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

COMMISSION DE CONCERTATION

Ordre du jour n° 552 de la réunion du vendredi 12 janvier 2024

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :
M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :
M. Gerben KUMPS (présent pour les points 1 et 2)
Mme Amandine BERRY (présente pour les points 3, 4, 5,6)
M. Benjamin LEMMENS (présent pour les points 7, 8, 9, 10, 11, 12)

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	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Chaussée de Roodebeek	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)	**Favorable sous conditions à la majorité**
2.	**09:20**	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Allée Pierre Levie 1	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)	**Favorable sous conditions à la majorité**
3.	**09:50**	permis d'environnement	S.A. PATISSERIE WITTAMER ET CO Chaussée de Roodebeek 15-17	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	**Favorable sous conditions**
		permis d'urbanisme	IMMOBILIERE GRANT ET COMPAGNIE Chaussée de Roodebeek 15-17	art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale	**Favorable sous conditions**

				et élargie) application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Rapport d'incidences - Art. 175/20 -MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)	
4.	**10:30**	permis d'urbanisme	Université Catholique de Louvain de Radzitzky Rue Martin V 28	application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)	**Favorable sous conditions**
5.	**11:00**	permis d'urbanisme	S.R.L. DECOMAX Monsieur SKROBOT Rue Vervloesem 171	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	**Favorable sous conditions**
6.	**11:30**	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ZAUWEN – BERTHELOT Avenue des Créneaux 14	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**
7.	**13:30**	permis d'urbanisme	Monsieur MOUREAUX Avenue Georges Henri 490	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**Favorable sous conditions**

8.	**14:10**	permis d'urbanisme	A.C.P. GALLERY Monsieur JOULIA Chaussée de Roodebeek 99-103	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**Favorable**
9.	**14:40**	permis d'urbanisme	Madame GIBOURDEL Clos de la Licorne 15	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	**Défavorable**
10.	**15:10**	permis d'urbanisme	Monsieur MALANAPHY Avenue du Roi Chevalier 46	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)	**Défavorable**
11.	**15:40**	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame STENUICK – WAUTHOZ Rue Dries 136	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**Favorable sous conditions**
12.	**16:10**	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame HARDT - PITZ - TRUONG Avenue Herbert Hoover 180	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) 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 - éléments techniques)	**Défavorable**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1914155 (1)

Localisation :	Chaussée de Roodebeek
Objet :	Aménager une zone de rencontre
Zonage :	P.R.A.S. : parking de transit, zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 7 ANGLE CHAUSSEE DE ROODEBEEK ET CHEMIN DES DEUX MAISONS approuvé par arrêté royal en date du 01/03/1960.
	Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
Demandeur :	Commune de Woluwe Saint Lambert Monsieur Olivier Maingain
Motifs :	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
Enquête :	29/11/2023 au 28/12/2023
Plaintes/Remarques :	11
Avis :	

Contexte

Considérant que la demande de permis concerne le réaménagement de la partie de la Chaussée de Roodebeek entre la Rue Théodore de Cuyper et l'Avenue de la Spiruline en zone de rencontre ;

Considérant que le bien se situe en voirie et en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe majoritairement en voirie communale et partiellement en voirie régionale;

Considérant que selon le plan Good Move, le périmètre du projet se trouve en :
- Zone Piéton CONFORT et PLUS (la section est) ;
- Zone Vélo CONFORT ;
- Zone Auto QUARTIER ;

Considérant qu'un Itinéraire Cyclable Régional (ICR) passe sur cette portion de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que, sur les cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve à proximité d'une zone de faible inondation ;

Instruction

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant:

- Application de la prescription particulière 25.1 du P.R.A.S. : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;

Considérant que 11 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 29/11/2023 au 28/12/2023, portant sur les aspects suivants :

- Inquiétude concernant l'absence d'une stratégie holistique qui donne priorité aux piétons et cyclistes, comme prescrit par le plan Good Move ;
- Argumentations contre l'efficacité de l'aménagement en chicanes comme dispositifs ralentisseurs ;
- Inquiétude concernant l'emprunte des voitures stationnées sur l'espace libre des piétons en face des façades ;
- Doutes concernant l'usage mixte de la zone de rencontre vu la fréquence de voitures qui passent ;
- Doutes concernant les dates utilisées dans l'analyse du projet (la fréquence des véhicules qui passent par heure, le pourcentage d'automobilistes qui respectent les vitesses autorisées) ;
- Argumentations contre l'aménagement en zone de rencontre ; suggestion de changer la proposition à une agglomération 30 avec trottoirs séparés et une chaussée d'une largeur de 3m ;
- Demandes d'introduire dans le projet des arceaux vélos, y inclus des arceaux pour les vélos cargos, un ou plusieurs box à vélo et des zones de stationnement pour la micromobilité ;
- Demande de placer des arceaux vélos à proximité du restaurant situé Chaussée de Roodebeek n°76 ;
- Déception concernant l'absence d'aménagement considéré pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite ;
- Inquiétude concernant l'élimination de cheminement direct pour les piétons qui entrent dans la zone de rencontre dès l'Avenue de la Spiruline côté nord et concernant l'absence de dalles podotactiles pour les personnes malvoyantes dans cette zone ;
- Doutes concernant les stationnements en épi ;
- Inquiétude d'un habitant de la rue concernant la réduction de la distance entre les places de stationnement et la façade de sa maison et concernant l'emplacement d'un lampadaire ;
- Inquiétude si la voirie est aménagée en asphalte ;

<u>Situation existante</u>

Considérant que :

- l'aménagement existant est en agglomération 30 en sens unique direction ouest avec double stationnement ;
- la circulation des cyclistes dans le sens contraire n'est pas autorisée ;
- les trottoirs mesurent 1m50 et sont conformes au RRU ;
- le périmètre du projet connait une seule fosse d'arbre à l'extrémité ouest et une zone en pelouse avec 3 arbres à l'extrémité est (dans la zone de voirie régionale) ;

Considérant qu'il est précisé en séance que trois zones de micromobilité sont en cours de réalisation dans le quartier ;

<u>Situation projetée</u>

Considérant que :

- le projet prévoit le réaménagement de la voirie en zone de rencontre ;
- le projet prévoit une section carrossable de la zone de rencontre d'une largeur de 3m70 ;
- le projet vise à ralentir le trafic via des chicanes, bien qu'il existe une section centrale continue d'une largeur de 3m qui n'est pas impactée par les chicanes proposées ;
- la circulation des cyclistes dans les deux sens est autorisée ;
- le réaménagement maintient 34 places, dont deux qui sont proposées en épi et 4 qui réduisent l'espace libre entre les places de stationnements et la limite de l'espace public à 0,80m ;
- le réaménagement maintient ailleurs une distance de 1m50 entre les places de stationnements ou les zones plantées et les façades ;
- le projet réaménage le carrefour de la Chaussée de Roodebeek et l'Avenue de la Spiruline ;
- le projet y propose une zone plantée qui interrompt le passage continu des piétons qui désirent entrer dans la zone de rencontre dès le côté nord de l'Avenue de la Spiruline ;

- le projet y propose l'abattage d'un tilleul (circonférence 95cm) qui se trouve en voirie régionale;
- le projet propose la plantation de 14 nouveaux arbres ;
- le projet déminéralise des parties de la voirie et y propose des plantations basses ;
- le projet prévoit une chaussée en pavés béton et distingue les places de stationnement par des pavés béton à joints ouverts ;

Objectifs

Considérant que le projet vise à réduire les vitesses et le nombre de véhicules et améliorer le déplacement des modes actifs ;

Motivation

Considérant que :

en termes de mobilité :
- les cyclistes pourront circuler dans les deux sens, complétant l'ICR régional à cet endroit ;
- la largeur de section carrossable continue de 3m70 est supérieure à la largeur nécessaire pour le passage des camions des pompiers ;
- les chicanes proposées maintiennent une section droite continue d'une largeur de 3m et risquent de ne pas fonctionner comme un dispositif ralentisseur ;
- le projet crée alors un aménagement qui pourrait maintenir un trafic de transit élevé et ainsi ne pas atteindre ses objectifs ;

en termes de stationnement :
- la réduction de places de stationnements permet de dégager de l'espace pour les modes actifs et de déminéraliser la chaussée ;
- bien que le réaménagement en zone de rencontre élimine les nécessités réglementaires de maintenir des zones de « trottoirs » de 1m50, il ne peut pas nuire à la sécurité, la lisibilité ou l'accessibilité de l'espace public pour les piétons, surtout pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes malvoyantes ;
- dans ce sens, la configuration des places de stationnements à l'extrémité est de la zone de rencontre côté nord - deux qui sont proposées en épi et 4 qui réduisent l'espace libre entre les places de stationnements et la limite de l'espace public à 0,80m - détériore les conditions pour les piétons, surtout pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes malvoyantes ; cet aménagement va à l'encontre des principes des zones de rencontre (principes Good Move et aménagements piétons CONFORT) ;
- les deux places de stationnement en épi sont génératrices de conflits accidentogènes ;
- la distance maintenue ailleurs entre les places de stationnement et les façades (1m50) risque de ne pas être respectée en pratique à cause de l'absence de trottoirs, ce qui risque d'entraver le passage sécurisé des personnes à mobilité réduite ou la ligne guide pour les malvoyants ;
- le projet ne propose pas de mobilier urbain pour le stationnement de vélos ou de la micromobilité (des arceaux vélos, y inclus des arceaux pour les vélos cargos, des box à vélo, des zones de stationnement pour la micromobilité, etc.), bien qu'il se trouve sur un ICR et en Zone Vélo CONFORT selon le plan Good Move ;

en termes de végétation :
- la déminéralisation de parties de la voirie et l'introduction de 14 nouveaux arbres sont positives ;
- l'aménagement des places de stationnements en pavés perméables avec massif drainant est positif et améliore la gestion des eaux ;
- la zone plantée à l'extrémité est de la zone de rencontre côté nord interrompt le passage continu des piétons qui désirent entrer dans la zone de rencontre dès la côté nord de l'Avenue de la Spiruline ; que cette configuration est problématique pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes malvoyantes et contradictoire aux principes Good Move pour les aménagements piétons CONFORT ; qu'après l'élimination des stationnements en épi, cette zone plantée peut être reconfigurée tout en respectant le passage continu ;
- les fosses de plantations ne sont pas protégées ; que cela risque de causer des problèmes pendant la phase d'établissement des plantes ;
- il existe plein d'opportunités d'introduire plus de zones déminéralisées et plus d'arbres, tout en réduisant la quantité de zones minéralisées et en se protégeant mieux contre les effets des îlots de chaleur ;

- le projet propose l'abattage d'un tilleul (circonférence 95cm) dont l'état phytosanitaire n'est pas connu, qu'un aménagement de carrefour le préservant pourrait être considéré ;

Conclusion

Considérant que le projet vise à créer une zone de rencontre, ce qui est positif, mais que son aménagement spécifique risque de ne pas tendre vers un trafic apaisé ; qu'il serait opportun de revoir la configuration du stationnement ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de mobilier urbain pour le stationnement de vélos ou de la micromobilité ;

Considérant que la déminéralisation de parties de la voirie et l'introduction de 14 nouveaux arbres sont positives ; qu'il existe plein d'opportunités pour reconfigurer les zones plantées afin de mieux atteindre les objectifs du projet ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Modifier l'aménagement de la zone de rencontre en chicanes comme vrais dispositifs ralentisseurs de trafic ; faire référence à la fiche technique « Ville 30 – Fiche 2 : Chicane – Application : en section et en entrée de zone » de Bruxelles Mobilité ;**
- **Réduire la largeur de la section carrossable continue à 3m50 ;**
- **Modifier les places de stationnements :**
  a. **En supprimant les places de stationnements en épi ;**
  b. **En maintenant des zones de passage continu en face des façades de minimum 1m50 ;**
  c. **En maximalisant la distance entre les places de stationnements et les façades ;**
- **Améliorer les aménagements cyclistes :**
  a. **En introduisant au minimum un box à vélos ;**
  b. **En introduisant un maximum de zones d'arceaux à vélos dont les emplacements sont à étudier en fonction des modifications apportées à l'aménagement sans oublier les arceaux pour les vélos cargos**
  c. **En considérant au minimum une zone de stationnement pour la micromobilité ;**
- **Reconfigurer la zone plantée à l'extrémité est de la zone de rencontre côté nord en respectant le passage continu de minimum 1m50 ;**
- **Augmenter la surface plantée dans le projet et augmenter le nombre d'arbres plantés ;**
- **Protéger les zones plantées par des clôtures en châtaigniers ;**
- **Reconsidérer l'aménagement du carrefour avec l'Avenue de la Spiruline en maintenant le tilleul.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 09h20.

