignement de la partie fixe du châssis inférieur (division de gauche) ;*

*Considérant que la façade arrière sera isolée et que cela implique une dérogation l'article 4 titre I du RRU (profondeur) en ce que l'isolation et les plaquettes de briques au niveau du nouveau volume du 3ème étage entraîne un dépassement de la construction voisine la plus profonde ;*

Considérant que cette intervention améliore la performance énergétique de la maison unifamiliale et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la lucarne existante en façade avant sera démolie pour la construction d'une nouvelle de plus grandes dimensions ;

Considérant que la nouvelle lucarne présentera une largeur de 5,20m sur une hauteur de 2,20m et que le recul par rapport à la limite mitoyenne des deux immeubles voisins est de 35cm de part et d'autre ;

Considérant que la largeur totale de façade est de 6,10m et que la lucarne est de ce fait en dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne déroge au règlement communal sur la bâtisse article 12 en termes de hauteur en ce qu'elle dépasse la limite maximum de 1,25m et en termes de distance en ce qu'elle est placée à moins de 1m des deux limites de propriété ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact visuel de la volumétrie de la lucarne, celle-ci sera parée du même matériau que le versant de la toiture ;

Considérant que la hauteur de lucarne proposée est acceptable vu le gabarit des lucarnes des deux voisins mitoyens ; que cependant, la largeur proposée ne l'est pas ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de supprimer les dérogations relatives à la largeur en réduisant celle-ci au 2/3 de largeur autorisé ;

Considérant que les matériaux principaux des façades actuelles sont les suivants : châssis de porte et de fenêtre en bois teinte blanche (à l'exception de la porte de garage en teinte mauve), brique de parement en terre cuite, soubassement en pierre de parement et tuiles en terre cuite ;

Considérant qu'ils seront remplacés par les matériaux suivants : châssis de porte et de fenêtre en aluminium teinte noire, plaquette de brique en terre cuite teinte rouge (type façade de l'immeuble situé Rue George et Jacques Martin 22) et tuile plate teinte noire ;

Considérant que le choix de couleur des tuiles est non conforme au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que les tuiles ne sont pas dans les tons couleur terre cuite ;

Considérant que le choix de couleur des châssis est non conforme au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Matériaux) en ce que les châssis de porte et de fenêtre ne sont pas blancs ;

Considérant que dans les deux cas, les choix préconisés donnent un aspect contemporain et que ces dérogations se basent sur la règle du choix du premier constructeur dans le contexte du groupement de maisons et que, vu la diversité des interventions dans le quartier, cette règle n'a plus de sens ;

Considérant cependant que la teinte noire des châssis proposée émet un contraste un peu trop prononcé par rapport aux teintes générales de la façade et aux teintes existantes du bâti environnant ;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) et au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Matériaux) sont acceptables pour autant que les châssis en façade avant présentent une teinte plus claire tel que le gris anthracite ;

Considérant que le toit partiellement plat dû à la rehausse en façade arrière est non conforme au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que la toiture ne respecte pas l'inclinaison imposée de 40° à 50° sur l'horizontale ;

Considérant que sur le même principe que le point précédent, cette règle n'a plus de sens et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la pose d'une végétalisation sur la toiture plate est mentionnée dans la note explicative mais pas sur les plans et l'architecte précise en séance que sa pose est effectivement bien prévue ;

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

- revenir à la situation de droit en termes de murets et de parties plantées dans la zone de recul,
- supprimer le volume de l'annexe arrière du 2<sup>ème</sup> étage,

[Texte]



- modifier le volume du 3<sup>ème</sup> étage afin de le traiter comme une lucarne, aligner la joue droite de la nouvelle lucarne à l'extrémité droite du châssis de l'étage inférieur, inscrire la nouvelle baie de la lucarne (à modifier en conséquence) dans l'alignement de la partie fixe du châssis inférieur (division de gauche),
- supprimer les dérogations relatives à la largeur de la lucarne en versant avant de toiture en réduisant celle-ci au 2/3 de largeur autorisé,
- mentionner sur plans la pose d'une végétalisation sur la toiture plate,
- placer des châssis de teinte gris anthracite en façade avant ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant les conditions ci-dessus :**

