

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 548 de la réunion du vendredi 17 novembre 2023**Invités :Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

M. Gregory MATGEN, Echevine du développement durable – Environnement (présent pour les points de 1 à 3).

M. Jean-François THAYER, Echevine du logement (présent pour les points de 4 à 11).

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme & 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.	08:30	permis d'urbanisme	EIFFAGE DEVELOPMENT Rue d'Attique	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m ²) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 2.5.2° 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 la prescription particulière 1.5.2° 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	Favorable à la majorité * Défavorable pour la commune
2.	10:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ABDELLAOUI – TYRRELL Avenue Georges Henri 454	dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.13 du titre I du	Favorable sous conditions à la majorité

[Texte]

				<p>RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</p>	
3.	10:40	permis d'urbanisme	<p>S.A. PREMIUM ALLIANCE Monsieur LAMBIN Avenue Jean-François Debecker 133</p>	<p>Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</p>	Favorable sous conditions à la majorité
4.	11:20	permis d'urbanisme	<p>Madame WAGNEUR Avenue Louis Gribaumont 154</p>	<p>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)</p>	Défavorable
5.	11:50	permis d'urbanisme	<p>Madame DEWIT Avenue Echevin Van Muylders 30</p>	<p>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)</p>	Défavorable
6.	13:30	permis d'urbanisme	<p>Madame de BODIN de GALEMBERT Avenue de Broqueville 285</p>	<p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)</p>	Favorable sous conditions
7.	14:00	permis d'urbanisme	<p>Monsieur et Madame BEGUIN Avenue de Février 36</p>	<p>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)</p>	Favorable sous conditions
8.	14:30	permis d'urbanisme	<p>Monsieur et Madame BOURTEMBOURG – ANCIAUX Avenue du Castel 37</p>	<p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>	Favorable sous conditions

9.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur de JAMBLINNE de MEUX Avenue Georges Henri 469	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 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)	Abstention à la majorité * Favorable pour la commune
10.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ALEXANDRE – EVERAERTS Avenue Heydenberg 9	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions
11.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur CARON Avenue du Capricorne 141	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) 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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1825155/recours (1)

- Localisation** : Rue d'Attique
- Objet** : construire un immeuble à 64 appartements « Flora » et 45 (+4) parkings couverts et abattre 30 arbres
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS : 60ter approuvé le 31/03/2011
Lotissement : /
- Demandeur** : EIFFAGE DEVELOPMENT
- Motifs** : Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B Art. 126§11
Dérogação à un PPAS application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 1.5.2° 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** : 04/10/2023 au 02/11/2023
- Plaintes/Remarques** : 47
- Avis** :

Avis de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande du permis 1825155 a été introduite le 25/01/2022 tendant à construire un immeuble à 64 appartements et 45 (+4) emplacements de parking couverts et abattre 30 arbres sur le terrain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité :

- L'enquête publique a été organisée du 09/03/2022 au 07/04/2022 et 7 réclamations ont été déposées,
- La commission de concertation a rendu en séance du 29/04/2022 un avis partagé : avis favorable conditionnel des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et de Bruxelles-Environnement et avis défavorable de la commune ;

[Texte]

Considérant que l'avis défavorable du Collège des bourgmestre et échevins du 12/05/2022 a été transmis au fonctionnaire délégué le jour-même ;

Que la motivation était libellée comme suit :

« Vu l'avis non unanime de la commission de concertation du 29/04/2022;

Considérant que la Commune déplore que seule la fonction de logement soit développée au sein du projet alors que les prescriptions du plan particulier d'affectation prévoient d'autres fonctions telles que des petits commerces et/ou équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant en effet que les autres zones de ce plan particulier d'affectation du sol sont beaucoup plus limitées en termes d'affectation et sont essentiellement destinées au logement et que, le quartier étant essentiellement composé d'immeubles de logement et de bureau, il est essentiel pour la dynamique et l'équilibre de ce quartier, de proposer des petits commerces et/ou équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le projet propose déjà que certaines unités de logement présentes au rez-de-chaussée sont accessibles directement depuis l'espace public sans devoir entrer dans les halls communs des immeubles ;

Considérant qu'il est dès lors aisément envisageable de leur donner d'autres fonctions ;

Considérant que cette adaptation permettrait également d'animer le rez-de-chaussée relativement fermé depuis l'espace public ;

Considérant par ailleurs que le traitement des façades doit être revu et retravaillé au niveau du relief et de la répartition des pleins et vides, afin d'en améliorer la qualité architecturale et esthétique et de rompre son aspect monolithique ;

Considérant que le PPAS 60ter prévoit l'aménagement de zones d'espace vert public ; que l'article 36 de ce PPAS précise que la limite entre espaces verts publics et privés est donnée à titre indicatif sur le plan et que l'extension de la zone d'espace vert public telle qu'elle figure au plan est l'extension minimale de cette zone ;

Considérant la continuité biologique des espaces verts privatifs vers l'espace vert public tel que prévu dans les prescriptions du PPAS ;

Considérant qu'il convient en l'espèce d'améliorer et de renforcer la liaison entre les zones d'espaces verts privées et la zone d'espace vert public adjacente ;

Considérant qu'il convient dès lors d'intégrer l'aménagement de la zone d'espace vert public dans la demande de permis d'urbanisme et de proposer un plan d'aménagement global pour les zones vertes publiques et privées ;

Considérant que l'aménagement des zones d'espace vert public incombe aux propriétaires des terrains concernés ;

Considérant que s'agissant des nouvelles plantations, les arbres à planter doivent être d'un calibre déjà important ;

Considérant qu'il convient de proposer un plan paysager répondant à cette exigence ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme doivent être imposées dans le cas où l'autorité délivrante décide néanmoins d'octroyer le permis ;

Considérant que la superficie plancher de logement est obligatoirement soumise aux charges d'urbanisme, au motif qu'elle dépasse le seuil de 1.000m² fixé par l'arrêté du 26/09/2013 pour le logement au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la valeur totale des charges est calculée sur base des superficies renseignées dans l'annexe I fournie par le demandeur de permis, et plus précisément 7.592,41m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour du logement est fixée à 50€/m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à 7.592,41 m² x 50 €/m², soit 379.620,50 € ;

Considérant que le demandeur a proposé lui-même des charges d'urbanisme en nature consistant en la réalisation de logements conventionnés ;

Considérant en effet que le projet propose que 38 des 64 logements proposés sont conventionnés dont 5 au rez-de-chaussée et l'ensemble des logements situés aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;

Considérant que le Collège des bourgmestre et échevins refuse la proposition des charges d'urbanisme du demandeur et demande d'affecter le montant des charges d'urbanisme comme suit, si le fonctionnaire délégué décide d'octroyer le permis : rénovation et création de logements dans les propriétés communales situées dans le périmètre de préemption de l'avenue Georges Henri ;

DECIDE :

- 1) d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT représentée par Monsieur Edwin Hanssens et située Avenue Brugmann 27 à 1060 Saint-Gilles, tendant à construire un immeuble à 64 appartements « Flora » et 45 (+4) parkings couverts et abattre 30 arbres sur le terrain situé à l'angle de la rue d'Attique et du chemin des Deux Maisons ;*
- 2) de refuser la proposition des charges d'urbanisme du demandeur et de proposer d'affecter le montant des charges d'urbanisme comme suit, si le fonctionnaire délégué décide d'octroyer le permis : rénovation et création de logements dans les propriétés communales situées dans le périmètre de préemption de l'avenue Georges Henri. » ;*

Considérant qu'en application de l'article 191 du Cobat, le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur le 06/05/2022 de modifier les plans en vue de répondre aux conditions suivantes :

- Retravailler le pignon à l'angle entre la rue d'Attique et le chemin des deux Maisons,
- Retravailler l'expression architecturale de la façade qui paraît encore trop monotone afin de l'harmoniser avec les bâtiments environnants,
- retravailler l'élément en saillie en façade avant,
- retravailler la matérialisation du socle qui est perçu encore comme trop écrasé et de manière générale, améliorer les qualités architecturales de l'ensemble,
- Combiner les panneaux photovoltaïques et la toiture verdurisée sur l'ensemble des toitures,
- Effectuer une étude du sol pour évaluer la possibilité d'implanter des potagers en terre,
- En termes d'eaux de ruissellement, déconnecter totalement les eaux pluviales du réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet et réaliser des aménagements paysagers végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux d'un temps de retour de minimum 20 ans,
- Prévoir des clôtures perméables à la faune et s'intégrant au cadre paysager du futur parc (exemple : clôture en châtaigner),
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées,
- Planter des arbres d'un calibre minimum de 10/12 ;

Considérant que les plans modifiés ont été déposés le 26/10/2022 et que le fonctionnaire délégué a déclaré que le dossier était complet le 16/11/2022 et a délivré le permis d'urbanisme le 01/02/2023 notifié le jour-même à la Commune ;

[Texte]

Considérant que les motivations du fonctionnaire délégué concluant que les plans modifiés répondent aux conditions se limitent à :

« Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans, que ceux-ci répondent à l'ensemble des conditions émises par le Fonctionnaire Délégué;

Considérant que les nouvelles façades se composent d'un soubassement en pierre bleue de 60cm en partie inférieure et d'un parement en brique de ton blanc/gris clair ; que cette nouvelle matérialité permet de rendre le rez-de-chaussée plus lumineux et du coup moins écrasé;

Considérant qu'aux étages, la façade avant et les façades latérales se composent par un parement de brique de ton blanc/gris-clair en appareillage classique placé sur le corps principal du bâtiment et un parement en brique gris plus foncé pour les volumes en excroissances ; que cette nouvelle teinte s'harmonise également avec le coloris du front bâti dans la rue ;

Considérant que le projet modificatif retravaille le pignon à l'angle entre rue d'Attique et chemin des deux Maisons ; que le jeu de volumes et de matérialité et l'ajout des terrasses permettent de donner plus de caractère à cette façade très visible depuis l'espace public ;

Considérant que la toiture combine la végétalisation avec le placement de panneaux photovoltaïques ;

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

Considérant que la Commune a introduit un recours auprès du Gouvernement le 06/03/2023 contre la décision d'octroyer ce permis ;

Considérant qu'elle est d'avis que le projet modifié aurait dû faire l'objet de mesures particulières de publicité ;

Considérant que le Collège d'urbanisme a décidé le 11/05/2023 qu'en effet c'était le cas ;

Considérant que le demandeur a précisé ne pas avoir d'objection à ce que le Gouvernement soumette le projet à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité aux motifs suivants :

- 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)
- 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)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 et que 6 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'esthétique du projet et l'abattage de 30 arbres,
- La mauvaise intégration et le caractère massif du projet par rapport au bâtiment existant rue d'Attique, point de vue esthétique,
- Le fait que l'immeuble comptabilise plus d'appartements que de places de parking dans un environnement déjà saturé,
- La perte d'ensoleillement pour les habitants d'en face,
- L'incompatibilité du projet avec l'immeuble d'en face dont les séjours donnent vers l'avant sur l'espace vert actuel,
- L'aspect minimaliste des plantations proposées par rapport à ce qui existe,
- Le fait que l'enquête publique doit être recommencée vu que le rapport d'incidences n'a pas été téléchargé

Considérant que suite à la demande du Collège d'urbanisme, la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que complémentaiement aux documents ayant attiré à la version modifiée du projet, le Collège d'Urbanisme estime que le rapport d'incidences de la version modifiée aurait dû être téléchargé également ;

Considérant dès lors que la demande a été à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et que 47 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la destruction d'un espace vert et l'impact sur sa faune et sa flore, les abattages nécessaires, les problèmes de circulation et de parking qu'un tel projet va engendrer dans le quartier déjà saturé, l'aspect massif de la nouvelle construction, les nuisances engendrées par le chantier mais également après la construction, la perte de luminosité pour l'immeuble d'en face vu l'étroitesse de la rue, le futur aménagement de la zone verte n'est toujours pas proposé alors que les constructions avancent, la présentation des améliorations en termes de gestion des eaux portent à confusion, le non-respect du délai d'instruction pour délivrer le permis d'urbanisme,...

Considérant que le projet reste quasiment identique, la Commune réitère ses objections en ce qui concerne :

- La mono-fonction de logement proposée qui reste inchangée,
- Le caractère massif et répétitif des façades toujours maintenu : seuls quelques éléments ont été adaptés au niveau des extrémités de l'immeuble et au niveau des baies en façade avant (ajout d'aplats plus foncés afin de créer une certaine verticalité) mais que ces interventions restent minimales et ponctuelles, l'expression architecturale de l'ensemble n'a pas été retravaillée,
- La zone verte publique pour laquelle il n'y a toujours aucun aménagement proposé alors que le PPAS le prévoit,
- Le plan paysager à joindre au dossier ;

Considérant dès lors que la commune ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande.

AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Avis des Directions Urbanisme et Patrimoine culturel d'Urban :

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 64 appartements, 45 places de parkings couvertes et l'abattage de 30 arbres;

Considérant que la demande introduite le 06/12/2021 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme du fonctionnaire délégué en date du 01/02/2023, que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a introduit un recours contre le dossier et que le Collège d'urbanisme a décidé de soumettre à nouveau le dossier à enquête publique suite à la modification de couleur de façade qui avait été demandée par le fonctionnaire délégué sans resoumettre le dossier aux mesures particulières de publicité avant délivrance du permis;

Considérant que cette modification est minimale, ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques principales du projet et répond à l'avis de la commission de concertation qui demandait de: *"retravailler l'expression architecturale de la façade qui paraît encore trop monotone afin de l'harmoniser avec les bâtiments environnants"* ;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du **04/10/2023** au **02/11/2023** pour les motifs suivants:

- *Application de la prescription générale 0.5 du plan régional d'affectation du sol :*
 - *Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;*

[Texte]

- *Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol :*
 - *actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*
- *Application de la prescription particulière 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol :*
 - *modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;*
- *Application de la Prescription particulière 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol :*
 - *modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle ;*

- *Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11:*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
 - *Article 13 du titre I : Maintien d'une surface perméable ;*
 - *Dérogation à un PPAS – 60 TER*
 - *Article 20 : Toitures ;*
 - *Article 17 : Eléments en saillie ;*

Considérant que 47 réclamations ont été déposées durant l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la destruction d'un espace vert et l'impact sur sa faune et sa flore, les abattages nécessaires, les problèmes de circulation et de parking qu'un tel projet va engendrer dans le quartier déjà saturé, l'aspect massif de la nouvelle construction, les nuisances engendrées par le chantier mais également après la construction, la perte de luminosité pour l'immeuble d'en face vu l'étroitesse de la rue, le futur aménagement de la zone verte qui n'est toujours pas proposé alors que les constructions avancent et la présentation des améliorations en termes de gestion des eaux qui portent à confusion ;

Considérant que la demande n'a pas été modifiée depuis le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 01/02/2023;

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

Considérant que le représentant d'Urban confirme en séance que le délai de délivrance du permis a bien été respecté, que les différentes dérogations ont bien été motivées et accordées, que les vues générées par le nouvel immeuble respectent le bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE

Avis de Bruxelles Environnement :

Eau

- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Eaux de ruissellement

- Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
- Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
- Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Toiture végétale

[Texte]

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

Nature

- Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Flore

- Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairies fleuries, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;
- Considérant que l'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 01/03/2012 relatif à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;
- Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;

Faune

- Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
- Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;
- Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
- Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;

Mobilité

- Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ;
- Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
- Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Vélos

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
- Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'agencement et l'accès au parking vélos, l'itinéraire à partir de la voirie jusqu'au parking vélo doit être indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;
- Considérant que l'utilisation d'arceaux vélos d'une section carrée/rectangulaire et pleine est plus qualitative qu'une section tubulaire, facilement et régulièrement coupée à l'aide de simples outils de plombier ;

- Considérant que l'ajout d'une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permet d'en garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

Sol

- Considérant que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de l'inspecteur de BE dans le cadre de l'ordonnance sol ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

Nature

- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologie si nécessaire ;

Flore

- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Ne pas réaliser les abattages d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;
- Protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;

Faune

- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelles, etc.) ;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;

Vélos

- Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

Sol

- Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 548 de la séance du 17/11/2023 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1892334/2023 (2)

- Localisation** : Avenue Georges Henri 454
- Objet** : régulariser les modifications effectuées en façade avant et le placement d'enseignes, la modification du café en horeca, l'extension au rez-de-chaussée, la transformation de trois logements en un logement aux étages, l'aménagement d'une terrasse au premier étage, le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière, la construction d'un abri de jardin et l'aménagement d'une terrasse à des fins commerciales en zone de cours et jardins de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone mixte, liseré de noyau commercial
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 ABDELLAOUI - TYRRELL
- Motifs** : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 19/10/2023 au 02/11/2023
- Plaintes/Remarques** : 8
- Avis** :
Considérant que la demande est située en zone mixte 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 le bien se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri du 21/05/2012 ;
Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la construction de la maison ;
Considérant cependant le permis d'archives n° 3289, délivré le 06/08/1931 pour la transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

[Texte]

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

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications effectuées en façade avant et le placement d'enseignes, la modification du café en horeca, l'extension au rez-de-chaussée, la transformation de trois logements en un logement aux étages, l'aménagement d'une terrasse au premier étage, le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière, la construction d'un abri de jardin et l'aménagement d'une terrasse à des fins commerciales en zone de cours et jardins de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles :

- 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil de la construction mitoyenne),
- 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil de la construction mitoyenne),
- 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme (zone de cours et jardins),
- 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (zone de cours et jardins),
- 37 §3 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseignes),
- 76 du titre XII du règlement communal sur les bâtisses (enseignes),
- 3 §4 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (éléments de façade),
- 7 §1 et 7 §3 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (hotte),
- 9 §1, 10 et 18 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (enseignes) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et que 8 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La transformation de l'entièreté de la zone de cours et jardins en une terrasse utilisée pour le restaurant et son évènementiel,
- les horaires tardifs des festivités organisées en intérieur d'îlot par le restaurant, provoquant une nuisance sonore importante tant vers les parcelles contiguës que vers les parcelles situées à l'arrière de l'îlot (avenue des Rogations),
- le manque de tranquillité dans les jardins des propriétés voisines de l'îlot, appartenant à un quartier essentiellement résidentiel,
- l'extraction de hotte placée en façade arrière, portant atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage et engendrant de nombreuses nuisances olfactives et sonores,
- l'opposition du voisin de droite (n°450) de conserver la hotte placée sur leur mitoyenneté,
- les faits de vandalisme observés lors des festivités organisées en intérieur d'îlot par le restaurant (jets de divers objets / déchets dans les jardins contigus),
- le manque d'affichage relatif à l'enquête publique de ce dossier dans l'avenue des Rogations (directement impactée par les nuisances provoquées par l'horeca en intérieur d'îlot),
- l'utilisation d'un bien situé sur l'avenue Georges Henri 463 comme cuisine supplémentaire pour les festivités organisées en intérieur d'îlot par le restaurant (hors objet de la demande) ;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation du café en horeca au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'escalier reliant le rez-de-chaussée et les caves a été supprimé ; que le sous-sol est actuellement accessible uniquement par la cage d'escalier commune ;

Considérant que le demandeur prévoit le placement d'une nouvelle porte coupe-feu entre le hall de l'immeuble et la partie arrière de l'horeca (au niveau des sanitaires) ;

Considérant que la demande est située en zone mixte et en liseré de noyau commercial ;

Considérant la volonté de la commune de revitaliser l'artère commerciale importante ; que ce type d'établissement (horeca) participe à cette volonté de développer la fonction commerciale de cet axe ;

Considérant qu'une extension a été construite sur une profondeur de 8,02m (mesurée le long de la limite mitoyenne de gauche) par rapport à la façade arrière de la situation de droit (archives n° 3289) ;

[Texte]

Considérant que l'extension comporte une salle restaurant, la cuisine, et les sanitaires de l'horeca ;

Considérant qu'en l'absence de preuve de la réalisation des travaux d'extension avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (01/01/2000), celui-ci est d'application ;

Considérant que le dépassement de l'extension par rapport au profil voisin le moins profond de gauche n'a pas été renseigné avec exactitude dans les plans ;

Considérant en effet, que les plans renseignent un dépassement de +/- 4,50 m (non mesuré) par rapport au profil voisin le moins profond, dérogeant dès lors aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont acceptables vu les profondeurs importantes de la parcelle même et celle de la construction voisine de droite à cet étage ;

Considérant que cette extension vient s'insérer entre deux murs mitoyens existants présentant des hauteurs importantes ;

Considérant qu'une installation technique (extraction hotte de l'horeca) a été installée en toiture de cette extension le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que le tuyau de hotte, accroché sur la mitoyenneté de droite, remonte jusqu'en toiture plate du quatrième étage en vue de rejoindre une nouvelle installation technique ;

Considérant que ces deux installations techniques dérogent à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminées ou de ventilation peuvent dépasser des toitures ;

Considérant que le demandeur prévoit de supprimer la sortie de hotte existante au quatrième étage et de prolonger le tubage de la hotte depuis le caisson existant sur une hauteur de 2m par rapport à la corniche ;

Considérant que l'extraction de hotte de l'horeca déroge également à l'article 7 (§1 et §3) du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que :

- elle porte atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage,
- elle n'est pas située à une distance suffisante des fenêtres,
- elle est réalisée avec des matériaux brillants ou réfléchissants,
- elle n'est pas placée à plus de 0,60m des limites mitoyennes ;

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

Considérant l'opposition du voisin de droite n°450 (manifestée lors de l'enquête publique) sur la conservation de la hotte placée sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il s'indique de réduire le nombre de dérogations liées à cette installation ;

Considérant que pour éviter toute nuisance sonore vers les propriétés de l'avenue des Rogations et de l'avenue Georges Henri, aucun placement de moteur ne sera toléré à l'extérieur de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de remplacer le système en vue de placer les moteurs d'extraction à l'intérieur de l'immeuble et de déplacer le tuyau de hotte au centre, le long du décrochement de la façade arrière ;

Considérant qu'une terrasse de 35,78m² (recouverte de dalles en bois sur Derbigum) a été aménagée dans la prolongation de l'extension du rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8,81m ;

Considérant que cette terrasse en zone de cours et jardins est utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que l'espace restant de la zone de cours et jardins de 99,96m² en fond de parcelle est recouvert de graviers ;

Considérant que ce revêtement, bien que perméable, déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne vise pas au développement de la flore et à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardin ne comporte plus de surface perméable en pleine terre et plantée sur minimum de 50% de la zone ;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (immeuble avec un rez-de-chaussée commercial et logement aux étages) ;

Considérant qu'il s'indique de préserver les qualités paysagères en intérieur d'îlot et dès lors de retrouver une surface perméable en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre la zone actuelle de graviers perméable et plantée de pleine terre ;

Considérant que l'espace extérieur (terrasse et jardin) ne peut en aucun cas être utilisé à des fins commerciales ;

Considérant que celui-ci ne peut dès lors être rendu accessible aux clients de l'HORECA ;

Considérant qu'un abri de jardin de 10,6m² existe en fond de parcelle ;

Considérant que les photos aériennes de la parcelle permettent de prouver son existence avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives relatives aux étages de l'immeuble ;

Considérant qu'un rapport d'évaluation de l'expertise d'achat du 20/02/1990, joint au dossier, mentionne la présence de trois logements précédemment (un appartement par étage) ;

Considérant que le demandeur sollicite dès lors la régularisation de la transformation de ces trois logements en un logement aux étages de l'immeuble ;

Considérant que les étages sont maintenus en l'état ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée au premier étage, sur la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en l'absence de preuve de l'aménagement de la terrasse avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (01/01/2000), celui-ci est d'application ;

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

Considérant que la demande prévoit de placer de nouveaux garde-corps en ALU thermolaqué de ton gris anthracite d'une hauteur de 1m en fond de terrasse ;

Considérant la présence de murs mitoyens d'une hauteur supérieure à 1,90m uniquement :

- sur une profondeur de 1,91m à gauche par rapport à la façade arrière du premier étage,
- sur une profondeur de 2,01m à droite par rapport à la façade arrière du premier étage ;

Considérant qu'au-delà de ces profondeurs, les murs mitoyens existants ne présentent plus la hauteur suffisante d'1,90m pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'en vue de diminuer l'impact d'une telle terrasse en intérieur d'îlot, et de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues, il s'indique de :

- limiter l'emprise de la terrasse à 1,90 de profondeur,
- prévoir un revêtement esthétique sur le restant de toiture, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications effectuées en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que deux enseignes perpendiculaires ont été placées en façade et qu'elles dérogent :

- à l'article 76 du titre XII du règlement communal sur les bâtisses, en ce que l'enseigne perpendiculaire supérieure (au premier étage) présente une hauteur supérieure à 75 cm et une saillie supérieure à 50cm (attaches comprises),
- à l'article 37 §3 du titre VI du règlement régional d'urbanisme, en ce que seule une enseigne par établissement est autorisée par tranche de 5m courants de façade en zone générale,
- à l'article 9 §1 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que l'enseigne supérieure est située au-dessus du seuil de la baie la plus basse du premier étage,

- à l'article 10 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que seule une enseigne perpendiculaire est autorisée par commerce,
- à l'article 18 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que l'enseigne perpendiculaire supérieure (au premier étage) présente une hauteur supérieure à 1m et une saillie supérieure à 50cm (attaches comprises) ;

Considérant que la façade avant au rez-de-chaussée a été enduite (ton gris foncé) ;

Considérant que le placement de cet enduit en façade avant déroge à l'article 3 §4 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que les éléments de façade, destinés à être apparents dès l'origine, ne peuvent être enduits ni peints ;

Vu le nombre important de dérogations sollicitées en façade avant et la volonté de la commune de redynamiser et d'embellir le quartier Georges Henri ;

Considérant que la commune encourage financièrement (primes) l'incitation à l'embellissement et la mise en conformité des immeubles par rapport au règlement d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de supprimer toutes dérogations à celui-ci ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que seule la porte d'entrée actuelle de l'horeca est en bois de ton naturel ; que le demandeur prévoit dès lors de la peindre en blanc en vue d'uniformiser l'ensemble des menuiseries extérieures ;

Considérant que les croisillons d'origine des portes et du châssis du rez-de-chaussée ont été supprimés ;

Considérant que ces modifications appauvrissent considérablement l'aspect architectural de la façade avant, datant pour rappel d'avant 1932 ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de remplacer le châssis et les portes du rez-de-chaussée par des éléments en bois ou en aluminium, reprenant les impostes et divisions d'origine (voir permis d'archives 3289) ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la façade avant pour les étages de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de privilégier le style (imposte, croisillons) et les matériaux d'origine (bois ou aluminium) pour le prochain remplacement des châssis des étages ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/10/2023 ;