Demande de permis d'urbanisme 18/PFU/1915913 (2)

Localisation :	Allée Pierre Levie 1 - 2
Objet :	Installer une borne escamotable et un totem de commande avec feu bicolore
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de parcs
	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 :	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Thomas Dumont
Motifs :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
Enquête :	/
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

Avis Urban.brussels DU

Contexte

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

Considérant que la demande se situe dans les zones de protections du site classé suivant :

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

Objet

Considérant que la demande de permis porte sur l'installation d'une borne escamotable et un totem de commande avec feu bicolore ;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :

- **en application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;**

Vu l'avis de la CRMS du 08/11/2023 (Réf : **WSL30010_716_PUN**) favorable sous conditions libellé comme suit :
*« En réponse à votre courrier du 31/10/2023, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 08/11/2023, concernant la demande sous rubrique.*
CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE
La demande s'inscrit dans le projet d'intégrer à plusieurs endroits du site classé formé par le

massif boisé du Château Malou des dispositifs pour encadrer la circulation et le stationnement automobiles et cyclistes.
Le projet a fait l'objet d'un avis conforme favorable sous conditions émis par la CRMS en sa séance du 17/08/2022, et a été autorisé par permis unique du 13/12/2022.
Pour ce qui concerne le contrôle d'accès à l'entrée du parc depuis la chaussée de Stockel, la CRMS avait rejeté l'implantation d'un panneau informatif lumineux, au motif que cet affichage est incompatible avec le statut Natura 2000 du site. Ce refus ayant été repris comme une des conditions du permis, la Commune a, pour cette entrée, introduit un dossier de permis modificatif. Comparé au projet initial, il s'agit de rapprocher le contrôle d'accès de la chaussée, et d'y installer une borne rétractable et un totem de commande avec feu bicolore. Ceux-ci seraient visibles depuis la voirie, de sorte à rendre tout panneau informatif inutile. Pour maximiser la visibilité des usagers sur le dispositif, il est également proposé de remplacer le buisson se trouvant devant le bâtiment Médiatine par des plantations basses (tapis de Lamiers maculés).
AVIS
La CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous conditions.
La Commission apprécie la proposition de réduire en nombre les bornes rétractables et de les rapprocher de l'entrée du parc, où leur vocabulaire routier sera visuellement moins impactant.
Elle demande cependant de conserver le massif de buissons présent devant la Médiatine car ces plantes ligneuses participent au caractère structurant de cette lisière du parc. L'essence du Lamier maculé proposé en remplacement des buissons serait inappropriée à la configuration du lieu, car elle est trop fragile et présente un caractère trop discret pour obtenir le rendu souhaité sur le long terme. Cette proposition serait donc patrimonialement inadéquate. Une alternative pourrait consister à remplacer le buisson existant par une espèce arbustive pérenne de croissance limitée, mais d'aspect similaire. La Commission demande de revoir le projet en ce sens en concertation avec la DPC. La compacité du massif devra être préservée au moyen d'une taille régulière. »

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 05/12/2023 (Réf: **WSL_AI_NAT_PierreLevie1**) favorable sous conditions.

Vu le permis 18/PFU/1839263 délivré le 13/12/2022 pour « aménager le parc et les abords du château Malou dans une volonté de mise en valeur du patrimoine autour du site classé du « massif boisé du château Malou » en proposant notamment du mobilier urbain et de l'aménagement d'espaces verts » ;

Situation existante

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le permis initial a été délivré sur base de l'installation d'une borne rétractable digicode avec totem (feu vert/rouge), sur l'allée Pierre Levie, côté chaussée de Stockel pour un accès au parking et une seconde côté chaussée de Stockel pour un accès au château ;

Situation projetée

Considérant que le projet propose de placer la borne côté chaussée de Stockel de telle sorte qu'elle soit directement visible depuis la chaussée de Stockel, rendant tout panneau informatif inutile ;

Considérant que le projet propose un système d'accès par enregistrement de numéro de téléphone, télécommande manuelle et clé pompier pour services d'urgence ; que la borne sera suffisamment éloignée de la chaussée afin de créer un sas d'attente pour les véhicules disposant d'une autorisation (+/-9m) ;

Considérant que le projet propose de placer la borne escamotable à mi-distance entre le totem placé à sa gauche et le bac d'orangerie placé à sa droite ; qu'une attention toute particulière est portée au pavement de l'allée ; (le strict minimum de celui-ci sera retiré pour l'implantation de la borne et du totem et les boucles de détection seront placées au droit des joints) ;

Considérant que le projet propose d'orienter le totem (et son feu bicolore vert/rouge) vers le milieu du carrefour pour être visible des deux côtés de la chaussée de Stockel par les automobilistes ; qu'au besoin un feu additionnel sera placé vers le haut de la chaussée de Stockel pour plus de visibilité ;

Considérant qu'afin de maximiser la visibilité des usagers sur le dispositif, surtout ceux venant dans le sens descendant, le projet propose une modification du buisson devant le bâtiment Médiatine (espace culturel) ;

Considérant qu'à cette fin le projet propose le remplacement du buisson par un tapis de Lamier Maculé (Lamium Maculatum) ; qu'il s'agit de plantations indigène de type couvre-sols convenant à un ensoleillement mi-ombragé ; que la hauteur de ce parterre floral est comprise entre 30 et 60cm. Cette essence est répertoriée dans les zones Natura 2000 ;

Considérant que le reste de la demande initiale et les conditions assorties à la demande de PU n'apportent pas de modifications ;

Considérant que les caractéristiques de la borne sont les suivantes :

- Borne : type 275HA en inox polis + bande réfléchissante autour et au-dessus de la borne,
- Dimensions : hauteur 800 mm / ∅ 275mm,
- Totem de commande: inox couleur gris clair + face avant en plexi noir. + 2x feux bicolores rouge/vert à LED - ∅ 100mm,
- Dimensions : hauteur 1650 mm / ∅ 275mm,
- Mise en œuvre :
    - Borne rétractable : Réalisation d'une fouille + couche drainante + semelle de maçonnerie + caisson + mise en place de la borne,
    - Totem : Réalisation d'un massif béton,
    - Boucles de détection (2x3m) : Saignée de +- 4cm de profondeur à l'endroit des boucles,

Objectif

Considérant que le dispositif proposé a pour objectif de mieux encadrer le stationnement sur le site ;

Motivations

Considérant que l'objet de la demande (borne escamotable et totem avec feu bicolore) s'implante au niveau de la voirie existante, à l'entrée du domaine du château via la chaussée de Stockel, en-dehors de la zone d'habitat Natura 2000 « Forêts alluviales sous-type frênaie-ormaie à Cerisier à grappes » (ref. 91E0) ;

Considérant qu'il s'agit d'un simple feu bicolore (de taille nettement inférieure à un feu de signalisation routière) qui sera orienté vers le carrefour/ les voiries et non vers les zones naturelles ;

Considérant qu'il n'est plus question de panneau lumineux comme c'était le cas dans le dossier précédent (ref. 18/PFU/1839263) ;

Considérant l'importance, pour le réseau Natura 2000 et la biodiversité, de maintenir ou renforcer les petits éléments paysagers, notamment sur plusieurs strates végétales différentes ;

Considérant qu'au vu de la demande, une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 n'est pas nécessaire ;

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

Considérant que le projet soumis clarifie et simplifie les déplacements au sein du site, améliore l'accessibilité et la sécurité du site pour tous les usagers, privilégie la circulation piétonne, évite le parking sauvage ;

Considérant que la proposition de réduire en nombre les bornes rétractables et de les approcher de l'entrée du parc, est une bonne solution afin de réduire le vocabulaire routier visuellement impactant ;

Considérant la demande de remplacement par un couvre-sol de la zone buissonnante devant la Médiatine « pour maximiser la visibilité des usagers sur le dispositif, surtout ceux venant dans le sens descendant » : cette relativement petite zone semble pouvoir être taillée à faible hauteur, comparable à celle d'un remplacement par un « tapis » de Lamier maculé (Lamium maculatum) « dont la hauteur serait comprise en 30 et 60 cm » (cf. note explicative) ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver le massif de buissons présent devant la Médiatine car ces plantes ligneuses participent au caractère structurant de cette lisière du parc ;

Considérant que l'essence du Lamier maculé proposé en remplacement des buissons serait inappropriée à la configuration du lieu, car elle est trop fragile et présente un caractère trop discret pour obtenir le rendu souhaité sur le long terme ; que cette proposition serait donc patrimonialement inadéquate ;

Considérant qu'une alternative pourrait consister à remplacer le buisson existant par une espèce arbustive pérenne de croissance limitée, mais d'aspect similaire ; que si le projet est revu dans ce sens il y a lieu de le faire en concertation avec la DPC et la compacité du massif devra être préservée au moyen d'une taille régulière ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Maintenir la zone buissonnante devant la Médiatine et de la tailler si nécessaire. Si elle devait tout de même être remplacée par une nouvelle essence, celle-ci devra être choisie en concertation avec la DPC et inspirée parmi les espèces indigènes et conseillées (cf. listes via https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/la-gestion-ecologique/les-fiches-thematiques-et-recommandations-techniques)(Liste synthétique d'espèces indigènes et conseillées et liste générale extensive de plantes herbacées.) **;**
- Garantir un passage de 1.5m pour les piétons conformément au RRU.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 09h50.