- au plan particulier d'affectation du sol 9 ter (Zone de construction d'habitations - Implantation) en ce que l'isolation et les plaquettes de brique de parement placés en façade avant sont dans la zone de recul,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) en ce que l'annexe arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse la hauteur de 3,20m hors tout,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que la toiture de la rehausse en façade arrière ne respecte pas l'inclinaison imposée de 40° à 50° sur l'horizontale,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que les tuiles ne sont pas dans les tons couleur terre cuite,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Matériaux) en ce que les châssis de porte et de fenêtre ne sont pas blancs,
- au titre I article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation et les plaquettes de brique de parement placés en façade avant dépassent le front de bâtisse,
- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation et les plaquettes de briques au niveau du nouveau volume du 3<sup>ème</sup> étage entraînent un dépassement de la construction voisine la plus profonde,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture du volume du 3<sup>ème</sup> étage dépasse celle de la construction voisine la plus basse,
- à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne à l'avant dépasse la hauteur limite de 1,25m.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont refusées :**

- au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) en ce que l'annexe arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépasse la hauteur de 3,20m hors tout,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture du volume arrière situé au 2<sup>ème</sup> étage dépasse celle de la construction voisine la plus basse,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne à l'avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade,
- à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle est placée à moins de 1m de distance des deux limites de propriété.

**Avis de la commission de concertation du 05/07/2023 :**

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel émis par la commission de concertation le 18/11/2022, le demandeur a introduit des plans modifiés le 16/02/2023 ;

Considérant que suite à l'envoi d'accusés de réception de dossier incomplet, la demande a été complétée le 22/03/2023, le 12/04/2023 et le 09/05/2023 ; que le dossier a été déclaré complet le 31/05/2023 ;

Considérant que les plans dans leur nouvelle version ne modifient pas fondamentalement l'objet du projet et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que la demande vise toujours essentiellement à modifier le gabarit et construire des extensions en vue de répondre aux besoins des demandeurs en termes d'amélioration de l'habitabilité et le confort de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- réaménager la zone de recul,
- isoler par l'extérieur la façade avant et arrière,
- remplacer les lucarnes avant et arrière par des lucarnes de plus grande dimension,
- construire une extension à l'arrière au niveau du sous-sol,

[Texte]

- remplacer les châssis de portes et de fenêtre en façade avant et arrière,
- élargir la baie de la porte d'entrée et en placer une nouvelle ;

Considérant que des modifications ont été apportées par rapport à la première version du projet pour répondre aux conditions de la commission de concertation du 18/11/2022 :

- la zone de recul est revenue à la situation de droit en termes de murets et de parties plantées,
- le volume de l'annexe arrière du 2<sup>ème</sup> étage a été supprimé,
- le volume du 3<sup>ème</sup> étage a été modifié pour être traité comme une lucarne,
- la largeur de la lucarne en versant avant de toiture a été réduite et ne dépasse plus les 2/3 de largeur de façade autorisés,
- la pose d'une végétalisation sur la toiture plate est mentionnée sur plan ;

Considérant que le projet modifié présente encore des dérogations à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne comme dans le projet précédent et que ce point n'a donc pas soumis à une nouvelle enquête publique ;

Considérant que dans la version du projet remise le 16/02/2023, il est mentionné dans la légende que les châssis en façade avant sont en gris anthracite conformément à la condition imposée lors de la commission de concertation du 18/11/2022, mais que dans la version remise le 22/03/2023, la teinte proposée est celle de départ, à savoir noire ;

Considérant que le respect de la teinte anthracite qui a été imposée et une condition maintenue et qu'il y a lieu d'effectuer le changement pour ne pas aller à l'encontre de ce choix ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance que si c'est demandé, les châssis en façade avant seront de teinte gris anthracite ;

Considérant que pour répondre aux conditions, des changements ont été apportés au niveau de la configuration des chambres et des locaux sanitaires ;

Considérant dans ce contexte que la proposition de volume de l'annexe arrière du 2<sup>ème</sup> étage a été adaptée pour proposer une lucarne arrière de largeur plus réduite ;

Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse car elle présente un recul de 55cm par rapport à la limite mitoyenne et une hauteur de 1,55m ;

Considérant qu'en façade avant le profil de la lucarne a été modifié par rapport à la version précédente devenant une lucarne rampante dont le versant rejoint le faîte et que la largeur a été réduite passant de 5,26m à 3,24m ;

Considérant que la lucarne avant déroge à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse car elle présente un recul de 60cm par rapport à la limite mitoyenne et une hauteur de 1,75m ;

Considérant pour rappel que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse pour le dépassement de la hauteur de lucarne avant a déjà été accepté lors de la commission de concertation du 18/11/2022 mais qu'il n'en est pas de même pour le placement d'une lucarne à moins de 1m par rapport à la limite de propriété ;