AVIS FAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à **condition de** :

- modifier les installations techniques (hotte) en vue de placer les moteurs d'extraction à l'intérieur de l'immeuble et déplacer le tuyau de hotte extérieur au centre de la façade arrière, le long du décrochement de façade ;
- rendre la zone actuelle en graviers perméable et plantée de pleine terre ;
- l'espace extérieur (terrasse et jardin) ne peut en aucun cas être utilisé à des fins commerciales et ne peut être rendu accessible aux clients de l'HORECA ;
- limiter la terrasse du premier étage à 1,90m de profondeur par rapport à la façade arrière et prévoir un revêtement esthétique sur le restant de toiture plate, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- supprimer l'enseigne perpendiculaire supérieure située au premier étage ;
- supprimer l'enduit placé au rez-de-chaussée en façade avant en vue de revenir à la situation d'origine (éléments de parement destinés à être visibles) ;
- remplacer le châssis et les portes du rez-de-chaussée par des éléments en bois ou aluminium de ton blanc, présentant les impostes et divisions de l'époque ;

Avis des directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et de Bruxelles Environnement :

Considérant que la dérogation en profondeur de l'extension du rez-de-chaussée n'est pas acceptable et que le volume doit respecter le RRU en limitant sa profondeur à 3m au-delà de la profondeur de l'immeuble le moins profond de gauche sur une largeur de 3m avant de rejoindre la profondeur existante le long de la limite de propriété de droite le plus profond ;

AVIS FAVORABLE avec comme condition supplémentaire de limiter la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée à 3m au-delà de la profondeur de l'immeuble le moins profond de gauche sur une largeur de 3m avant de rejoindre la profondeur existante le long de la limite de propriété de droite le plus profond.

Les dérogations aux articles suivants **sont refusées** :

- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hotte / installation technique en toiture),
- article 7 (§1 et §3) du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (hotte),
- article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme (zone de cours et jardins),
- article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (zone de cours et jardins),
- article 76 du titre XII du règlement communal sur les bâtisses (enseigne),
- article 37 §3 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne),
- article 9 §1 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (enseigne)
- article 10 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (enseigne)
- article 3 §4 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » (enduit en façade).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 548 de la séance du 17/11/2023 à 10h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1898751/2023 (3)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 133

Objet : démolir la villa pour construire deux maisons unifamiliales

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 13 approuvé le 25/05/2000.
Lotissement: /

Demandeur : S.A. PREMIUM ALLIANCE Monsieur Guy LAMBIN

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)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 3

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 plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à démolir la villa existante pour construire un immeuble de type 3 façades comportant 2 maisons unifamiliales sur le terrain ;

Considérant que 4 précédents permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n°2036 délivré le 08/03/1927 pour une « villa » ;
- permis n°3389 délivré le 11/12/1931 pour une « annexe » ;
- permis n°6104 délivré le 08/01/1941 pour un « refuge » ;
- permis n°13263 délivré le 20/11/1980 pour l' « agrandissement d'une villa » ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne (article 12) et au plan particulier d'affectation du sol également en termes de lucarnes (B.1/1.5) mais également en termes de hauteur de haies en zone de recul (B2/2.1.1/2°) ;

Considérant que le projet a également été soumis à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

[Texte]

Considérant en effet que le projet vise à modifier les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;

Considérant qu'une précédente demande (1781377/2021) a fait l'objet d'un refus de permis le 10/03/2022 après avoir reçu un avis défavorable unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme de la commission de concertation du 25/02/2022 ;

Considérant que suite au recours introduit par le demandeur, le Gouvernement de la région bruxelloise a refusé la construction telle qu'implantée en mitoyenneté mais a autorisé la démolition du bâtiment existant (référence : 5550/22/18) ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1. Al 4 du CoBAT, la présente demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la nécessité de fournir une étude d'ensoleillement afin de voir l'impact de cette nouvelle construction, le fait qu'il s'agisse de deux maisons, la hauteur des constructions, le déport des 3m minimum, la terrasse du 1^{er} étage ayant un impact sur l'intimité du jardin n°135, le fait que le rez-de-chaussée soit surélevé, la stratégie d'abandon/dégradation démolition/reconstruction ... ;

Considérant que l'actuelle demande vise à démolir la maison existante sur le site pour reconstruire deux maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture à versants, présentant 3 façades et formant ensemble une villa 4 façades de style « cottage » ;

Considérant que les 4 versants de toiture sont de pente égale (40°) et que la toiture débordante (60cm) est limitée à 9.85m de haut par une toiture plate ;

Considérant en effet que la démolition ayant été autorisée dans le cadre du recours mais pas l'implantation proposée dans la précédente demande, la nouvelle construction est implantée au centre de la parcelle de manière à laisser de part et d'autre une distance de +/- 3m par rapport aux limites de propriété et en recul de 8m par rapport à l'alignement ;

Considérant que le nouveau volume est implanté dans la zone de construction définie par le PPAS ;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de gauche mais qu'à l'arrière, le volume (1^{er} étage et toiture) est traité en présentant des profondeurs différentes créant ainsi un décrochement harmonieux avec la profondeur de l'immeuble existant de droite ;

Considérant en effet que la maison de gauche présente la même profondeur à l'étage et en toiture mais que le 1^{er} étage et la toiture de la maison de droite présentent une profondeur moins importante que le rez-de-chaussée (retrait de 3m aménagé en terrasse non couverte) ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin de grandes dimensions et que dès lors il y a lieu de placer le garde-corps au niveau du châssis et de traiter la toiture du volume du rez-de-chaussée en toiture végétale (maison de droite) ;

Considérant que la demande déroge au RCB et au PPAS en termes de hauteur de lucarnes de 2m alors que le maximum autorisé est de 1.25m et au PPAS en ce que certaines haies présentent une hauteur supérieure à ce qu'autorise ses prescriptions ;

Considérant que les lucarnes respectent les prescriptions du RRU ;

Considérant que les dérogations au PPAS et au RCB sont acceptables dans la mesure où les lucarnes s'intègrent harmonieusement dans la composition des façades ;

Considérant que les matériaux proposés sont :

- la brique de parement peinte en blanc comme élément principal des façades,
- des panneaux inertes reconstitués de type Cedral Siding de ton gris clair teinté dans la masse pour les colombages et l'encadrement des lucarnes,

[Texte]

- l'aluminium gris clair pour les châssis à croisillons et les portes de garage,
- le bois pour les portes d'entrée
- les ardoises pour la toiture

Considérant qu'il est précisé en séance que les ardoises sont de couleur gris anthracite ;

Considérant que chaque maison dispose d'un garage pour 2 voitures en sous-sol accessible par une rampe d'accès de 20cm/m ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les rampes sont réalisées en pavés drainant ;

Considérant qu'au vu de l'implantation de ces rampes, un arbre situé en voirie (trottoir) devra être déplacé pour la mise en œuvre du chantier ;

Considérant que l'entrée de la maison de gauche se fait en façade avant tandis que celle de la maison de droite se fait en façade latérale ;

Considérant que le style proposé (cottage) est déjà présent dans le quartier ;

Considérant que le 27/09/2023, la Commission Royale des Monuments et des Sites a réitéré son avis précédent et demande de rénover la maison dans l'esprit du PPAS et de la typologie de l'immeuble dans la mesure où la démolition est toujours envisagée sans qu'aucun élément probant ne démontre l'impossibilité de maintenir et restaurer la maison existante ni qu'aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction ne soit jointe au dossier ;

Considérant néanmoins que la démolition a été accordée lors du recours ;

Considérant qu'en termes de citerne, il y a lieu de l'intégrer au bâti ;

Considérant que le projet veille à limiter l'imperméabilité du terrain vu que les matériaux des terrasses et des rampes sont perméables ;

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

- **placer le garde-corps au niveau du châssis de la chambre et de traiter la toiture du volume du rez-de-chaussée en toiture végétale (maison de droite),**
- **placer les futures citernes sous/dans les constructions et non dans le jardin,**
- **lors du chantier, prendre les précautions et mesures nécessaires pour conserver les arbres existants.**

Avis des directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et de Bruxelles Environnement :

Considérant que l'allée de garage de la maison de droite est trop importante afin de permettre l'accès à 2 voitures au garage, qu'elle implique la minéralisation d'une bonne partie de la zone de recul sans privilégier son aménagement végétalisé et d'agrément de l'espace public ;

Considérant qu'une allée se limitant à permettre l'accès d'un seul véhicule est préférable afin d'aménager la zone de recul en conformité avec l'article 11 du Titre I du RRU, privilégiant les zones de pleine terre ;

Flore

- Considérant que l'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;

Faune

- Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
- Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
- Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE à condition de

- diminuer la largeur de l'allée de garage de la maison de droite afin de permettre l'accès d'un seul véhicule et de privilégier l'aménagement végétalisé en pleine terre de la zone de recul.
- Flore : ne pas réaliser les abattages d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;
- Faune : mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) ; et envisager la pose d'un gîtes à chauve-souris sur le toit