Demande de permis mixte d'urbanisme 18/PFD/1893257 et d'environnement IPE/1B/2023/1893883 (3)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 15 - 17

Objet : Transformer un garage de voitures ancêtres avec showroom en atelier de pâtisserie avec espace de vente et 6 logements

Zonage : P.R.A.S. : zone mixtes, parking de transit

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 : IMMOBILIERE GRANT ET COMPAGNIE

Motifs : en urbanisme :
application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

en environnement :
article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement :
rubrique 23 B: Ateliers de boulangerie, pâtisserie, biscuiterie (38.6 kW)
rubrique 65 A: Atelier pour la préparation de fruits (0.4 kW)
rubrique 68 A: parkings (16 emplacements)
rubrique 86 A: Laiterie (14.4 kW)
rubrique 122 A: Dépôts de produits d'origine végéta (10 T)
rubrique 132 A: Installations de refroidissement (2 x 5 kW ; 20 kW ; 80 kW)
rubrique 132 B: Installation de refroidissement (30 kW)
rubrique 137 B: Ateliers pour la préparation de produits à base de sucre, mélasse ou de cacao (29.4 kW)
rubrique 148 A: Transformateur statique (800 kVA)
rubrique 179 : Bassins d'orage (15 m³)

Enquête : 29/11/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant que le projet porte sur la transformation d'un garage de voitures ancêtres avec showroom en atelier de pâtisserie avec espace de vente, la création de 6 logements et le réaménagement de la zone de cours et jardins;

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 1B est demandé simultanément pour le projet;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **29/11/2023** au **28/12/2023** pour les motifs suivants:

- *Application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
  - *Prescription générale 0.9: Clause de sauvegarde (<20%);*
  - *Prescription particulière 3.2: Superficie de plancher des activités productives comprises entre 500 et 1500m2;*
- *Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
  - *Projet mixte requérant un permis d'environnement de classe 1B;*
- *Application de l'article 175/20 §1er du CoBAT:*
  - *Demande soumise à rapport d'incidences au vu de la rubrique 23 de l'Annexe B du CoBAT: Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;*
- *Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
  - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Article 4 du Titre I (Profondeur d'une construction mitoyenne), article 6 du Titre I (hauteur de toiture), article 13 du Titre I (Maintien d'une surface perméable) et article 36 §1 3°du Titre VI (Enseigne parallèle à une façade);*
  - *Dérogation au Règlement communal sur les bâtisses: Article 5 (destination des locaux), article 12 (hauteur) et article 24 (arrière bâtiment);*

Vu que 2 réactions / observations ont été introduites durant l'enquête publique, portant principalement sur les éléments suivants :

- Le commerce "carrosserie Vanderveken" est mentionné au rapport d'incidence alors qu'il n'a aucun lien avec le projet;
- Une isolation acoustique doit être prévue sur les mitoyens en plus de l'isolation thermique;
- La valeur de l'isolation thermique n'est pas précisée;
- Du parking sauvage risque d'avoir lieu devant l'entrée voiture de la carrosserie Vanderveken;
- Il n'est pas fait mention des mesures prises pour éviter les nuisances sonores des machineries en toiture, ni concernant les changements de filtres afin d'éviter les nuisances olfactives;
- Les détails de l'exutoire de fumée ne sont pas mentionnés dans la demande;
- Actuellement les descentes d'eau pluviale du bâtiment existant ne sont pas connectées au réseau mais se déversent sur la toiture voisine, cette situation ne peut pas perdurer;
- Le penthouse ne doit pas avoir de vue sur la toiture voisine;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **VIVAQUA** daté du **19/09/2023** et portant la référence IN 1385164;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** pour le permis d'urbanisme, daté du **05/10/2023** et portant la référence CP.1985.1009/5, auquel il est obligatoire de se conformer;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** pour le permis de Bruxelles environnement, daté du 22/11/2023 (référence : Cl.1985.1009/6) ;

Considérant l'avis d'**Access & Go** daté du **27/10/2023** précisant la non-conformité du projet au RRU concernant les points suivants:

- " *L'entrée logements ainsi que celle du commerce du rez-de-chaussée ne se fait pas de plain-pied. La porte d'accès au parking ne présente pas un accès à la poignée de 50 cm par rapport à un angle rentrant. Les portes de logements n'ont pas leurs poignées à 50 cm d'un angle rentrant* ";

<u>Conformité au PRAS:</u>

Considérant que le bâtiment existant contient actuellement un dépôt pour voitures accompagné d'un showroom, que le dernier permis d'environnement pour son occupation précise un "atelier - garage spécialiste ancêtre", que l'activité de garage était en place avant même la construction de l'entrepôt en 1969, qu'en l'occurrence il s'agit d'une activité productive de type artisanal tel que définie actuellement au PRAS, accompagnés d'un dépôt et d'un espace de vente qui en sont dépendants;

Considérant que la superficie totale de l'activité productive existante est de 3415m2 et que le projet prévoit de la réduire à 2032m2, que cette surface projetée est toujours au-delà des limites autorisées à la prescription 3.2 du PRAS:

« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000m² par immeuble aux conditions suivantes :

***1°** l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*

***2°** les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;*

***3°** les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité; »*

Considérant toutefois que la prescription 0.9 permet de maintenir des superficies non autorisées par certaines zones du PRAS aux conditions suivantes:

« 0.9 Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

***1°** ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;*

***2°** ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;*

***3°** ils sont soumis aux mesures particulières de publicité; »*

Considérant que dans notre cas, la superficie de plancher n'est pas accrue de 20% ou moins mais elle est diminuée par rapport à la situation existante, que les caractéristiques urbanistiques de l'ilot sont en grande partie respectées (excepté concernant des points qui seront évoqués plus loin) et le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant que le changement de destination du garage implique une dérogation à l'article 5 du Règlement sur les Bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert, qu'au vu de ce qui suit, l'activité productive souhaitée n'impliquera aucun trouble au voisinage supplémentaire et ne nécessite pas de changement d'affectation;

Considérant ainsi que le changement de nature de l'affectation d'activité productive artisanale, passant d'un garage d'automobile ancêtre avec espace de vente à un atelier de pâtisserie avec espace de vente, est acceptable, que le reste de la surface existante ainsi que l'extension en toiture sont destinés à la création de 6 logements;

Implantation:

Considérant que le bâtiment s'inscrit face au Wolubilis le long de la station et du parking de délestage Roodebeek, que l'endroit est très accessible en transport en commun et constitue un noyau d'identité locale au PRDD;

Considérant que de nombreux logements sont présents dans les barres d'habitations limitrophes, que des projets de logements et de développement commerciaux du centre commercial WSC sont également en développement dans la zone, que celle-ci devrait se densifier à l'avenir;

Considérant que la station face au projet constitue un noyau multimodal regroupant la station du métro 1, la station de tram 8, une station de bus et un parking de délestage pour voitures facilement accessible depuis l'autoroute E40;

Considérant ainsi l'implantation idéale choisie pour la pâtisserie projetée;

Considérant que la demande se situe en zone d'aléa moyen d'inondations et que dès lors il y a lieu de préserver un maximum d'espace de pleine terre sans y prévoir de citernes ; que celles-ci doivent dès lors être placées dans le bâtiment ;

Programme:

Considérant que le bâtiment est composé comme suit en situation existante:

- Rez-de-chaussée: 4 bureaux, une salle d'exposition, un espace de lavage, un monte-voiture, des locaux techniques et une rampe d'accès au 1er étage;
- 1er étage: Un plateau d'entreposage de véhicules, un monte-voiture et des sanitaires;
- 2ème étage: Un plateau d'entreposage de véhicules et un monte-voiture;
- 3ème étage: Un plateau d'entreposage de véhicules et un monte-voiture;

Considérant qu'en situation projetée le bâtiment est composé comme suit:

- Rez-de-chaussée: le magasin Wittamer et ses locaux techniques, les communs des logements, un parking voiture et vélo à destination des logements, des ateliers et de la clientèle et une zone de livraison pour petits camions;
- 1er étage: Des bureaux et une salle de réunion liés à l'activité productive et des ateliers de production;
- 2ème étage: Des ateliers de production ainsi que la cantine de l'activité, un appartement 2 chambres et un appartement une chambre;
- 3ème étage : 2 appartements une chambre et 1 appartement trois chambres;
- 4ème étage (extension): un penthouse trois chambres et un local technique;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif (excepté le A2.2), que 2 logements se trouvent mono-orientés vers la chaussée sur les 6, que ce ratio est acceptable au vu de l'intervention sur un bâtiment existant et de la difficulté de mixer deux programmes distincts, d'un côté une activité productive qui se déploie aussi aux étages et d'un autre côté des logements;

Considérant que le séjour du logement A2.1 dispose d'une superficie d'éclairement naturel de 15,29m2 permettant d'éclairer une surface de 76,45m2, que le séjour a une surface de 78,27m2, créant ainsi une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, que cette dérogation est minime et acceptable au vu de la dimension importante du séjour;

Extension:

Considérant qu'une extension du bâti est prévue en toiture, qu'une partie le long du mitoyen de gauche vient à flanc de façade avant et opère un retrait de 3m depuis le bout arrière de ce mitoyen avant de rejoindre la façade arrière de notre bâtiment, que cette partie contient les locaux techniques à destination de l'activité productive, que la hauteur de ce volume est de 4m48 depuis la toiture existante;

Considérant que l'autre partie de l'extension est accolée à la première, qu'elle contient un loft, que ce volume s'inscrit en retrait de la façade avant de 1m40 et en retrait du mitoyen de droite de 3m80 avec une hauteur de 3m74 depuis la toiture, qu'il s'insère discrètement avec une hauteur harmonieuse et une utilisation maximale de vitrage, s'inscrivant ainsi en arrière-plan de l'esthétique propre à la façade avant avec ses longs bandeaux vitrés;

Considérant qu'une casquette est adjointe à ce dernier volume créant un aspect de seconde corniche clôturant l'esthétique cohérente du bâti;

Considérant que le loft dispose de terrasses en façade avant, en façade arrière et en façade latérale, que cette dernière déroge à l'article 6 du Titre I du RRU au vu de sa hauteur supérieure à 3m au-delà du voisin le plus bas, que cette dérogation n'est pas acceptable au vu de l'existence d'autres terrasses mieux orientées pour ce logement et au vu des nuisances que pourraient causer cette terrasse fort proche de la limite mitoyenne;

Considérant que le volume technique permet une transition harmonieuse entre le bâtiment existant de gauche et le nouveau volume en retrait ;

Considérant que ce volume est revêtu d'un enduit de teinte « pierre de France », similaire au revêtement en pierre de cet immeuble voisin ;

Considérant que les toitures de l'ensemble de l'extension du dernier niveau doivent être végétalisées de manière intensive excepté à l'emplacement des panneaux photovoltaïques;

Considérant que le logement trois chambres du 3ème étage comprend également une extension du volume existant à travers sa terrasse créée sur l'entrepôt arrière, que cette terrasse dépasse le voisin le plus profond en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, qu'elle est également haute de plus de 3m par rapport au profil voisin le plus haut en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU;

Considérant que cette terrasse ne crée pas de vis-à-vis problématique sur l'intérieur d'ilot, que les jardins les plus proches sont à plus de 20m de celle-ci et cachés par l'entrepôt voisin, qu'elle est la seule du logement 3 chambres permettant d'accueillir une table et des chaises, que toutefois sa profondeur de 4m pourrait être réduite à 3m, ce qui est suffisant pour sa fonction;

Considérant que suite à cette adaptation, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU la concernant seront acceptables;

Façades:

Considérant qu'en façade avant, les châssis du R+3 sont enlevés, que de nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 7021 sont placés en retrait, qu'il est également procédé au placement d'un nouveau châssis au rez-de-chaussée donnant sur l'entrée des logements;

Considérant que la porte de garage créée est également en aluminium de teinte RAL 7021 de type "grille ajourée";

Considérant que pour le reste des châssis, il n'est pas précisé, en situation projetée, leur matérialité et teinte alors que la note explicative mentionne leur remplacement;

Considérant que l'extension en toiture est revêtue d'un enduit de ton "pierre de France", qu'il est nécessaire de préciser le RAL de cette teinte, que la casquette prévue est en aluminium RAL 7021;

Considérant que l'ensemble des garde-corps sont vitrés;

Considérant que les châssis placés en façade arrière ont tous la même teinte que ceux placés en façade avant, que l'ensemble de la façade arrière est recouverte d'un enduit de ton "pierre de France";

Mobilité:

Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité B en transports en commun, ce qui démontre une zone bien desservie en transports en commun ;