Considérant que le volume des deux nouvelles lucarnes et leurs châssis s'intègrent harmonieusement notamment grâce aux alignements à des éléments de façade se trouvant dans les étages inférieurs et des divisions de châssis cohérentes par rapport à l'ensemble ;

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de recul par rapport à la limite de propriété pour les deux lucarnes et de hauteur pour la lucarne arrière sont acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à **condition de** placer des châssis de teinte gris anthracite en façade avant.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant la condition ci-dessus :**

- à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les lucarnes avant et arrière sont placées à moins de 1m de distance de la limite de propriété et en ce que la lucarne arrière dépasse la hauteur de 1,25m.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 11h10.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1859106/2022 (5)**

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 17

Objet : régulariser les travaux effectués, aménager les combles pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire des lucarnes, aménager des terrasses, isoler le mur mitoyen et rénover l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe & Christine DEGROOFF - DE VALKENEER

Motifs : application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 07/04/2023 :**

*« 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 ce plan ;*

*Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, aménager les combles pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire des lucarnes, aménager des terrasses, isoler les murs mitoyens, transformer les façades et rénover l'immeuble ;*

*Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I, 10 (éclairage naturel) et du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) de règlement communal sur les bâtisses ;*

*Considérant dès lors qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;*

*Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :*

- *Il n'y a pas d'accord sur l'isolation du mur mitoyen avec le voisin n°23 ;*
- *Les rehausses de la toiture de l'immeuble ont un impact sur l'ensoleillement de la maison mitoyenne de droite,*
- *La rehausse du mur mitoyen et du mur séparatif de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage a des impacts sur la maison mitoyenne de droite,*
- *La rénovation de l'immeuble peut causer un risque pour la stabilité de la maison voisine et signifier une moins-value à la location comme à la revente de la maison mitoyenne de droite ;*

[Texte]

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

- PU n°14796, le 24/11/1989 pour construire un immeuble de 2 logements et 3 garages,
- PU n°16685, le 24/10/2000 pour aménager des combles en extension de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage (l'escalier liant l'autre étage n'a pas été réalisé comme prévu) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble présente 2 appartements duplex, un entre le rez-de-chaussée et le premier étage et l'autre entre les deuxième et troisième étages ;

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

- La prolongation de la profondeur du sous-sol en dessous de la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière afin d'y aménager une cave et un local de rangement,
- La diminution de la profondeur du garage afin d'aménager une cave supplémentaire,
- Le déplacement de l'entrée de l'immeuble entre le niveau bas du logement duplex du bas et l'étage en dessous contenant le garage,
- La création d'un balcon au 2<sup>ème</sup> étage arrière,
- La rehausse du versant arrière de la toiture principale d'environ 1.20m et la suppression des 4 lucarnes existantes,
- Le remplacement des portes d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant que les différences constatées ont été vraisemblablement réalisées lors de la construction du bien et que dès lors le règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à effectuer les travaux suivants :

- Augmenter d'une unité le nombre de logements dans l'immeuble passant de 2 à 3,
- Aménager un appartement une chambre au 2<sup>ème</sup> étage et un appartement duplex entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage,
- Rehausser la corniche du versant arrière de la toiture principale de 1.68m en gardant le même niveau du faîte,
- Construire une lucarne de type rentrant dans ce versant de toiture et aménager une terrasse,
- Réaliser un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière,
- Démolir les 4 lucarnes existantes dans le versant avant et en construire 3 nouvelles,
- Modifier la façade avant,
- Isoler les murs pignons de gauche et de droite ;

Considérant **qu'en termes de logements**, l'immeuble prévoit :

- Un appartement duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage,
- Un appartement d'une chambre au 2<sup>ème</sup> étage,
- Un appartement duplex entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant à ce propos que l'annexe I est incorrecte vu qu'il est précisé au cadre VI une situation existante de droit et une situation existante de fait différente ;

Considérant que pour aménager le duplex haut de l'immeuble, la corniche du versant arrière de la toiture principale est rehaussée de 1,68m en gardant le même niveau du faîte ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce versant de toiture dépasse en hauteur le profil du voisin mitoyen n°23 d'environ 2.5m et le profil du voisin mitoyen n°15 de 5.1m ;

Considérant que le profil existant de la toiture (déjà rehaussé à l'arrière par rapport à la situation de droit) dépasse le profil des toitures des deux immeubles contigus et que dès lors la dérogation sollicitée pour le modifier n'est pas acceptable ;

Considérant que les deux baies au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière sont transformées en une seule, présentant une hauteur de 2.81m et une largeur 2.5m ;