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au règlement communal sur la bâtisse (lucarne) et au PPAS (lucarne, haies) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 11h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1865175/2022 (4)

Localisation : Avenue Louis Gribaumont 154

Objet : modifier la répartition des logements, construire des extensions (toiture, véranda, fermeture de terrasse), supprimer le garage au profit de caves et de locaux communs, remplacer les châssis, transformer les espaces intérieurs, isoler la toiture et les murs mitoyens et la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Chantal WAGNEUR

Motifs : 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 : 19/10/2023 au 02/11/2023

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°4931 délivré le 03/01/1936 pour la construction d'un immeuble ;

Considérant que la situation existante de droit fait état de 3 logements :

- Au sous-sol : le garage, 3 caves et deux locaux de chaufferie
- Au rez-de-chaussée : l'entrée commune/l'escalier, un bureau à l'avant, une salle à manger au centre, un living et une cuisine à l'arrière et un vestiaire avec wc ;
- Aux 1^{er} et 2^e étages : le hall commun/l'escalier, le hall, le living et une chambre à l'avant, une 2e chambre et la cuisine avec terrasse couverte à l'arrière et wc et salle de bain au centre ;
- Au 3^e étage : le hall commun/l'escalier, 4 chambres et une salle de bain privative ;

Considérant qu'en situation existante de fait, plusieurs modifications ont été apportées : suppression des certaines grilles en zone de recul, suppression de cloisons (sous-sol, 1^{er} étage), fermeture de balcon arrière au 2^e étage,...

Considérant de plus que dans les combles, une porte a été placée privatisant ainsi tout le niveau qui comprend les 4 chambres et la salle de bain existante mais réduite et une cuisine qui a été aménagée sur le palier;

Considérant également que l'ensemble de la zone de cours et jardins n'est plus plantée qu'au niveau de parterres (terrasses en bois et zone avec du gravier) ;

Considérant dès lors que par rapport à la situation existante de droit, un logement supplémentaire a été aménagé dans les combles ;

[Texte]

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'ajout d'une unité de logement et modifier la répartition des logements, construire une véranda, supprimer le garage au profit de caves et de locaux communs, remplacer les châssis, transformer les espaces intérieurs, isoler et modifier la toiture et isoler les murs mitoyens et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande consiste plus particulièrement à :

- Démonteur la toiture existante (toiture à brisis à l'avant et un versant à l'arrière) et construire une nouvelle toiture (toiture à brisis des deux côtés) avec rehausse du faite de 80cm,
- Isoler et poser un bardage en ardoises sur les pignons,
- Restaurer la façade avant,
- Remplacer tous les châssis par de nouveaux éléments en aluminium de couleur gris anthracite,
- Isoler et enduire la façade arrière,
- Construire une véranda au rez-de-chaussée arrière,
- Supprimer le garage existant,
- Réaliser des travaux structurels intérieurs en vue de redistribuer les pièces ;

Considérant que la demande vise à proposer :

- Au sous-sol : à l'avant des locaux communs (matériel de nettoyage, deux roues + 3 caves privatives) et à l'arrière, l'étage inférieur du duplex (sous-sol/rez-de-chaussée) comprenant 2 caves, le dressing, la salle de bain, la buanderie et le wc ;
- Au rez-de-chaussée : l'entrée commune/l'escalier et le niveau supérieur du duplex comprenant le salon, la salle à manger, la chambre, la cuisine, le wc et le local technique ;
- Au 1^{er} étage : le hall commun/l'escalier, le hall, le séjour à l'avant, la chambre et la cuisine à l'arrière et wc et salle de bain au centre ;
- Au 2^e étage : le hall commun/l'escalier, le hall, le séjour à l'avant, la chambre et la cuisine à l'arrière et wc et salle de bain au centre ;
- Au 3^e étage et en combles : le hall commun/l'escalier, au niveau inférieur : le hall, 4 chambres dont 2 avec salle de douche privative, une salle de douche avec wc et au niveau supérieur : un séjour avec cuisine ;

Considérant donc que l'immeuble réorganisé présente 4 unités de logement :

- Un duplex avec jardin comportant une chambre : sous-sol arrière + rez-de-chaussée,
- Un appartement avec terrasse comportant 1 chambre au +1,
- Un appartement avec terrasse comportant 1 chambre au +2,
- Un duplex comportant 4 chambres au +3 et en combles ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit :

- Article 4 (profondeur):
 - o en ce que la terrasse de l'étage supérieur du duplex du bas est transformée en véranda : cette extension de volume dépasse les profondeurs des 2 constructions voisines,
 - o en ce qu'une terrasse est aménagée au +1 au-delà de la profondeur de la construction (en situation de droit, il existe une terrasse couverte qui est incluse dans la cuisine en situation projetée),
 - o en ce que le nouveau volume de toiture dépasse le profil des deux immeubles voisins,
- Article 6 (hauteur) :
 - o en ce que le nouveau volume de toiture dépasse le profil des deux immeubles voisins ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité :

- Article 3 (superficie) : au niveau de la chambre de l'appartement du duplex du bas, de la chambre de l'appartement du +1 et de la chambre de l'appartement du +2 (toutes inférieures à 14m²) et au niveau du séjour du duplex du haut dont moins de 1/2 de la surface présente une hauteur de 2.30m,

- Article 10 (éclairage naturel) : au niveau du séjour de l'appartement duplex du bas, du séjour de l'appartement du 1^{er} étage et des 4 chambres de l'appartement duplex du haut,
- Article 17 (local pour ordures ménagères) ;

Considérant que le projet vise à retrouver une zone plantée de pleine terre engazonnée en lieu et place de la zone de gravier actuelle ;

Considérant qu'en ce qui concerne la véranda du rez-de-chaussée, la dérogation à l'article 4 du Titre I est acceptable à condition que le côté de la véranda au droit du mur mitoyen avec la propriété de gauche ne soit pas vitré ;

Considérant que les dérogations en termes de gabarit au niveau de la rehausse de la toiture ne sont pas acceptables vu que l'immeuble présente déjà un gabarit plus important que ces deux voisins ;

Considérant de plus que le logement aménagé en duplex aux deux étages supérieurs est le plus grand et qu'il ne dispose pas d'espace extérieur, que l'espace de vie n'est pas qualitatif (moins de 1/2 de la surface dispose de 2.30m) et n'est éclairé que par des fenêtres de toit de type « Vélux » ;

Considérant que la terrasse proposée au +1 n'est acceptable qu'à condition que le Code civil soit respecté sans rehausse du mur mitoyen (soit en prévoyant un retrait de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne soit sur présentation d'un accord enregistré avec les propriétaires de la parcelle voisine) ;

Considérant que si certaines dérogations en termes de superficie et d'éclairage naturel au Titre II du RRU semblent acceptables vu qu'il s'agit en effet d'un immeuble existant même si la répartition des logements est modifiée et que les dérogations sont minimales, la dérogation en termes de superficie du séjour du duplex du haut ne l'est pas car il n'est pas qualitatif (volume, surface par rapport au nombre d'occupants des 4 chambres,...) ;

Considérant également que la dérogation en termes de local pour les ordures ménagères n'est pas envisageable vu le nombre d'occupants dans l'immeuble et le fait que tous les logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur ;

Considérant que la suppression du garage n'est pas envisageable car le projet n'offre pas de solution satisfaisante en termes de local deux roues (4m²) au vu du nombre d'occupants dans l'immeuble et que la rampe d'accès et la porte de garage sont maintenues, privatisant ainsi un emplacement de stationnement en voirie;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas rehausser la toiture ;

Considérant que le garage existant doit être maintenu ;

Considérant qu'il est envisageable d'aménager un logement dans l'espace en combles existant en lieu et place des 4 chambres et de la salle de bain reprises en situation de droit ;

Considérant que si le nombre d'unités de logement est augmenté par rapport à la situation de droit, il y a lieu de respecter le Titre II du RRU en termes de locaux communs ;

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

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

AVIS DEFAVORABLE 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 de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I, aux articles 3, 10 et 17 du Titre II et au Titre VIII du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 11h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1902183/2023 (5)

- Localisation** : Avenue Echevin Van Muylders 30
- Objet** : construire une extension au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au premier étage et isoler la façade arrière et les retours mitoyens de l'immeuble
- 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** : Madame Anne-Noëlle DEWIT
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête** : 19/10/2023 au 02/11/2023
- Plaintes/Remarques** : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au premier étage et isoler la façade arrière et les retours mitoyens de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la crainte du voisin n°32 d'avoir une vue directe depuis la nouvelle terrasse vers sa parcelle (y compris la nécessité de placer un dispositif cachant cette vue) ;