Considérant qu'un parking de 16 places est créé au rez-de-chaussée du bâtiment, que 8 emplacements sont destinés aux logements, 4 aux ateliers et 4 au magasin, qu'un local vélos destiné aux logements est mis en place dans le hall d'entrée des logements permettant d'accueillir 14 vélos et un autre en fond de parcelle à destination de l'atelier et des clients du magasin pouvant accueillir 15 vélos;

Considérant que l'abri vélo créé en fond de parcelle déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU, que sa construction à plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle crée la dérogation à l'article 4 et

que son implantation en zone de cours et jardins empire la situation de la zone de cours et jardin (au-delà des 3/4 de la parcelle) déjà imperméabilisée à plus de 50%;

Considérant que la zone de jardin planté doit être conservée en pleine-terre, que les vélos peuvent prendre place autre part dans le parking, en supprimant 2 emplacements de parking à destination des logements par exemple au vu du ratio de plus d'un emplacement voiture par logement proposé ou en lieu et place du local technique au rez-de-chaussée arrière, qu'ainsi les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs d'attache vélos en « U » inversé ;

Considérant qu'une zone de livraison pour l'atelier est mise en place avant le parking, sans gêner la voie d'accès à celui-ci, que le rapport d'incidences précise que 2 livraisons par jour sont attendues;

Considérant que les livraisons sont prévues du lundi au dimanche entre 6h et 19h ;

Considérant que l'étage se situant au-dessus de cette zone de livraisons est affecté aux ateliers ;

Considérant que le site est imbriqué dans un îlot comportant majoritairement du logement ;

Considérant les nuisances générées par les entrées et sorties des camions / camionnettes, par l'ouverture des grilles d'accès à la zone de livraison, etc. ;

Considérant que le demandeur a précisé les horaires de livraison, tant pour l'export de la marchandise que pour l'arrivée des matières premières ;

Considérant que Bruxelles Environnement devra ré-évaluer ce point en interne avant de délivrer le permis d'environnement ;

Enseignes:

Considérant que la façade reprenant les enseignes du magasin est en zone générale telle que définie au Titre VI du RRU, que le projet prévoit la mise en place de 3 types d'enseignes, une parallèle à la façade en lettres découpées juste au-dessus de l'entrée du commerce, deux perpendiculaires à la façade le long des baies du 1er étage et une grande parallèle à la façade sur le dernier niveau du bâtiment;

Considérant que les deux premières sont conformes au Titre VI du RRU, que la dernière (grand W) déroge à l'article 36 §1 3° du Titre VI du RRU en ce qu'elle se situe au-delà des baies de l'activité productive;

Considérant que l'enseigne proposée sur le volume technique aveugle anime celui-ci, que vu l'espace public ouvert dégagé devant l'immeuble, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en revanche, l'enseigne ne peut ni être lumineuse, ni rétro-éclairée ;

Considérant qu'en séance, certaines informations sont précisées :

- Les livraisons vers les magasins se limitent à deux fois par deux camionnettes qui entrent dans le parking du bâtiment et passent du lundi au dimanche à partir de 6h du matin,
- Les livraisons de matières premières ne se font qu'en semaine par des camionnettes qui entrent dans le parking du bâtiment,
- L'étude des techniques est en cours afin de déterminer les besoins en termes d'installations et de place, la zone « techniques atelier » au rez-de-chaussée reste encore à préciser et pourrait éventuellement servir au stationnement de vélos
- Le RAL des châssis est 7021 (gris anthracite)

Conclusion:

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes:

AVIS FAVORABLE à condition de:

- Supprimer l'abri vélos en fond de parcelle et rendre perméable en pleine-terre l'entièreté du jardin;

- prévoir des dispositifs d'attache vélos en « U » inversé ;

- Réduire la terrasse arrière du logement 3 chambres au 3ème étage à 3m de profondeur et végétaliser le reste de la toiture plate;

- limiter la terrasse latérale du logement à un passage pour l'entretien (50cm maximum) et traiter le reste de la toiture en toiture végétalisée;

- Végétaliser les toitures de l'extension du dernier niveau de manière intensive excepté à l'endroit du placement de panneaux photovoltaïques;

- Préciser en plan de la situation projetée la matérialité et la teinte de l'ensemble des châssis et le RAL de la teinte "pierre de France";

- Ne pas rendre lumineuse ni éclairée l'enseigne placée en façade du nouveau volume technique en toiture;

- Se conformer à l'avis d'Access & Go;

- se conformer aux avis SIAMU (PU/PE);

- déplacer les citernes prévues à l'extérieur dans le bâtiment.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme (4)

Localisation :	Rue Martin V 14 - 33 Jardin Martin V 36 - 59
Objet :	changer l'affectation d'un local semi-enterré de cave en commerce alimentaire BIO de proximité et mettre en place des enseignes lumineuses pour signaler le commerce
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
	P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 45 UNIVERSITE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 24/07/1973.
	Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
Demandeur :	Université Catholique de Louvain Tatiana de Radzitzky
Motifs :	application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)
	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
Enquête :	14/12/2023 au 28/12/2023
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et en zone d'installation hospitalière et universitaire au PPAS n°45 (université) arrêté par arrêté royal du 24/07/1973;

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation d'une cave semi-enterrée en commerce alimentaire bio de proximité et la mise en place d'enseignes lumineuses pour signaler le commerce;

Considérant que l'espace dont l'affectation est modifiée fait partie du bâtiment "La Mémé" repris dans un site patrimonial sauvegardé depuis le 15/11/2018 ;

Considérant toutefois que le projet est dispensé d'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites : les travaux envisagés dans la demande font l'objet d'une procédure dite de « minime importance » telle que prévue au titre III, articles 34 sexties (dispense CC pour bien classé automatiquement repris à l'inventaire), 35/10 (enseigne conforme aux prescriptions : disp CRMS, Commune, MPP et CC) et 35/25 2°(placement en façade de dispositifs techniques ou décoratifs usuels tels que dispositif d'éclairage extérieur : disp CRMS, Commune, MPP et CC) de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié par l'arrêté du 7 avril 2011;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants:

- *Application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*

1. *Prescription particulière 8.3: Commerce complémentaire;*

- *Application de l'article 216 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
1. *Bien inscrit sur la liste de sauvegarde;*

Vu qu'aucune réaction n'a été déposée durant l'enquête publique ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **28/12/2023** et portant la référence T.1982.0762/17, auquel il est obligatoire de se conformer;

Considérant que le changement d'affectation est en fait un retour à l'affectation d'origine, à savoir un HoReCa entre les années 1988 et 2003, qu'à présent il y est demandé un commerce de produits bio et locaux adjoint d'une enseigne lumineuse afin de le signaler au vu de son aspect semi-enterré;

Considérant qu'aucun étal extérieur ne sera réalisé;

Considérant que le PRAS définit qu'en zone d'équipement : "*Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.*", que le commerce demandé constitue bien un complément à la zone d'équipement fréquentée par de nombreux étudiants intéressés par ce type de produits de proximité;

Considérant ainsi que le changement d'affectation est acceptable et permet de créer du passage et du contrôle social à un endroit peu lumineux, en même temps que d'amener une fonction commerciale demandée;

Considérant que l'enseigne sera réalisée avec le logo du magasin, qu'il est proposé 2 solutions pour éclairer celle-ci, soit que l'enseigne intègre directement un éclairage, soit qu'un spot posé sur le mur en face vienne éclairer l'enseigne, que ces 2 solutions sont acceptables, que toutefois au vu de l'existence d'un modèle standardisé des projecteurs sur site et de la pose d'un projecteur mural pour éclairer les escaliers d'accès au commerce, il est à privilégier de rester dans la même stratégie afin d'éclairer l'enseigne;

Considérant le fait que cette enseigne est globalement en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elle est apposée, conformément à l'article 33 Titre VI RRU ;

Considérant qu'étant lumineuse, celle-ci ne pourra altérer l'aspect de la voie publique ni nuire à la physionomie des constructions ; qu'à cette fin, elle ne pourra être clignotante ni attirer excessivement l'attention des passants en envahissant visuellement l'espace public ;

Considérant que l'enseigne devra avoir une saillie maximum de 0,25 m (article 36§1, 2°, b) Titre VI RRU) ;

Considérant qu'un tableau noir à craie sera ajouté à côté de l'enseigne afin de reprendre des informations utiles et journalières sur le commerce ;

Considérant qu'il est précisé en séance que ce tableau est amovible afin d'y inscrire les produits du jour et ne serait placé que pendant les heures d'ouverture du commerce ;

Considérant qu'il est mentionné qu'un nouveau modèle de lampadaire (qui peut être décliné sur différents supports) a été choisi en vue de remplacer au fur et à mesure des différentes demandes de permis d'urbanisme vu que le modèle mis en place à l'époque par M. Kroll n'est plus réalisé ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes :

AVIS FAVORABLE à condition de :
- Prévoir l'éclairage de l'enseigne par projecteur de type standard du site "La Mémé";
- Ne pas rendre l'enseigne lumineuse clignotante ni attirer excessivement l'attention des passants en envahissant visuellement l'espace public ;
- Réaliser l'enseigne avec une saillie maximale de 0,25 m (article 36§1, 2°, b) Titre VI RRU).

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°552 de la séance du 12/01/2024 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1897870/2023 (5)

Localisation :	Rue Vervloesem 171
Objet :	régulariser les travaux effectués, aménager un logement supplémentaire et une terrasse au dernier étage, isoler la façade arrière, agrandir les balcons et rénover entièrement l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement : Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 153 délivré le 11/06/1965.
Demandeur :	S.R.L. DECOMAX Monsieur Franciszek SKROBOT
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 :	14/12/2023 au 28/12/2023
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone de 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 est également située dans le périmètre du permis de lotir n°153 délivré le 11/06/1965 et qu'elle est confome aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, aménager un logement supplémentaire et une terrasse au dernier étage, isoler la façade arrière, agrandir les balcons et rénover entièrement l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et aux articles 16 (local commun à ordures) et 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11252 a été délivré le 26/07/1966 pour construire l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de droit l'immeuble présente des espaces communs au sous-sol et au rez-de-chaussée et 3 logements entre le premier étage et les combles ;

Considérant qu'en situation existante de fait le sous-sol n'a pas été construit et que les caves ont été réalisées à la place de la remise au rez-de-chaussée arrière, en fermant le mur de façade donnant vers le jardin ;

Considérant que ces travaux respectent le bon aménagement des lieux en ce que chaque logement dispose d'une cave ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en aluminium de teinte gris moyen ;

Considérant que la porte présente le même ton que le reste des châssis ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à :
- aménager un logement supplémentaire et une terrasse au dernier étage,
- isoler la façade arrière,
- agrandir les balcons
- rénover entièrement l'immeuble ;

Considérant qu'en termes de logements, un nouvel appartement deux chambres est aménagé dans les combles en supprimant les chambres du logement duplex avec le 3ème étage et portant la totalité des logements dans l'immeuble à 4 ;

Considérant qu'il est précisé en séance qu'actuellement la cage d'escalier est commune jusqu'en haut et que donc il faut sortir du niveau bas du logement pour accéder à la partie supérieure ;

Considérant que l'ascenseur en place donne déjà accès au dernier niveau ;

Considérant que vu l'existence des lucarnes en situation de droit, ce logement dispose de vues droites existantes ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière pour le nouveau logement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le garde-corps de cette terrasse dépasse les deux voisins mitoyens ;

Considérant que cette terrasse devrait être limitée à une partie le long de la façade sur une profondeur d'un mètre et de prévoir une finition esthétique sur la reste de la toiture ;