Considérant qu'un balcon est également réalisé pour ce duplex au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que ce balcon dépasse en profondeur de 2m le profil du voisin mitoyen de droite et de 4.5m le profil du voisin mitoyen de gauche ;

*Considérant que le balcon existant à l'arrière au 2<sup>ème</sup> étage implique déjà l'existence du mur mitoyen débordant l'immeuble de droite, qu'il n'y a dès lors pas lieu de le rehausser pour créer un balcon à l'étage supérieur ;*

*Considérant que le mur mitoyen avec le voisin n°23 est également rehaussé de 2.80m sur la première partie et de 3.10m sur la deuxième partie ;*

*Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce mur dépasse en hauteur les profils des deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;*

*Considérant que le duplex haut de l'immeuble présente un séjour, un WC et une salle de bain et 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage et une chambre, un dressing et une salle d'eau au 4<sup>ème</sup> étage ;*

*Considérant que vu le gabarit plus important de cet immeuble, les dérogations sollicitées en termes de gabarit (profondeur, hauteur) ne sont pas acceptées ;*

*Considérant que la demande déroge également en termes d'habitabilité et plus précisément à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres au 3<sup>ème</sup> étage ne présentent pas un éclairage suffisant (6.5 m<sup>2</sup> de surface au sol éclairée au lieu de 9.7m<sup>2</sup> de surface au sol totale) ;*

*Considérant que des dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables pour des zones nouvellement créées ;*

*Considérant qu'en termes de lucarnes, une nouvelle lucarne de type rentrant est construite dans le versant arrière de la toiture principale ;*

*Considérant qu'une terrasse est également aménagée devant cette lucarne et qu'elle présente une profondeur de 1.3m et une largeur de 2.1m ;*

*Considérant que le versant arrière de la toiture principale est recouvert à l'extérieur d'une membrane d'étanchéité ;*

*Considérant que sur ce versant de toiture des panneaux solaires sont placés ;*

*Considérant que dans le versant avant de la toiture principale les 4 lucarnes existantes sont démolies ;*

*Considérant que 3 nouvelles lucarnes sont construites dans le versant avant (2 en premier niveau de toiture, de forme rectangulaire et une en deuxième niveau de toiture, de forme arrondie) ;*

*Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes en premier niveau ont une hauteur de plus de 125cm admis (187cm) et qu'une des deux est placée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne de gauche (+/- 25cm) ;*

*Considérant qu'aucun immeuble dans les alentours proches ne présente de lucarne positionnée en deuxième niveau ;*

*Considérant que ces nouvelles lucarnes ne s'intègrent pas à la composition de la façade alors que les 4 lucarnes existantes participent à l'harmonie d'ensemble de la façade ;*

*Considérant qu'en termes de modification de la façade avant les allèges de 4 fenêtres, 2 au rez-de-chaussée et 2 au 2<sup>ème</sup> étage, sont rehaussées ;*

*Considérant que ces parties sont recouvertes par des briques ;*

*Considérant à nouveau que la façade existante présente une harmonie d'ensemble et que la modification proposée ne fait que l'appauvrir ;*

*Considérant qu'en termes d'isolation, les deux murs pignons sont isolés et recouverts d'un enduit ;*

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit est interdit sur une façade vue depuis la voie publique ;

Considérant que le ton de l'enduit n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant en conclusion que, si a priori une demande visant à aménager 3 logements est envisageable, le programme proposé est trop important en termes de type de logements proposés ;

Considérant que les modifications envisagées en façade contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations dont certaines peuvent aisément être supprimées ;

Considérant de ce qui précède que la demande, telle que proposée, n'est pas acceptable.

**AVIS D'UN DÉFAVORABLE** sur la demande telle que présentée unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I et à l'article 10 du titre II (éclairage naturel) du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées. »**

### **Avis de la commission de concertation du 05/07/2023 :**

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 07/04/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité d'être soumises à nouveau à la commission de concertation ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser les travaux effectués, aménager les combles pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire des lucarnes, aménager des terrasses, isoler le mur mitoyen et rénover l'immeuble ;

Considérant qu'afin d'agrandir les espaces actuellement restreints entre les lucarnes et avoir un passage aisé à l'intérieur, trois nouvelles lucarnes sont créées entre celles existantes dans le versant avant de la toiture principale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que ces lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1.25m (1.60m) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur totale (6.4m) est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (8m) ;

Considérant que les lucarnes existantes sont maintenues ;

Considérant que les nouvelles lucarnes sont recouvertes d'un bardage en ardoises, tel que le revêtement du versant avant de la toiture principale et que dès lors leur impact est réduit ;