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

- N° 9320, le 24/11/1958 pour construire la maison,
- N° 19486, le 21/12/2010 pour rehausseur l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- construire une extension et un escalier au 1^{er} étage en façade arrière,
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate de cette extension,
- isoler la façade arrière et les retours mitoyens de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 3 appartements entre le 1^{er} et le 3^{ème} étage et que le rez-de-chaussée présente 2 garages, un hall commun avec l'escalier principal et des caves privatives ;

[Texte]

Considérant que la cave dédiée à l'appartement du 1^{er} étage donne accès au jardin qui est réservé pour cet appartement ;

Considérant qu'en termes d'extensions, une nouvelle annexe est prévue en façade arrière pour l'appartement du 1^{er} étage ;

Considérant qu'un nouvel escalier lie l'annexe au rez-de-jardin ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale de la construction (18.02m) dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle (17.11m) ;

Considérant que cette extension déroge au même article en ce qu'elle dépasse également en profondeur les profils des deux voisins mitoyens et plus précisément :

- de 8.28m celui de gauche,
- de 3m celui de droite ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de l'extension dépasse en hauteur (en son point le plus haut) de 4.50m les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que les volumes proposés sont trop importants tant en hauteur qu'en profondeur par rapport aux gabarits des immeubles contigus ;

Considérant que le séjour existant présente déjà de belles dimensions que la présente demande vise à augmenter à plus de 50m² ;

Considérant que ces dérogations en profondeur et en hauteur ne sont pas acceptables ;

Considérant en effet que l'immeuble présente déjà une profondeur importante par rapport à l'immeuble de gauche et qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de prévoir une extension ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe du 1^{er} étage pour l'appartement du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette terrasse dépasse en profondeur les profils des deux voisins mitoyens et plus précisément de :

- 2.50m le voisin mitoyen de droite
- 8.11m le voisin mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle ne respecte pas le Code civil en matière de vues en ce qu'elle est placée à moins de 1.90m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que, pour les raisons précédemment expliquées, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la façade arrière et les retours mitoyens sont isolés ;

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 les profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que cette isolation pourrait être envisagée sur la façade actuelle de l'immeuble ;

Considérant en conclusion que les agrandissements prévus présentent des dimensions trop importantes tant en hauteur qu'en profondeur ;

Considérant que l'immeuble objet de la demande est en l'état actuel déjà le plus profond et qu'une rehausse des murs mitoyens causerait des nuisances par rapport aux deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant de ce qui précède que la demande d'extension n'est pas acceptable ;

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

[Texte]

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 sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1899602/2023 (6)

Localisation : Avenue de Broqueville 285

Objet : régulariser et réaménager la terrasse du troisième étage à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, espaces structurants
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 : Madame Anne-Sophie Claire de BODIN de GALEMBERT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 5643 délivré le 18/03/1938 pour la construction de l'immeuble,
- n° 10.828 délivré le 24/11/1964 pour la rehausse de l'immeuble de deux étages,
- n° 11.406 délivré le 19/06/1967 pour la transformation de la façade avant au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée,
- n°15.359 délivré le 03/08/1993 pour la transformation d'un appartement (côté droit) au premier étage en un espace commercial (show-room / bureau de vente) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser et à réaménager la terrasse du troisième étage à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur précise en séance que son appartement occupe l'ensemble du 3^e étage ;

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

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur diverses inquiétudes de locataires en ce qui concerne :

- le maintien des « roofings » remplacés récemment par la copropriété,
- les frais éventuels de la réalisation d'une telle terrasse à charge de la copropriété,
- l'impact de la végétalisation de la toiture sur la structure et la solidité de la toiture plate,
- les nuisances sonores liées à l'utilisation d'une terrasse en intérieur d'îlot ;

Considérant que la situation de droit de l'appartement (permis n° 10.828 délivré le 24/11/1964) mentionne la présence d'une terrasse en façade arrière, uniquement accessible depuis la cuisine ;

Considérant que la terrasse (implantée le long de la mitoyenneté de droite) présente en situation de droit, une profondeur de 1m et une largeur de 2,50m depuis la limite mitoyenne, laissant place à un accès commun à la toiture plate depuis la cage d'escalier ;

Considérant qu'en situation de fait, la terrasse d'origine a été prolongée sur une largeur totale de 3,88m, tel que prévu au quatrième étage jusqu'à l'accès de la cage d'escalier ;

Considérant qu'elle a également été étendue sur la toiture plate à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette extension de terrasse en bois, d'une superficie de 25,9m², dispose actuellement d'une forme irrégulière en L, ayant :

- sur son côté gauche, une profondeur de 7,02m et une largeur de 3m ;
- sur son côté droit le moins profond, une profondeur de 2,15m ;

Considérant que le restant de toiture plate est recouvert d'un tapis synthétique (gazon artificiel) de couleur verte et que des garde-corps métalliques ont été accrochés sur les acrotères de la toiture ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate à l'arrière de l'immeuble, de l'étendre et de modifier son revêtement par des dalles sur plots ;

Considérant que la nouvelle terrasse présente une profondeur totale de 8,25m depuis la façade arrière, sur toute la largeur de la toiture plate portant sa superficie totale à 46,3m² ;

Considérant que les garde-corps existants sont supprimés et remplacés par de nouveaux garde-corps en acier thermolaqué placés à la limite de l'emprise de la terrasse ;

Considérant que ce nouvel aménagement de terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur par rapport aux deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que le restant de toiture plate en fond est aménagé en toiture végétale présentant une superficie de 11,6m² et est bordé par un pourtour de gravier lesté blanc ;

Considérant que la terrasse présente un recul suffisant (minimum 190cm) par rapport aux deux limites de propriétés mitoyennes, conformément aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Vu l'impact et les importantes nuisances sonores que pourrait engendrer l'aménagement d'une terrasse au troisième étage en intérieur d'îlot ;

Vu la proximité des immeubles voisins (proche du coin d'îlot) et la faible profondeur de plusieurs parcelles contiguës ;

Considérant l'importante dérogation en profondeur par rapport aux deux profils mitoyens ;

Considérant, vu ce qui précède, que l'aménagement de terrasse proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à cet étage pourrait cependant être acceptable moyennant les modifications suivantes :

- réduire la terrasse à +/-2,15m de profondeur (alignement au décrochement latéral droit),
- retirer les garde-corps du reste de la toiture plate,

[Texte]

- prévoir un revêtement esthétique sur le restant de la toiture plate, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant que l'aménagement intérieur de l'appartement du troisième étage, les étages inférieurs et supérieurs ne sont pas concernés par la présente demande ;

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

- réduire la terrasse à 2,15m de profondeur (alignement au décrochement latéral droit),
- retirer les garde-corps du reste de la toiture plate,
- prévoir un revêtement esthétique sur le restant de toiture, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée **moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1901598/2023 (7)

Localisation : Avenue de Février 36

Objet : étendre le rez-de-chaussée et isoler la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS N° 17 du 07/02/1962.

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent & Paulina BEGUIN

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

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 2

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 plan particulier d'affectation du sol n°17 approuvé le 07/02/1962 et qu'il est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et à isoler la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur, l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la nouvelle isolation extérieure dépasseront en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur, l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la nouvelle isolation extérieure dépasseront en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/10/2023 au 02/11/2023 et que 2 remarques ont été faites ;

Considérant que ces plaintes relèvent les points suivants :

- problème de vues directes vers le n°38 ;
- risque de problèmes d'humidité liés à la pose de l'isolation et décrochement de 16 cm (trop important) ;
- aucun consentement n'a été donné contrairement à ce qu'indique la note explicative ;
- la nouvelle extension sera placée à l'endroit de la haie mitoyenne et fermera les vues, ce qui induira des nuisances pour la construction voisine ;
- la hauteur de l'extension dépassera de plus de 50 cm la haie existante ;
- la brique prévue pour l'extension ne s'accorde pas aux briques existantes dans le quartier ;
- quid de l'entretien de la toiture verte ?