Considérant que ces travaux permettent également à l'appartement du dernier étage de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière est isolée de 10cm et recouverte d'un enduit de teinte gris clair à tous les étages ;

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

Considérant que le dépassement est minime et qu'il se situe en façade arrière ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au reste des étages les balcons en façade arrière sont agrandis à une surface de 7.8m2 ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que l'immeuble est rénové à tous les étages et que les appartements sont réaménagés en ce que les 2 chambres sont placées à l'avant, la salle de bain centralement et les séjours à l'arrière ;

Considérant qu'une 4ème cave est également ajoutée à la place de la chaufferie (chaque logement possédant sa chaudière individuelle) ;

Considérant qu'un local vélo est ajouté à la place de l'atelier au rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins qu'aucun local commun à ordures et à rangement de matériel de nettoyage n'est proposé ;

Considérant que la demande déroge aux articles 16 et 18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme car ces locaux sont manquants ;

Considérant que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;

Considérant que, pour rappel, les espaces de rangement peuvent être prévus à l'intérieur des appartements ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement de parking à l'arrière au profit de l'agrandissement du local pour les vélos sur toute la largeur vu l'augmentation du nombre de logements et le nombre de chambres ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local commun à ordures et un local commun à rangement de matériel de nettoyage au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

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

- limiter la terrasse au dernier niveau à une partie le long de la façade sur une profondeur d'un mètre et prévoir une finition esthétique sur le reste de la toiture,
- supprimer l'emplacement de parking à l'arrière au profit de l'agrandissement du local pour les vélos sur toute la largeur,
- prévoir un local commun à ordures et un local commun à rangement de matériel de nettoyage au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

En application de l'article 126 §7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et aux articles 16 (local commun à ordures) et 18 (local commun à arrangement de matériel de nettoyage) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°552 de la séance du 12/01/2024 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1913467/2023 (6)

Localisation : Avenue des Créneaux 14

Objet : aménager une lucarne dans le versant arrière et isoler la lucarne du versant avant de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Renaud & Carole ZAUWEN - BERTHELOT

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

Enquête : 14/12/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager une lucarne dans le versant arrière et à isoler la lucarne du versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'isolation prévue de la lucarne avant a pour conséquence de proposer une lucarne dont la hauteur est supérieure à 1m25 et en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière présente également une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque fait état des éléments suivants :

- demande à ce qu'une isolation acoustique soit placée afin de limiter au maximum les nuisances sonores pour les constructions voisines et à ce que les précautions adéquates soient prises dans le cadre du chantier ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'immeuble :

- permis d'urbanisme n°11013 délivré le 08/03/1965 pour une *« maison »* ;
- permis d'urbanisme PU/680965/2018 délivré le 09/01/2020 pour *« effectuer des transformations intérieures, étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble »*

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

Considérant que la présente demande vise à transformer les combles de l'immeuble en y aménageant une quatrième chambre et une salle de douche dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que pour ce faire, une nouvelle lucarne est créée dans le versant arrière ;

Considérant que cette lucarne se développe sur 4m de largeur en respectant un recul latéral de 1m par rapport à chaque limite mitoyenne tout en respectant les 2m de dépassement par rapport au versant (profil) de la toiture (1m77) ;

Considérant dès lors que cette lucarne est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette lucarne présente néanmoins une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de +/-2m30 ;

Considérant que le placement de cette lucarne permet de proposer une chambre avec une hauteur sous plafond de 2m30 et d'offrir davantage de lumière naturelle dans les combles ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que la toiture existante est isolée par l'intérieur mais que la toiture de la lucarne existante dans le versant avant est isolée par l'extérieur ce qui implique une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne avant est supérieure à 1m25 (1m50) ;

Considérant cependant que cette dérogation est nécessaire afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant qu'il est précisé en séance que seuls les tuyaux du lavabo de la salle de douche sont le long du mur mitoyen et que l'architecte confirme qu'ils ne seront pas placés dans le mur mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires quant à la bonne tenue du chantier, à veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées et de limiter au maximum les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'isolation prévue de la lucarne avant a pour conséquence de proposer une lucarne dont la hauteur est supérieure à 1m25 et en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière présente également une hauteur supérieure à 1m25.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 13h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1835540/2022 (7)

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

Objet : transformer les immeubles en intérieur d'îlot, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires (atelier d'artistes et espace d'exposition, espace co-working, et 6 logements et 6 emplacements de parking) et augmenter les surfaces perméables et de pleine terre de la parcelle

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Jean-Luc MOUREAUX

Motifs enquête : Application de l'art. 126§11 du CoBAT :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU : toiture - hauteur
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU : profondeur de la construction

Application de l'art. 153 §2. du COBAT : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
- art. 22 logements en intérieur d'îlot
- art.23 implantation et gabarit des arrières bâtiments

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions

Motif commission : Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire

Enquête : 14/12/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 5

Avis de la commission de concertation du **12/01/2024**

Procédure

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

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

Considérant que la demande vise à transformer les immeubles en intérieur d'îlot, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires (atelier d'artistes et espace d'exposition, espace co-working, et 6 logements et 6 emplacements de parking) et augmenter les surfaces perméables et de pleine terre de la parcelle ;

Considérant qu'une première demande pour transformer les immeubles en intérieur d'îlot avec démolition et reconstruction partielle, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments

accessoires en 7 logements, un bureau et un parking de 14 emplacements de voiture (+ 1 emplacement non couvert), a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 23/09/2022 ;

Vu l'avis défavorable unanime, libellé comme suit :

« Procédure

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

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

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

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

- *application des articles 92 et 153 du CoBAT : dérogations au règlement communal d'urbanisme, articles 12 (hauteur des lucarnes), 22 (logement en intérieur d'îlot) et 23 (implantation et gabarit des arrières bâtiments),*
- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),*
- *application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),*
- *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),*
- *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),*
- *dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;*

et que 13 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

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

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

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

Historique du site

Vu les permis d'archives :

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

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

- *la construction du « magasin de préparation » situé derrière l'actuel bâtiment n°s 484-486 (dénommé bâtiment « A » dans l'actuelle demande de permis),*
- *la construction du bâtiment 'blanc' situé en intérieur d'îlot, derrière l'actuel bâtiment n°s 484-486,*
- *la construction des annexes suivantes :*
  - *une construction reliant l'immeuble à front de rue (n°s 484-486) avec le magasin situé derrière,*
  - *une construction fermant la cour entre le magasin principal (situé derrière l'actuel bâtiment n°s 484-486) et la limite de la propriété avec le jardin des immeuble situés avenue des Rogations (n°89, 91, 93)*

- *une construction reliant l'immeuble situé au n°482 et le magasin situé en intérieur d'îlot*

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

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

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

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

<u>Situation existante</u>

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

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

Considérant que les immeubles existants ont les caractéristiques suivantes :

- *bâtiment « A », datant d'avant 1930/1935 selon les photos aériennes,*
  - *présentant un gabarit de R+1+T à double versant,*
  - *en briques peintes blanches, partiellement en enduit et partiellement reconstruit en blocs de béton peints en blanc,*
  - *implanté jusqu'aux limites mitoyennes côté rue de Linthout et avenue des Rogations,*
  - *avec une structure très complexe et modifiée à plusieurs reprises, et recouvert par une toiture en tôles ondulées en amiante-ciment ;*
- *bâtiment « B », datant de 1927,*
  - *présentant aujourd'hui un gabarit de R-semi enterré+3,*
  - *en briques apparentes et partiellement cimenté,*
  - *comportant des grandes baies vitrées en façades nord et sud, et une verrière au centre de la toiture,*
  - *avec une structure composée de poteaux-poutres principales, un réseau de poutres secondaires et dalles en béton,*
  - *modifié par rapport à la situation d'origine qui était vraisemblablement plus proche du permis d'urbanisme n°1939 qui comptait un rez + 2 étages, et un demi-étage en façade à la hauteur des deux pignons, couvrant ainsi la toiture à versants qui présentait une pente beaucoup plus importante que l'actuelle toiture,*
  - *entouré par des annexes d'un seul niveau*
- *annexes autour du bâtiment B, implantées jusqu'aux limites mitoyennes ;*

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

<u>Objet de la demande</u>

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

- *au rez-de-chaussée : 14 emplacements de parking dont 2 pour PMR et dont 2 permettant d'y charger des voitures électroniques, des locaux communs / de service tels que 6 grandes caves, 2 locaux compteurs, 1 local poubelles, 1 local entretien, un hall d'entrée et un local pour les poussettes*
- *au 1e étage : 1 espace de bureaux de 150m² et 1 appartement de type 2 chambres de 141m² brut avec une loggia dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment,*
- *au 2e étage : 1 appartement de type 1 chambre de 100m² brut et 1 appartement de type 3 chambres de 177m² brut, tous les deux avec des loggias dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment*
- *au 3e étage : 1 appartement de type 1 chambre de 100m² brut et 1 appartement de type 3 chambres de 177m² brut, tous les deux avec des loggias dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les abords du site sont complètement réaménagés :

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

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

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

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

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

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

<u>Appréciation du projet</u>

En termes d'affectations :

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

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

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

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

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

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

En termes de (dés) imperméabilisation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En termes de gestion de l'eau :

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

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

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

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

En termes de végétalisation :

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

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots au PRDD et que cette zone se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoiement. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction ;

En termes de vues :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au niveau du bâtiment « A » :

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

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

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

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

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

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

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

Au niveau du bâtiment « B » :

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

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

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

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

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

- *il s'agit d'une terrasse de grande taille (37m²),*
- *la terrasse se situe à +/- 13m de hauteur, soit plus haut que la plupart des maisons et corniches des bâtiments à front de rue, et plus haut que l'ensemble des constructions à l'intérieur d'îlot,*
- *le bâtiment se trouve à l'intérieur d'îlot, créant ainsi un effet de réverbération très loin dans l'îlot,*
- *elle est pour une grande partie en dérogation avec l'article 6 du titre I du RRU, dérogation non sollicitée ni motivée par le demandeur pour la terrasse ;*

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

Considérant néanmoins que l'ensemble de cette construction est en dérogation avec le titre I, articles 4 et 6 du RRU et qu'aucune information n'est fournie en termes d'éventuelles modifications des hauteurs des murs mitoyens, ou du raccord

avec les murs mitoyens existants, ne permettant pas de juger l'impact de ces travaux sur les biens avoisinants, ni la taille exacte des dérogations ;

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

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

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

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

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

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

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

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

En termes de mobilité :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations aux articles 12, 22 et 23 du règlement communal sur la bâtisse sont refusées.** »*

Considérant que suite à cet avis défavorable de la commission du 23/09/2022, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT par courrier, réceptionné le 6/12/2022 ;

Vu les documents modifiés introduits le 01/06/2023 et les compléments introduits le 18/08/2023 et le 09/10/2023 ;