Considérant qu'elles s'intègrent harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'au troisième étage en façade arrière, un balcon de 2.80m de largeur et 1.20m de profondeur est construit en partie centrale de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce balcon est plus profond que les deux voisins mitoyens de droite et de gauche (1.20m) ;

Considérant qu'un garde-corps présentant une hauteur de 1.10m est placé le long de ce balcon ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le balcon dépasse les deux voisins mitoyens de droite et de gauche (1.4m) ;

Considérant que ce balcon présente un recul de 2.6m (à gauche) et de 2.4m (à droite) par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°23 précédemment prévue est supprimée ;

Considérant que la largeur du balcon est réduite de 4.50m à 2.80m ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'une terrasse tropézienne est créée en versant arrière ;

Considérant qu'il semble que le code civil ne soit pas respecté en termes de vues ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier cet aspect et le cas échéant d'adapter la zone accessible de la terrasse sans prévoir de pare-vue mais en prévoyant un retrait par rapport à la limite mitoyenne ou de fournir une convention de servitude avec la propriété de gauche ;

Considérant que les baies en façades avant sont également maintenues et que l'harmonie d'ensemble de cette façade n'est pas modifiée ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est isolé et recouvert d'ardoises ;

Considérant que l'isolation du mur mitoyen de droite précédemment prévue est supprimée ;

Considérant que le crépi choisi précédemment comme revêtement extérieur est remplacé par des ardoises ;

Considérant dès lors qu'en application de l'arrêté de minime importance, ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en conclusion que les modifications proposées en façade avant s'intègrent harmonieusement à la situation existante ;

Considérant que celles proposées en façade arrière sont réduites par rapport à la demande précédente ;

Considérant également que la demande actuelle respecte le titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que l'ensemble des interventions améliore les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition, le cas échéant, d'adapter la zone accessible de la terrasse en versant arrière de toiture pour respecter le code civil sans prévoir de pare-vue ou de fournir une convention de servitude avec la propriété de gauche.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarnes) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 11h40.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1870416/2023 (6)**

Localisation : Avenue Marie-José 70

Objet : remplacer les menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.A. J.G. Elsen Investment - Monsieur Philippe ELSÉN

Motifs : application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 1110, délivré le 17/11/1922 pour la construction de la maison et n° 682294, délivré le 20/12/2018 pour la transformation des combles, la construction d'une lucarne en versant arrière de toiture et la régularisation du remplacement des châssis et de la véranda à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer les menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale ;

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

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

Considérant que les châssis existants en bois lasuré de ton brun en façade avant sont remplacés par des châssis en bois lasuré de ton gris-vert moyen (référence nuancier NCS : NCS S 4010-G50Y) ;

Considérant que des faux-ouvrants de type double cadre sont placés au niveau des impostes et des parties fixes afin de respecter un alignement des vitrages entre les fenêtres et leurs impostes ;

Considérant que la porte d'entrée et les fenêtres des caves sont pourvues de vitrage opalin ;

Considérant que le dessin des nouveaux châssis retrouve les divisions verticales et impostes tel qu'indiqué sur les plans de la construction de la maison (PU 1110, délivré le 17/11/1922) ;

Considérant que ces modifications répondent dès lors au souhait de la commission de concertation du 30/11/2018 du permis précédent (n° 682294, délivré le 20/12/2018) en termes de « retour à la situation d'origine lors d'un prochain changement de châssis » ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les exigences PEB en termes de ventilation ;

Considérant que le remplacement de ces menuiseries améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et la performance énergétique du bien ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°543 de la séance du 05/07/2023 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme (7)**

Localisation : Rue d'Attique - Chemin des Deux Maisons

Objet : construire un immeuble à 64 appartements « Flora » et 45 (+4) parkings couverts et abattre 30 arbres

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

P.P.A.S. : n°60 ter approuvé le 31/03/2011

Lotissement : /

Demandeur : EIFFAGE DEVELOPMENT

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 08/06/2023 au 22/06/2023

Plaintes/Remarques : 6

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 08/06/2023 au 22/06/2023

Avis :

Considérant que par un courrier recommandé du 11/05/2023, le Collège d'Urbanisme a décidé de soumettre le projet modificatif aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2 du Cobat ;

Considérant que complémentirement, le Collège d'Urbanisme a indiqué par un courriel du 15/06/2023, que le demandeur aurait dû également télécharger le rapport d'incidences sur la plateforme OPENPERMIT et qu'il convenait de recommencer les mesures particulières de publicité ;

Considérant que la commission de concertation constate dès lors qu'il y a lieu de recommencer les mesures particulières de publicité.