Considérant que 4 permis d'urbanisme sont archivés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n°10747 délivré le 16/09/1963 pour un « groupe d'immeubles » ;
- permis n°15924 délivré le 25/02/1997 pour « construire une terrasse en façade arrière au 1^{er} étage de l'immeuble » et mis en non-valeur le 30/03/1999 ;

- permis n° PU/698007/2018 délivré le 17/10/2019 pour « régulariser la zone de recul, le placement d'un escalier extérieur, les modifications effectuées en façade avant et le prolongement de la cage d'escalier pour accéder au grenier de la maison unifamiliale »
- permis n° AA/1769456/2020 délivré le 22/04/2021 pour « abattre un arbre dans la zone de recul de l'habitation » ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type bel-étage située à proximité du coin formé par l'avenue de Février et par la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que l'immeuble est situé dans le périmètre du plan particulier du sol n°17 du 07/02/1962 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu afin d'accueillir un bureau (cours particuliers d'anglais donnés par le propriétaire) et qu'un nouvel escalier extérieur sera prévu ;

Considérant que ces installations dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le plan d'implantation de la situation projetée comporte une erreur dans les numéros de police des 2 constructions voisines qu'il s'indique de corriger ;

Considérant en effet que le n°38 de l'avenue de Février se situe à gauche en regardant la façade avant et le n°34 à droite ;

Considérant que le nouveau volume s'implante contre la limite mitoyenne de gauche en regardant la façade arrière (avec le n°34) supprimant ainsi une partie de la haie existante ;

Considérant que le projet prévoit un recul latéral de +/- 1m08 entre la limite mitoyenne de droite (n°38) et l'escalier extérieur ;

Considérant que le projet implique dès lors des vues directes vers la propriété voisine n°38 ;

Considérant qu'afin de respecter le bon aménagement des lieux, il s'indique de rendre le projet conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues sans prévoir de pare-vues ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'escalier extérieur prévu afin de respecter un recul latéral de minimum 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n°38) ;

Considérant en effet que l'extension dépassera de +/- 3m les façades arrière des 2 constructions voisines ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 prévoit une zone de construction de 12m de profondeur ainsi qu'une zone d'annexe de 5m de profondeur ;

Considérant que le bâtiment existant présente une profondeur de +/- 9m et que le projet prévoit de l'étendre au rez-de-chaussée de +/- 3m ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par une toiture plate végétalisée ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera recouverte par des briquettes de couleur gris clair ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe sera réduite au minimum (2m50) et que la hauteur totale de l'annexe sera inférieure à 3m ;

Considérant dès lors que l'annexe proposée est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 (qui autorise une profondeur au rez-de-chaussée de 17m) ;

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

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur et recouverte par un crépi blanc ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public et que le plan particulier d'affectation du sol n'impose des matériaux de parement que pour les façades et parties de constructions visibles depuis l'espace public ;

[Texte]

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

Considérant cependant que cette dérogation est minime (16 cm) et nécessaire afin d'améliorer la performance énergétique de la maison unifamiliale ;

Considérant que cette intervention aura peu d'impact sur les 2 constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I concernant l'isolation est acceptable ;

Considérant que des aménagements intérieurs seront également réalisés mais que ces derniers sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté de minime importance (isolation par l'intérieur de la toiture, remplacement des fenêtres de toit, aménagement d'une salle de douche, ...)

Considérant qu'en façade avant, les châssis des étages existants en pvc de couleur blanche seront remplacés par des nouveaux châssis de mêmes divisions en bois de couleur blanche également ;

Considérant que la porte d'entrée actuellement en bois de couleur verte sera remplacée par une nouvelle porte en bois de même couleur mais présentant une esthétique légèrement différente ;

Considérant que les nouvelles parties vitrées ne suivent plus les courbures de l'encadrement de la porte, ce qui appauvrit l'expression de la façade avant ;

Considérant qu'il s'indique de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois de même couleur suivant les courbures existantes de l'encadrement ;

Considérant que la porte de garage en aluminium de couleur verte ne sera pas remplacée ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation du jardin et dès lors de rendre la nouvelle terrasse perméable ;

Considérant qu'en séance le demandeur exprime le souhait de refaire la zone de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver au moins les mêmes zones plantées de pleine terre ;

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

- de déplacer l'escalier extérieur prévu afin de respecter un recul latéral de minimum 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n°34) sans augmenter sa profondeur et ainsi se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues OU de joindre à la demande l'accord de servitude enregistrée avec la propriété voisine ;
- de rendre la nouvelle terrasse perméable ;
- de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois de même couleur suivant les courbures existantes de l'encadrement ;
- de corriger les n° de police des constructions voisines reprises au plan d'implantation de la situation projetée ;

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 (concernant l'escalier extérieur, la nouvelle extension et l'isolation extérieure) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°548 de la séance du 17/11/2023 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1901133/2023 (8)

Localisation : Avenue du Castel 37

Objet : construire des extensions sur trois niveaux et isoler la façade arrière de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre 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 Jérôme & Emilie BOURTEMBOURG - ANCIAUX

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

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 5235 délivré le 30/06/1936 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à construire des extensions sur trois niveaux et à isoler la façade arrière de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les éventuelles vues vers la parcelle de droite n°39, que pourrait provoquer la réalisation au rez-de-chaussée d'une terrasse surélevée par rapport au niveau du jardin actuel ;
- le positionnement de l'escalier extérieur trop proche de la mitoyenneté de droite n°39 ;

Considérant que la demande vise à étendre la maison unifamiliale sur trois niveaux en façade arrière ;

Considérant que le sous-sol est étendu sur la largeur de la parcelle jusqu'à obtenir une profondeur totale de 17,54m par rapport à la façade avant ;

Considérant que l'extension comporte un atelier de 18,96 m² et un local de rangement de 5,14m² ;

Considérant qu'un nouvel escalier d'accès au jardin est placé dans la continuité du local de rangement, le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'accès à la cuisine, les rangements extérieurs ainsi que la terrasse de gauche et l'escalier d'accès au jardin depuis la salle à manger sont supprimés ;

[Texte]

Considérant que le volume de cuisine est étendu latéralement sur la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'au niveau de l'extension, une rehausse de 2,13m du mur mitoyen de gauche est prévue sur une profondeur de 2m53 ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement du rez-de-chaussée, sur la toiture de l'extension du sous-sol présentant une profondeur de 2,56m ;

Considérant que cette terrasse respecte le Code civil en matière de vues vers la mitoyenneté de droite ;

Considérant qu'une seconde rehausse du mur mitoyen gauche (48cm) est prévue le long de la terrasse en vue d'obtenir une hauteur de mur de 190cm par rapport au niveau fini de terrasse, permettant dès lors de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique du mur mitoyen gauche, en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par les modifications ;

Considérant qu'un escalier extérieur d'une largeur d'1,20m et d'une profondeur de 1,50m (permettant l'accès au jardin situé 1,20 m plus bas) est placé à 3m de la mitoyenneté de gauche et dès lors à 1,80m de la mitoyenneté de droite ;

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

Considérant que l'escalier n'est pas préjudiciable aux biens contigus vu le recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne gauche et la présence de murs mitoyens suffisamment élevés à droite ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le premier étage est également étendu le long de la mitoyenneté de droite, sur une largeur de 3,33m par rapport à l'axe mitoyen en vue d'y aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que les plans renseignent un revêtement végétal ou une finition esthétique de couleur claire pour les différentes toitures plates des extensions ;

Considérant qu'il s'indique de définir le revêtement esthétique placé sur les toitures plates des différentes extensions, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'à l'intérieur de la maison, des modifications ont lieu tel que la suppression d'un mur au sous-sol au niveau du garage, la suppression des corps de cheminées des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ;

Considérant que la façade arrière est isolée et revêtue d'un parement en briques collées de ton clair ;

Considérant que la citerne actuelle située au sous-sol est remplacée par une nouvelle citerne d'une capacité de 3000L située sous le niveau des terres du jardin ;

Considérant que les deuxième et troisième étages ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant que des transformations ont eu lieu en façade avant (remplacement de la porte d'entrée) et en zone de recul (suppression des ferronneries à l'alignement de voirie) ;

Considérant qu'aucune information sur ces interventions n'est renseignée dans les plans ;

Considérant que ces modifications ne font dès lors pas partie de la présente demande et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de régularisation ultérieure ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une citerne en dehors de la zone de jardin ;

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

- prévoir une finition esthétique du mur mitoyen gauche, en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par les modifications ;

[Texte]

- définir le revêtement esthétique placé sur les toitures plates des différentes extensions, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 548 de la séance du 17/11/2023 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1900221/2023 (9)

Localisation : Avenue Georges Henri 469

Objet : transformer, agrandir et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : galeries commerçantes, zone de forte mixité, liseré de noyau commercial
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 Gaëtan de JAMBLINNE de MEUX

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 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 : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

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 la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri et qu'elle en respecte toutes ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer, agrandir et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS est d'application, la demande portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

Considérant que le bien comprend un garage situé à front de voirie de l'avenue Georges Henri et une maison avec atelier, situés en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à rénover la maison en ce que :

- la maison est entièrement réaménagée,
- deux nouveaux petits volumes à toiture plate sont construits au rez-de-chaussée dans la façade donnant vers le jardin,
- les façades donnant sur la cour et la toiture sont isolées,
- les portes et les châssis sont remplacés (la façade principale est conservée en l'état);

[Texte]

Considérant que la maison est entièrement réaménagée en ce que :

- un nouvel hall d'entrée est créé au rez-de-chaussée et lie cet étage au premier via un nouvel escalier dans le volume existant de l'atelier contigu à la maison,
- l'ancien atelier est transformé en séjour, le séjour en bureau, la cuisine en salon tv,
- 5 chambres et 2 salles de bain sont créées dans le volume de toiture existant ;

Considérant qu'en termes d'extensions, deux nouveaux petits volumes présentant 1m de profondeur sur 3.10m de largeur sur la hauteur des 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) sont construits pour animer ponctuellement la façade donnant sur le jardin;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce les volumes dépassent en profondeur les profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de ces deux volumes dépasse les profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche sur une hauteur de 5.7m ;

Considérant que la maison est située en intérieur d'îlot ;