Considérant que la demande modifiée a été une nouvelle fois soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU : toiture - hauteur
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU : profondeur de la construction
- Application de l'art. 153 §2. du COBAT : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
  - art. 22 logements en intérieur d'îlot
  - art.23 implantation et gabarit des arrière-bâtiments
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire

et que 5 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'amélioration considérable du projet
- Les nouvelles vues créées sur les parcelles voisines
- Le fait que le bâtiment « B » n'est pas reconnu par l'urbanisme et que sa hauteur est trop importante
- L'atteinte à l'intérieur d'îlot par la nouvelle affectation du bâtiment « A »
- La servitude de passage est de 3m de large mais l'accès à l'entrée des garages tel que dessiné actuellement déborde de la servitude.
- Considérant qu'en ce qui concerne les plaintes émises durant l'enquête :
- Le bâtiment « B » est partiellement couvert par permis d'urbanisme n°1939 du 30/09/1926 en ce qui concerne le rez-de-chaussée, un étage et un étage sous toiture en pente. Ce bâtiment a été modifié par rapport à la situation d'origine, probablement depuis la construction datant de 1927. La demande actuelle ne prévoit pas de modifications du volume principal existant. En application de l'article 330/1 du CoBAT, sa situation de fait (dont le volume et le nombre de niveaux) est acquise
- Il n'y a pas de nouvelles vues créées vers les propriétés situées avenue des Rogations : les baies en façade nord sont maintenues aux étages, et leur vitrage est en grande partie opalin pour supprimer toute éventuelle vue. Les châssis projetés permettent de ventiler les espaces et de disposer d'un éclairement naturel sans nouvelles vues. L'aménagement des pièces a également été revu afin de limiter les vues depuis la façade nord.
- Les nouvelles vues et balcons sont dirigés vers le cœur du projet-même et les distances par rapport aux limites parcellaires sont importantes
- Le projet se situe dans une zone mixte du plan régional d'affectation du sol, qui permet d'autres fonctions que du logement en intérieur d'îlot. Les nouvelles fonctions dans le bâtiment « A » répondent également à la demande de la commission de concertation précédente.
- En termes de servitude : un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné mais ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ;

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

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

Vu l'avis favorable sous réserve du 14/11/2023 du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées :

- en termes de démolition, la structure principale (murs extérieurs et dalles) du bâtiment A (l'ancien atelier bas peint en blanc) est maintenue au lieu d'être démolie dans la version précédente. Ce bâtiment fera l'objet d'une transformation lourde au lieu d'une démolition/reconstruction. Seule une travée est démolie, permettant de réduire la hauteur du mur mitoyen avec les terrains voisins situés avenue des Rogations 93-95, qu'il y a lieu de faire clairement sur la plans (partie démolie, hauteurs finales du mur mitoyen,…)
- l'aménagement du bâtiment B (l'ancien atelier haut en briques) a été modifié comme suit :
    - la taille du garage est réduite de 14 voitures à 6, dont 4 pour les logements et 2 pour l'ensemble des fonctions situées dans le bâtiment A
    - la reconstruction après démolition des annexes au rez-de-chaussée a été réduite par rapport à la version précédente, en prévoyant uniquement une nouvelle extension avec toiture verte, pour y prévoir un local vélo confortable, la nouvelle entrée/circulation du parking intérieur et 2 emplacements couverts,
    - l'immeuble comporte 6 logements répartis autrement dont un situé au rez-de-chaussée profite d'un jardin privé. La fonction du bureau a été limitée.
    - les pièces de vie et les loggias sont orientées vers le jardin privatif au sein du projet uniquement, à l'exclusion de l'appartement du 3e étage pour lequel un recul important vis-à-vis de l'ancienne façade a été aménagé
    - la sortie de secours a été intégrée dans l'enveloppe de l'ancien bâtiment
    - la toiture terrasse au dernier étage a été supprimée et des panneaux photovoltaïques sont prévus
- l'aménagement du bâtiment A est modifié comme suit :
    - l'affectation du logement du projet précédent a été supprimée au profit d'une nouvelle affectation en un atelier d'artistes avec espace d'exposition au rez-de-chaussée, un espace de bureau (co-working) à l'étage et des locaux techniques sous toiture
    - le gabarit et les murs mitoyens existants ne seront pas modifiés
    - des travaux lourds de transformation de la façade sont prévus afin d'isoler l'enveloppe, et permettre un apport de lumière naturelle au sein de la structure
- l'aménagement des abords prévoit plus de terrain perméable et planté :
    - les accès (carrossables) aux bâtiments ont été réduits et rendus perméables
    - l'ancien local vélo et le passage entre les deux bâtiments ont été supprimés au profit d'une terrasse en dalles de béton gazon. Un petit espace pour 7 vélos à l'air libre est aménagé devant le bâtiment A
    - un jardin privatif a été créé au lieu et place des anciennes annexes au rez-de-chaussée du bâtiment B
    - deux arbres à hautes tiges seront plantés dans le jardin devant le bâtiment A ;

Appréciation du projet

En termes d'affectations :

Considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée la création d'un atelier d'artistes/espace culturel artistique ;

Considérant toutefois que l'affectation d'activité productive artisanale telle que sollicité dans le demande implique qu'il s'agit d'activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public ; que sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire ;

Considérant dès lors qu'en vertu de l'affectation renseignée, le bâtiment A doit être dédié à la production d'activités artisanales (œuvres artistiques) et que la fonction d'exposition de ces œuvres artistiques ne peut être qu'accessoire à la fonction principale ;

Considérant dès lors que le bâtiment ne peut pas être utilisé comme salle de spectacle ou lieu d'exposition ou autre activité événementielle ;

Considérant que l'affectation de co-working est considérée comme du bureau ;

Considérant que seul un bureau accessoire à l'activité productive artisanale ne peut être envisagé ;

Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n° WSL-07 de la carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) était positif au moment de l'instruction du dossier et permet donc la création de la surface de plancher bureau (co-working) demandée ;

Considérant que les affectations proposées permettent de maintenir, voire améliorer le caractère mixte de la parcelle et des bâtiments par rapport à la précédente situation ;

Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions du PRAS pour la zone mixte et compatibles avec l'habitation au sein du projet et les logements situés dans le même îlot ;

Considérant en effet que les différentes affectations au sein du projet sont compatibles entre elles et permettent de garantir une gestion correcte du site (contrôle social) et le respect des qualités d'un intérieur d'îlot (réduction considérable des nuisances par rapport à l'ancienne utilisation par Van Marcke par la suppression des parkings à l'air libre et les livraisons/chargements) ;

Considérant que les superficies renseignées dans l'annexe I doivent renseigner les affectations et non les utilisations ; qu'il y a lieu d'introduire des données corrigées (les superficies parkings et locaux communs/caves dédiés aux habitations ont une affectation 'logement', les superficies des locaux techniques dédiés au bureau / l'activité artisanale doivent être rajoutées dans l'affectation correcte, tout en veillant à ne pas dépasser le seuil de 500m² par affectation) ;

En termes de désimperméabilisation :

Considérant que la demande initiale prévoyait une réduction de la superficie imperméable de 1.327 m² en situation existante à 1.007m² en situation projetée et un P/S de 1,60 ;

Considérant que la demande modifiée prévoit une désimperméabilisation et une végétalisation plus importantes, sans néanmoins réduire les superficies construites ;

Considérant en effet que la demande modifiée :

- ne prévoit plus la démolition/reconstruction avec une emprise réduite du bâtiment A, mais son maintien (à l'exclusion de l'aile entre les bâtiments A et B) avec rénovation lourde
- présente une superficie imperméable de 821,2 m² en situation projetée et un P/S de 1,67 ;

Considérant que les améliorations proposées en termes de superficie perméable consistent en l'utilisation d'autres matériaux (semi-perméables) ; que les superficies construites ont augmenté de +/- 100m² (de 2.116m² à 2.215,9m²) par rapport au précédent projet, dû principalement au fait du maintien du volume existant du bâtiment A ;

Considérant qu'une grande partie du socle du bâtiment B a été supprimé par rapport à la précédente version du projet, permettant d'y aménager un jardin planté de pleine terre ;

Considérant que la demande ne répond pas à la condition de réduire le P/S, mais est acceptable étant donné que :

- la demande a été modifiée de manière importante par le maintien du bloc A au lieu de sa démolition / reconstruction, ce qui induit le maintien d'une superficie plus importante
- la nette amélioration des espaces perméables et plantés

En termes de vues :

Considérant que le projet a été remanié pour limiter les (nouvelles) vues vers les parcelles voisines et pour répondre aux objections de la commission de concertation précédente :

- en ce qui concerne le bâtiment B :
  - les loggias et les pièces de vie sont orientées vers le cœur du projet même,
  - les nouvelles baies créées en façade Est ont pour but principal d'apporter de la lumière naturelle dans les pièces de nuit ou les cuisines
  - l'ensemble du projet respecte les prescriptions du Code civil en termes de vues

- les baies existantes dans les pignons avant (Sud) et arrière (Nord) seront partiellement en vitrage, partiellement selon les plans produits, martelé jusqu'à une hauteur de 2.03m par rapport au niveau du plancher de l'étage correspondant
- seule une partie haute centrale du châssis est ouvrante pour permettre un entretien aisé et une ventilation
- en façade Ouest, les nouvelles baies ont été éloignées le plus possible de l'angle avec les terrains voisins
- les espaces extérieurs sont créés dans le volume existant du bâtiment (loggias), présentent des volets et sont situés de telle manière à engendrer un minimum de vues vers les parcelles voisines
- la terrasse située en façade Sud au 3e étage présente les mêmes précautions pour éviter des éventuelles nuisances vers le bâtiment à front de rue : elle est située dans le volume existant, ouverte mais couverte, derrière la façade existante qui comporte des baies avec un vitrage partiellement opalin
- la terrasse en toiture est supprimée et la verrière existante sera remplacée par une nouvelle conforme aux exigences actuelles en termes d'isolation

- en ce qui concerne le bâtiment A :
  - le bâtiment ne présente plus aucune ouverture donnant sur les parcelles voisines du côté nord et ouest
  - la façade Sud est modifiée lourdement en prévoyant de belles ouvertures dans le même rythme que les baies existantes du bâtiment A (style « industriel »). Les nouvelles baies donnent sur le jardin privé du projet et sont situées au rez et au +1.

Vu les modifications apportées et les distances respectives de +/- 10m et de +/- 24m depuis les façades Sud (bâtiment A) et Ouest (bâtiment B) jusqu'aux limites parcellaires, le projet répond aux remarques de la commission de concertation précédente ;

Considérant que s'agissant du vitrage martelé proposé pour les baies dans les pignons avant (sud) et arrière (nord), il convient de produire des exemples de réalisations de ce type ;

Considérant que seule la partie haute de la baie, à savoir celle à partir d'une hauteur de 2.03m peut être ouvrante ;

En termes d'architecture :

Considérant que l'expression architecturale et les matériaux utilisés pour le bâtiment B ont été appréciés par la commission de concertation précédente ; que le projet modifié maintient en grandes lignes ce principe et reprend ce langage pour le bâtiment A, ce qui renforce le style 'industriel' de ce site de manière qualitative, tout en permettant d'isoler les immeubles existants ;

Considérant que, contrairement au précédent projet, le maintien du bâtiment A et sa nouvelle affectation permettent de garder certains aspects typiques de l'ancienne architecture industrielle, la maçonnerie apparente, certaines parties du plafond vouté, la structure en béton brut ;

Considérant que la démolition et reconstruction des annexes du bâtiment B pour le local vélo et le parking couvert sont en dérogation avec le titre I, articles 4 et 6 du RRU ; que les dérogations sont acceptables étant donné :

- qu'aucune rehausse des murs mitoyens ne sera exécutée, et que partiellement, le mur mitoyen avec les terrains voisins situés avenue des rogations 93 et 95 sera réduit afin d'améliorer la luminosité des parcelles
- la présence de plusieurs constructions en intérieur d'îlot dans l'ensemble de l'îlot,
- qu'elles sont limitées au strict minimum pour permettre un nombre de parkings requis par le RRU, tout en gardant un rez-de-chaussée animé (fonction principale de logement)
- son aménagement en toiture verte intensive permettant une végétation diversifiée et un stockage d'eau plus importante qu'une toiture extensive ;

Considérant que l'ensemble de ces nouvelles annexes sera couvert par une toiture végétale ; qu'aucun élément technique n'est prévu sur cette toiture ;

Considérant pour rappel, que l'installation des éléments techniques en toiture, y compris des éventuelles gaines, n'est pas autorisée et est souvent source de beaucoup de nuisances ; que dès

lors, l'ensemble des techniques doit se situer dans le volume des bâtiments à l'exclusion des souches de ventilation/cheminées ;

Considérant que la distance entre le bâtiment A et les appartements arrière est de moins de 5 m ; que cette distance est trop faible et nuit à la qualité de ces logements ne permettant pas, plus particulièrement à l'appartement du rez-de-chaussée, de bénéficier d'un éclairement naturel optimal pour les pièces de vie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter la distance à 10m entre les bâtiments A et B entre les axes 2 et 4 en supprimant une partie du volume du bâtiment A;

En termes de mobilité :

Considérant qu'en réponse à la remarque de la commission de concertation précédente, le nombre de voitures a été fortement réduit de 14 à 6, dont 1 pour PMR, permettant ainsi un intérieur d'îlot plus verdurisé, perméable et plus calme limitant les manœuvres et un rez-de-chaussée plus qualitatif en termes d'affectation (habitation au lieu d'une partie du parking) ;

Considérant que la note explicative fait état d'une répartition comme suit : 4 parkings pour les 6 logements et 2 pour l'atelier d'artiste / espace culturel artistique et co-working ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'affecter l'ensemble des emplacements de parking aux logements et/ou de partager certains emplacements selon un horaire à définir afin que chaque logement dispose d'un emplacement de parking ;

Considérant que le nombre de parkings vélo a été augmenté de 20 à 25 dont 18 couverts ; que le local vélo pour les logements est facilement accessible et dimensionné de telle sorte que différents types de vélos peuvent y être garés aisément ;

Considérant que le projet prévoit 7 emplacements pour vélos devant l'entrée du bloc A ;

Considérant que ces emplacements sont destinés aux occupants/visiteurs du bâtiment A ;

En termes de végétalisation et de gestion de l'eau :

Considérant que la demande modifiée présente des améliorations en termes de plantations et de pleine terre ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il propose des arbres palissés le long des limites mitoyennes de la parcelle à savoir rue de Linthout, avenue des Rogations et Avenue Georges Henri) ;

Considérant que ces aménagements ne sont pas dispensés de PU et qu'ils doivent figurer clairement sur les plans ;

Considérant également qu'il convient de préciser l'essence des arbres proposés ;

Considérant que la demande modifiée présente une note poussée sur les dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux ; qu'en effet :

- les eaux des toitures du bâtiment A et B sont raccordées à des citernes de 10m³ et de 15m³. L'eau de pluie est réutilisée pour l'alimentation des WC et d'un robinet extérieur,
- l'eau de pluie est infiltrée au maximum dans une toiture extensive du bâtiment B et dans le sol sur le site même,
- un trop plein de sécurité sera prévu vers l'égout public afin de gérer l'eau de pluie excédentaire en cas de très grosse pluie

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

- augmenter la distance à 10m entre les bâtiments A et B entre les axes 2 et 4 en supprimant une partie du volume du bâtiment A;
- faire clairement sur les plans (partie démolie, hauteurs finales du mur mitoyen,…) la partie du mur mitoyen en fond de parcelles de l'avenue des Rogations ;
- corriger l'annexe I, cadre VII : corriger certaines données (les superficies parkings et locaux communs/caves dédiés aux habitations ont une affectation 'logement', les superficies des

locaux techniques dédiés au bureau / l'activité artisanale doivent être rajoutés dans l'affectation correcte, tout en veillant à ne pas dépasser le seuil de 500m² par affectation ;
- produire des exemples de réalisations de ce type pour le vitrage martelé proposé pour les baies dans les pignons avant (sud) et arrière (nord) ;
- prévoir comme partie ouvrante, seule la partie haute de la baie, à savoir celle à partir d'une hauteur de 2.03m ;
- affecter l'ensemble des emplacements de parking au sein du bâtiment B aux logements et/ou de partager certains emplacements selon un horaire à définir afin que chaque logement dispose d'un emplacement de parking ;
- faire apparaître la servitude sur les plans et vérifier que l'accès au parking des logements soit accessible sans en déborder.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :
- aux articles 4 (profondeur des constructions) et 6 (hauteur des constructions) du titre I du RRU,
- aux articles 22 (logements en intérieur d'îlot) et 23 (implantation et gabarit des arrière-bâtiments) du règlement de bâtisse de Woluwe-Saint-Lambert.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°552 de la séance du 12/01/2024 à 14h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1891933/2023 (8)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 99 - 103

Objet : reconstruire deux balcons et régulariser les modifications apportées à la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

Demandeur : A.C.P. GALLERY Monsieur Stéphane JOULIA

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

Enquête : 14/12/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à reconstruire deux balcons et régulariser les modifications apportées à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les 2 nouveaux balcons dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

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

- permis n° 10418 délivré le 30/04/1962 pour *« un atelier »* ;
- permis n° 10560 délivré le 20/12/1962 pour *« transformation et surélévation de façade »* ;
- permis n° 10610 délivré le 04/03/1963 pour *« l'extension de l'immeuble n°103 »* ;
- permis n° 11050 délivré le 10/06/1965 pour *« agrandir un atelier »* ;
- permis n° 11376 délivré le 02/05/1967 pour *« extension d'un atelier »* ;
- permis n° 11725 délivré le 17/07/1969 pour *« l'extension de l'arrière-bâtiment »* ;
- permis n° 11938 délivré le 27/05/1971 pour *« des transformations »* ;
- permis n° 12350 délivré le 24/07/1974 pour *« l'agrandissement d'un magasin de meubles »* ;
- permis n° 13209 délivré le 07/07/1980 pour *« des transformations de la façade »* ;
- permis n° 13490 délivré le 15/07/1982 pour *« des transformations »* ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte comportant un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que la présente demande ne vise que la reconstruction de deux balcons situés en façade arrière de l'immeuble et la régularisation de certaines modifications apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit ;

Considérant que le balcon situé au 3ième niveau a été démoli car il présentait des dégradations importantes ;

Considérant que le second balcon situé au niveau inférieur (+2) est actuellement étançonné de manière provisoire ;

Considérant que le projet prévoit de reconstruire ces 2 balcons aux dimensions identiques mais sur base d'une structure métallique complémentaire évitant les porte-à-faux ;

Considérant que la terrasse est réalisée en béton et les garde-corps en acier laqué à barreaudage vertical conformément aux normes actuelles ;

Considérant que la reconstruction de ces 2 balcons déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les balcons dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant cependant que le projet vise à proposer des espaces extérieurs pour les logements existants, que ces balcons existent dans la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I est acceptable ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser les transformations apportées en façade arrière (au troisième niveau) ;

Considérant que les baies ont été modifiées et qu'une partie de la terrasse a été refermée ;

Considérant que ces modifications sont mineures et n'ont pas d'impact sur les constructions voisines ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les 2 balcons prévus dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 14h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1901966/2023 (9)

Localisation : Clos de la Licorne 15

Objet : effectuer des aménagements intérieurs, isoler la façade avant , étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, aménager une terrasse au premier étage et une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Pauline GIBOURDEL

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 14/12/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant que le 26/01/2023, la Direction de l'Inspection régionale du Logement a notifié une mise en demeure de réaliser les démarches et travaux nécessaires afin de lever les infractions constatées ;

Considérant que la demande vise à effectuer des aménagements intérieurs, à isoler la façade avant, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, à aménager une terrasse au premier étage et une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :
- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU en ce que l'alignement existant est dépassé par l'ajout d'une nouvelle isolation ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la nouvelle lucarne se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et que 2 remarques ont été émises ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur les points suivants :
- la non-conformité de la terrasse prévue (1er étage) au Code civil ;
- s'oppose à la création d'une nouvelle terrasse étant donné que l'habitation possède un jardin ;
- le caractère trop massif des interventions à l'arrière de l'immeuble ;

- interrogation quant au dépassement de l'alignement existant vu l'absence de cotes précises sur les plans ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'immeuble :

- permis n° 8257 délivré le 29/03/1954 pour *« construire 107 maisons » ;*
- permis n° 10090 délivré le 06/02/1961 pour *« garage en sous-sol »* ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type mitoyen faisant partie du quartier des Constellations ;

Considérant que le sous-sol abritant le garage, la buanderie ainsi qu'une cave n'est pas modifié ;

Considérant que le reste de l'immeuble est transformé afin d'accueillir un logement pour une personne à mobilité réduite ;

Considérant qu'un ascenseur est prévu à l'intérieur et à gauche de la porte d'entrée afin de pouvoir accéder aux étages ;

Considérant que l'escalier existant est maintenu ;

Considérant que l'espace du rez-de-chaussée est entièrement ouvert afin d'en faciliter l'utilisation ;

Considérant que le sanitaire est également adapté en conséquence ;

Considérant que la surface du rez-de-chaussée est étendue vers le jardin ;

Considérant que cette extension s'aligne en profondeur sur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond) ;

Considérant que cette intervention est donc conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et permet d'offrir des espaces de vie plus généreux ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue dans le prolongement de l'extension du côté droit du jardin ;

Considérant que cette terrasse comporte un plan incliné permettant de rattraper la différence de niveau avec le jardin existant ;

Considérant que les plans de réalisation joints à la demande ne renseignent pas les détails de cette terrasse ;

Considérant qu'il s'indique de préciser les matériaux ainsi que le type de fondations prévues pour la terrasse ;

Considérant que le placement de cette terrasse permet de pouvoir jouir du jardin ;

Considérant que le premier étage est également prolongé vers l'arrière donnant accès à une terrasse aménagée du côté droit ;

Considérant que l'extension prévue permet de proposer une terrasse, une chambre de plus de 14 m² (17,93 m²) et un bureau-dressing;

Considérant cependant que la terrasse proposée n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;

Considérant en effet qu'il existe des vues droites vers la propriété voisine de droite ;

Considérant de plus que l'immeuble fait partie d'un quartier aménagé en clos et qu'il existe dès lors déjà une proximité entre les différentes constructions, que l'ajout d'une terrasse au premier étage peut nuire à l'intimité des habitants des constructions voisines ;

Considérant que l'immeuble bénéficie déjà d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant de ce qui précède que l'ajout d'une terrasse au premier étage ne respecte pas le bon aménagement des lieux et que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant qu'afin de respecter la typologie et l'harmonie du quartier, il s'indique de se limiter à la partie contre le mitoyen de gauche en créant un décrochement perpendiculaire en façade arrière ;

Considérant en effet que la construction voisine de gauche possède un gabarit anormalement plus important que les autres habitations présentes dans le clos mais qui est cependant existant et auquel il semble acceptable de se raccrocher ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la terrasse et de prévoir à la place une toiture végétalisée afin de compenser l'ajout d'une terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que le projet prévoit un espace bureau dans les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'en séance, il est précisé qu'un monte-escalier est prévu pour accéder au bureau sous la toiture ;

Considérant qu'afin de proposer davantage de lumière naturelle et de hauteur sous plafond dans les combles, une lucarne est prévue dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne sont importantes mais visent à améliorer l'habitabilité du logement existant ;

Considérant qu'afin d'atténuer l'aspect massif de cette lucarne, il s'indique de maintenir le profil existant de la toiture en maintenant également la corniche arrière existante et de réduire nettement les dimensions de la lucarne;