Considérant que les deux extensions participent à la transformation et l'agrandissement de l'ancien atelier en séjour, qu'elles présentent des dimensions limitées ;

Considérant que les volumes proposés présentent des surfaces vitrées très importantes afin d'éclairer le séjour au rez-de-chaussée et les chambres au premier étage ;

Considérant qu'ils donnent accès au rez-de-chaussée à une terrasse en bois sur plots de +/-30m² ;

Considérant les grandes dimensions de la parcelle et du jardin, les nombreux bâtiments déjà présents en intérieur d'îlot (zone mixte) et que cette façade modifiée est perpendiculaire aux façades arrière des immeubles de l'avenue Georges Henri et de l'avenue Albert-Elisabeth ;

Considérant la qualité du projet proposant une maison unifamiliale de 5 chambres, rare à Woluwe-Saint-Lambert, qui a notamment pour objectif d'accueillir de grandes familles sur son territoire ;

Considérant que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en termes d'isolation, les façades arrière et latérale donnant sur la cour sont isolées avec une épaisseur d'environ 14cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de façade dépasse les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car cette isolation n'a aucun impact sur les voisins vu la présence de murs mitoyens importants ;

Considérant que la toiture de la maison (y compris celle de l'ancien atelier) est isolée ;

Considérant que les espaces isolés se trouvent en intérieur d'îlot et non visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques du bien sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le bureau et la chambre 4 ne présentent pas une surface nette éclairante suffisante ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de deux pièces existantes d'un bâtiment existant et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que, sauf pour la façade principale qui est gardée en état, toutes les portes et les châssis sont remplacés par des nouveaux éléments en aluminium de teinte gris foncé ;

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

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

**Les directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et Bruxelles Environnement
s'abstiennent.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 548 de la séance du 17/11/2023 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1870700/2023 (10)

Localisation : Avenue Heydenberg 9

Objet : régulariser les travaux effectués (la modification du nombre de logements, l'agrandissement du commerce, l'aménagement d'une terrasse, le remplacement des portes et châssis, la fermeture d'un volume, ...) dans l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, liseré de noyau commercial

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 Jean & Chantal ALEXANDRE - EVERAERTS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

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 demande vise à régulariser les travaux effectués (la modification du nombre de logements, l'agrandissement du commerce, l'aménagement d'une terrasse, le remplacement des portes et châssis, ...) dans l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la prescription générale 0.12 relative à l'ensemble des zones du plan régional d'affectation du sol est applicable vu la modification totale ou partielle d'un logement ;

Considérant en effet que la partie logement présente une surface supérieure à la partie magasin ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N° 4683, le 07/06/1935 pour construire l'immeuble,
- N° 5053, le 17/04/1936 pour modifier les grilles de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul apparaît comme entièrement dallée depuis au moins la mise en œuvre de ce permis, soit avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur la bâtisse et du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation existante de droit l'immeuble présente 3 unités : un commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser la situation existante de fait et plus précisément :

- La suppression du logement attenant au commerce afin d'agrandir le commerce sur l'entièreté du rez-de-chaussée,
- La fermeture d'un volume en façade latérale de l'annexe arrière du rez-de-chaussée,
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la plateforme existante du rez-de-chaussée en façade arrière,
- Le remplacement des portes et des châssis en façade avant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée les pièces existantes affectées au logement (le salon, la véranda et la cuisine) ont été supprimées et transformées en pièces dédiées au commerce ;

Considérant que la pièce existante à l'avant dédiée au commerce n'est pas modifiée ;

Considérant qu'aucun travaux structurels ne sont prévus ;

Considérant que le projet prévoit également de réduire la zone de cours pavée pour agrandir la surface dédiée au jardin afin de revenir à la situation de droit ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'au 1^{er} étage en façade arrière, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette terrasse dépasse de 1.55m les profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que les dimensions de cette terrasse sont trop importantes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la profondeur de cette terrasse à la profondeur de l'immeuble de droite sans placer de pare-vue sur la limite mitoyenne et prévoir une finition esthétique du reste de la toiture plate ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la fermeture d'un volume en façade latérale de l'annexe arrière par le placement de châssis ;

Considérant qu'il s'agit déjà d'un espace couvert ;

Considérant que ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des portes et châssis en façade avant par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le ton blanc s'intègre harmonieusement avec le reste des matériaux de façade ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les enseignes du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que les nouvelles enseignes respectent les règlements urbanistiques en vigueur et que dès lors elles sont acceptables ;

Considérant que la demande a reçu un avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le projet doit être revu selon les recommandations de cet avis ;

[Texte]

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans et fournir un jeu de plans supplémentaire accompagné des formulaires de demande d'avis au SIAMU ;

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

- adapter les plans et fournir un jeu de plans supplémentaire accompagné des formulaires de demande d'avis au SIAMU,
- de réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à la profondeur de l'immeuble de droite sans placer de pare-vue sur la limite mitoyenne et prévoir une finition esthétique du reste de la toiture plate.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée, moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 548 de la séance du 17/11/2023 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1864447/2022 (11)

Localisation : Avenue du Capricorne 141

Objet : régulariser l'implantation du garage, le remplacement des menuiseries extérieures et le placement d'une grille de ventilation en façade avant et isoler les façades de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Jean-Paul CARON

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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Enquête : 19/10/2023 au 02/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'implantation du garage, le remplacement des menuiseries extérieures et le placement d'une grille de ventilation en façade avant et isoler les façades de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) de règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2023 au 02/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10328 a été délivré le 11/12/1961 pour construire 140 maisons ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler et enduire les façades de la maison unifamiliale, y compris celles du garage ;

[Texte]

Considérant qu'elle déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation prévue dépasse le front de bâtisse d'environ 14cm ;

Considérant que la maison est de type 3 façades et qu'elle présente une zone de recul ;

Considérant cependant qu'un garage est un volume généralement non chauffé;

Considérant que le demandeur précise en séance que les machines à laver et à sécher le linge se situent dans le garage et que pour cette raison le garage est également isolé ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

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

Considérant que le volume principal est construit sur base du système de préfabrication « Barets » et que les parois extérieures sont en panneaux de béton silex ;

Considérant que pour rappel, un projet de lignes directrices pour l'ensemble du quartier est en cours d'élaboration ;

Considérant que le premier à prévoir un enduit sur isolant dans un groupe de maisons donne le ton pour l'ensemble du groupe ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir la couleur exacte (code RAL) prévue pour l'enduit de façade ;

Considérant que la façade arrière présente en situation existante une trame de mosaïques de couleur rose entre les châssis du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de cette trame ;

Considérant néanmoins que cette façade est visible depuis l'espace public (vu la présence d'un petit parc situé derrière la maison) mais n'est pas la façade principale de la maison;

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

- La construction d'un garage collé à la façade latérale,
- Le placement d'une grille de ventilation (pour hotte de cuisine) en façade avant,
- Le remplacement de la totalité des portes et châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que la régularisation de la construction du garage est acceptable car la possibilité de construire une annexe (garage) sur cette parcelle était prévue dans le plan établi lors de la construction d'origine (PU n°10328) ;

Considérant également que ce garage a été construit avant 1972 (voir BruCiel) ;

Considérant dès lors que sa construction est acceptable ;

Considérant qu'en termes de grille de ventilation placée en façade avant, la demande déroge à l'article 10 du Titre I du règlement régional ;

Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant ;

Considérant que d'autres systèmes de traitement de la ventilation de la cuisine peuvent être envisagés (sortie de hotte en toiture ou en façade arrière, hotte encastrée auto-filtrante, ...) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette grille de ventilation ;

Considérant qu'en termes de portes et châssis, l'utilisation de PVC est interdit dans le projet de lignes directrices ;

Considérant que dès lors il y a lieu de remplacer les châssis de fenêtre non conformes, d'utiliser le bois ou l'aluminium et de revenir à la situation de droit (dormants de teinte blanche, ouvrants de teinte noire, divisions à l'identique) ;

Considérant qu'également la toiture de la maison semble avoir été modifiée en ce que :

- Les tuiles présentent un matériau différent par rapport aux voisins,
- Les gouttières et les corniches ne sont pas alignées aux voisins mitoyens ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que la toiture a été refaite mais n'a pas pu apporter d'explication au sujet de la corniche qui ne semble pas être alignée à celle des maisons voisines ;

Considérant que dans un souci d'harmonie, il y a lieu de veiller à conserver cette harmonie d'ensemble ;

Considérant que la demande vise également à supprimer les bacs à volets situés en façade avant ;

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

- fournir la couleur exacte (code RAL) prévue pour l'enduit de façade,
- supprimer la grille de ventilation en façade avant,
- remplacer les châssis de fenêtre non conformes, d'utiliser le bois ou l'aluminium et de revenir à la situation de droit (dormants de teinte blanche, ouvrants de teinte noire, divisions à l'identique),
- apporter les adaptations nécessaires pour que la nouvelle corniche soit alignée à celle des maisons voisines.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.