Considérant en effet qu'il y a lieu de proposer une lucarne s'inscrivant entièrement dans le versant de la toiture en s'accordant ainsi aux lucarnes déjà existantes dans le quartier ;

Considérant qu'à cette condition, la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que les interventions prévues en façade arrière sont recouvertes par des plaques de terre cuite (ton orangé) ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un revêtement en briques ;

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

Considérant que l'immeuble fait partie du quartier des Constellations ;

Considérant que les plans de réalisation ne renseignent pas l'épaisseur de l'isolation prévue ;

Considérant que la porte de garage est également remplacée par une nouvelle porte qui ne suit pas la courbure de la baie existante ;

Considérant que le matériau de la porte prévue n'est pas spécifié ;

Considérant que les détails de la façade avant ne sont pas repris sur l'élévation avant (soubassement, parties enduites et en saillie au-dessus des baies, …) et que dès lors la commission de concertation ne peut se prononcer en connaissance de cause ;

Considérant que des informations supplémentaires doivent être fournies ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme qu'il s'agit d'un complexe isolation/briquettes de 15 à 16 cm d'épaisseur, que contrairement à ce qui apparaît dans le dossier, les éléments en pierre des baies en façade avant ainsi que les moëllons autour de la porte de garage sont maintenus et que la volonté est de retrouver une briquette la plus proche possible de ce qui est en place aujourd'hui ;

Considérant dès lors qu'il s'indique notamment de :

- spécifier l'épaisseur de l'isolation prévue ;
- spécifier les caractéristiques de la briquette prévue (dimension, structure, couleur RAL, référence fournisseur) et d'en fournir un échantillon ;
- de proposer un revêtement similaire aux moellons existants (couleurs, forme et relief) tout en maintenant un dépassement de maximum 14 cm par rapport à la façade existante (photo, fiche technique) en ce qui concerne le soubassement ;
- de reproduire les éléments en enduit présents en façade …
- concernant la porte de garage, prévoir une porte suivant la courbure existante en façade avant aluminium ou bois blanc présentant les mêmes ouvertures ;
- maintenir la corniche existante ;

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 15h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1912566/2023 (10)

Localisation :	Avenue du Roi Chevalier 46
Objet :	régulariser les travaux structurels effectués dans la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, zone d'habitation
	P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
	Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
Demandeur :	Monsieur Ray MALANAPHY
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 :	14/12/2023 au 28/12/2023
Plaintes/Remarques :	1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone de 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 structurels effectués dans la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :
- Le débordement de la façade empiète et surplombe tous les jardins,
- L'escalier collé contre la mitoyenneté facilite l'accès aux voleurs,
- La terrasse doit être modifiée dans le respect des règlements en vigueur ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7873 a été délivré le 29/08/1952 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser l'agrandissement de la terrasse du bel étage et la construction d'un escalier à partir de cette terrasse vers le rez-de-jardin ;

Considérant que la terrasse existante a été agrandie centralement sur 1.50m de profondeur et sur 4.36m de largeur ;

Considérant qu'un escalier liant cette terrasse au rez-de-jardin a été construit sur le côté droit de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse et l'escalier dépassent en profondeur les deux voisins mitoyens de droite et de gauche et plus précisément :

- La terrasse d'une profondeur de 1.50m,
- L'escalier d'une profondeur de 3.10m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le garde-corps et la structure autour de la terrasse dépassent en hauteur de 3.75m les deux voisins mitoyens ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin ;

Considérant que si un escalier liant le bel étage au rez-de-jardin pourrait être envisageable, il devra être positionné centralement à la terrasse ;

Considérant que les dimensions de la terrasse sont trop importantes ;

Considérant que sa structure n'est pas harmonieuse et qu'elle ne s'intègre pas avec le reste de la façade arrière ;

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

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis de construction de la maison en ce qui concerne la profondeur de la terrasse arrière ;

Considérant que la dérogation en termes de profondeur au RRU pourrait être acceptable à condition de placer un escalier centralement à la terrasse ;

Considérant en conclusion que l'appréciation du bon aménagement des lieux ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis et que dès lors le fait que les travaux ont été réalisés ne constitue en aucun cas une motivation satisfaisante ;

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

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I 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° 552 de la séance du 12/01/2024 à 14h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1903198/2023 (11)

Localisation :	Rue Dries 136
Objet :	régulariser les travaux effectués et apporter des modifications structurelles à 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 Jean-Yves & Alice STENUICK - WAUTHOZ
Motifs :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête :	/
Plaintes/Remarques :	0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et apporter des modifications structurelles à la maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3308 a été délivré le 28/08/1931 pour construire une lucarne ;

Considérant que le permis de construction du bien n'est pas référencé dans nos archives ;

Considérant que toute demande portant sur un bien antérieur à 1932 nécessite l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser :
- Les transformations apportées à la lucarne en façade avant,
- La construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant qu'en situation existante de fait la lucarne présente une largeur de 3.2m au lieu de 3m ;

Considérant que les deux châssis de la lucarne présentent une partie plus large (sur le côté gauche) et une plus étroite (sur le côté droit) au lieu d'avoir la même largeur ;

Considérant que l'impact sur la façade et le reste du bâti environnant est minime ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée en façade arrière afin d'agrandir la cuisine ;

Considérant que la véranda est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ; que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à apporter des modifications structurelles à la maison et plus précisément à :

- Placer des poutrelles de renfort en-dessous du plancher de la cuisine,
- Reconstruire le plancher en bois du salon ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer le confort et la sécurité de la maison ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que les photos ne semblent pas correspondre au dessin de la terrasse arrière et qu'il il y a lieu de vérifier sa profondeur afin de respecter l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de maintien d'une surface perméable ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'une grande partie du jardin est plantée de pleine terre ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de rendre le dossier cohérent (plan et photos) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition d'adapter les plans (terrasse au niveau du jardin).

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 552 de la séance du 12/01/2024 à 16h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1908261/2023 (12)

Localisation : Avenue Herbert Hoover 180

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, créer un nouvel étage sous toiture et 2 lucarnes, aménager un appartement duplex aux 2 derniers étages, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage, réaménager la zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame HARDT - PITZ - TRUONG

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

Enquête : 14/12/2023 au 28/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan région d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, créer un nouvel étage sous toiture et 2 lucarnes, aménager un appartement duplex aux 2 derniers étages, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage, réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépasse de plus de 3m la construction voisine mitoyenne ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une pompe à chaleur est prévue en toiture de l'immeuble ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le séjour et la chambre 02 au 1er étage et la chambre 03 du 2ième étage ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 mais qu'aucune plainte ni remarque n'a été émise ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 8773 délivré le 09/01/1956 pour *« une maison »* ;
- permis d'urbanisme n° 15455 délivré le 28/12/1993 pour *« 1e et 2e burelen »* ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de type 3 façades bénéficiant d'un garage situé à l'arrière de la parcelle et accessible par une voie carrossable ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble fait état de bureaux aux 2 premiers niveaux et d'un logement au dernier étage ;

Considérant que des modifications structurelles mineures ont été apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser ces modifications ;

Considérant que la situation projetée prévoit des cabinets médicaux sur l'ensemble du rez-de-chaussée ainsi que 2 logements (un appartement au 1er étage et un appartement duplex au deuxième et au nouvel étage de l'immeuble) ;

Considérant que le sous-sol repris dans la situation de droit a été étendu et que les cours anglaises situées en façade latérale ont été agrandies ;

Considérant que le projet prévoit 2 caves (une pour chaque logement) ;

Considérant que ces caves présentent des surfaces importantes (21 m² et 32.9 m²) ;

Considérant que le sous-sol abrite également un local pour vélos de 12.8 m² ainsi qu'une buanderie commune de 11,8 m² ;

Considérant que la citerne à mazout située sous la zone de recul est supprimée et remplacée par une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées au rez-de-chaussée par rapport à la situation de droit mais qu'elles sont mineures (réorganisation interne des différentes pièces) ;

Considérant que le volume existant n'est pas modifié mais que des aménagements sont réalisés afin d'aménager 4 cabinets médicaux, un sanitaire, une kitchenette ainsi qu'une salle d'attente ;

Considérant qu'une terrasse est maintenue en façade arrière et que la façade arrière est isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention respecte l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement imperméabilisée mais que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle zone plantée de +/- 16 m² ;

Considérant que le muret existant délimitant la zone de recul de la voie publique est remis en état conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le premier étage existant est également différent du premier étage repris à la situation de droit mais qu'il s'agit de transformations intérieures ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement de 2 chambres ;

Considérant que les 2 chambres (de 14 m² et de 10 m²) sont prévues en façade avant et que l'espace cuisine/salle-à-manger est prévu en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse d'une profondeur de 1m74 pour le logement ;

Considérant que la situation de droit prévoyait déjà une terrasse à ce niveau ;

Considérant que la chambre n°02 déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas le minimum requis pour l'éclairement naturel (1.7 m² au lieu de 2m²) ;

Considérant que la dérogation est minime et que le projet ne prévoit pas de modifier les baies de la façade avant ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas le minimum requis pour l'éclairement naturel (3.6 m² au lieu de 6.4 m²) ;

Considérant que cette dérogation est importante et qu'il s'agit de plus des espaces de vie ;

Considérant qu'il s'indique d'agrandir la baie existante en façade arrière afin de proposer une surface nette éclairante suffisante ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme concernant le séjour n'est pas acceptable ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur dans le respect de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le deuxième étage abrite la partie basse du nouveau duplex ;

Considérant que cette partie abrite 3 chambres (de 14.8 m², de 9.1 m² et de 14.1 m²), un bureau de 8.4 m², une salle de bain et une salle de douche ;

Considérant que la chambre 03 déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas le minimum requis pour l'éclairement naturel (1.7 m² au lieu de 1.82 m²) ;

Considérant que la dérogation est minime et que le projet ne prévoit pas de modifier les baies de la façade avant ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que la partie haute du duplex abrite un sanitaire, l'espace séjour et la salle à manger/cuisine ;

Considérant que la partie haute du duplex est aménagée dans un nouveau volume prévu sur la toiture plate de l'immeuble existant ;

Considérant que le nouveau volume est compris dans une nouvelle toiture à la Mansart présentant une lucarne dans chaque versant de toiture ;

Considérant que chaque lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que le nouveau volume ne s'intègre pas de façon harmonieuse à l'immeuble existant ;

Considérant en effet que l'immeuble existant présente une toiture plate, qu'il n'est donc pas pertinent de proposer une toiture à la Mansart ;

Considérant de plus que le nouveau volume est recouvert par du zinc de couleur gris anthracite ;

Considérant que l'immeuble existant présente lui des briques de couleur jaune, que l'intervention proposée ne respecte pas l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant que la façade latérale présente une architecture de qualité avec un travail au niveau des baies (tailles et positions) ;

Considérant que l'extension n'a pas été élaborée dans la continuité de cette façade ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une nouvelle volumétrie pour l'extension dans la continuité de l'immeuble existant (revêtement, dessin et position des baies, …) ;

Considérant que le projet propose également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du niveau inférieur ;

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

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle vise à proposer un espace extérieur de qualité et bien orienté pour le logement duplex ;

Considérant que cette terrasse est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée contre la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que cette installation déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation n'a pas été sollicitée ni motivée ;

Considérant que l'implantation de cette pompe à chaleur peut induire des nuisances sonores pour la construction voisine ;

Considérant que le placement de la pompe à chaleur ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant que, de façon générale, le programme proposé dans son ensemble est tout à fait acceptable mais que le traitement de la nouvelle extension en toiture ne l'est pas ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir l'extension proposée ;

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