

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 554 de la réunion du vendredi 23 février 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. A. STRUELENS (présent pour le point 1)

M. H. FAKCHICH (présent pour les points de 2 à 11)

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 Chemin du Struykbeken 1	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)	Avis favorable
2.	09:15	permis d'urbanisme	S.A. BURCO EUROPE Boulevard de la Woluwe 62	Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) 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) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des	Avis partagé

[Texte]

				<p>incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)</p> <p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p> <p>application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)</p>	
3.	10:15	permis d'urbanisme	<p>S.R.L. LITTLE VALLEY</p> <p>Monsieur HANSSENS</p> <p>Rue Voot 30</p>	<p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</p>	Favorable sous conditions
4.	10:45	stedenbouwkundige vergunning	<p>Mevrouw SCHUSTER</p> <p>Georges en Jacques Martinstraat 47</p>	<p>afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)</p> <p>afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)</p>	Gunstig onder voorwaarden
5.	11:15	permis d'urbanisme	<p>Monsieur et Madame REYNDERS-BAY</p> <p>Avenue Gilbert Mullie 45</p>	<p>Art. 126§11 Dérogation à un PPAS</p> <p>dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>	Favorable sous conditions
6.	11:45	permis d'urbanisme	<p>S.R.L. DIGNITAS</p> <p>Monsieur Lawrence</p> <p>Place Verheyleweghen 20</p>	<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</p>	Favorable sous conditions
7.	13:30	permis d'urbanisme	<p>Monsieur HASPELAGH</p> <p>Rue du Bois de Linthout 46</p>	<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p> <p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p>	Favorable sous conditions

8.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur GROSFILS Avenue du Castel 107	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)	Avis reporté
9.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame MANIET – JUAN Avenue du Sagittaire 6	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) 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)	Favorable sous conditions
10.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame EMMA – DEFAYS Clos des Peupliers 10	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) 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)	Avis partagé
11.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur HORANYI Avenue du Dernier Repos 12	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)	Avis favorable

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/D/627444/2023 (1)

Localisation : Avenue Albert Dumont, Avenue Emile Vandervelde, Avenue Emile Vandervelde, Avenue Emmanuel Mounier, Avenue Georges, Avenue Heydenberg, Avenue Hippocrate, Avenue Louis Gribaumont, Avenue Marcel Thiry, Avenue Paul Hymans, Avenue de Broqueville, Avenue de Mars, Avenue de Wezembeek, Avenue des Cerisiers, Avenue des Communautés, Avenue des Constellations, Avenue des Pléiades, Avenue du Roi Chevalier, Boulevard Brand Whitlock, Boulevard de la Woluwe, Chaussée de Roodebeek, Chaussée de Stockel, Clos A.J. Slegers, Cours Paul-Henri Spaak, Drève Grange aux Dîmes, Place Verheyleweghen, Rue Montagne des Cerisiers, Rue Théodore De Cuyper, Rue Vervloesem, Rue Voot, Rue de la Duchesse, Rue de la Station de Woluwe, Rue du Duc, Square Levie, Square Velghe, Square Vergote, Square de Meudon, Tomberg.

Objet : Planter sur les axes principaux de la commune une signalétique directionnelle à destination des voitures et des piétons

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants
P.P.A.S. :
Lotissement :

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Contexte :

Considérant que le bien se situe en voirie au PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Considérant que les zones suivantes jouxtent le périmètre : zones d'habitation, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de parcs, zones de protection, liserés de noyau commercial, réseau viaire ;

Considérant que la commune est divisée en 7 quartiers ;

Considérant que, sur les panneaux, chaque quartier a sa propre couleur ;

Considérant que pour aider à l'orientation des usagers des voiries, les couleurs sont reprises sur la partie médiane du panneau directionnel ainsi que sur les panneaux d'information ;

Considérant que les panneaux viennent s'implanter dans 31 lieux différents de la commune, en grande majorité des carrefours et des ronds-points ;

[Texte]

Situation existante :

Considérant que la présente demande est une demande de régularisation des panneaux ;

Situation de fait :

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation, que les panneaux ont déjà été placés ;

Situation projetée :

Description :

Considérant que le projet vise à placer sur les voiries principales communales de Woluwe-Saint-Lambert et sur les tronçons des voiries régionales traversant la commune une signalétique directionnelle à destination des voitures et des piétons ;

Considérant que le panneau directionnel est composé de la manière suivante :

La composition de la balise :

- 1 embase en aluminium laqué ;
- 1 mât en aluminium laqué ;
- Des caissons (lumineux) en aluminium laqué ;
- Panneaux d'informations en tôle émaillée ;

La balise directionnelle se divise en trois parties :

- La partie supérieure : vers les quartiers à proximité (hauteur variable) ;
 - La partie médiane : le quartier où l'on se situe (hauteur invariable) ;
 - La partie inférieure : vers les sites de proximité (hauteur variable) ;

Considérant que le panneau directionnel est fixé dans le sol via un bloc de béton de 1000x1000x1000 mm en fondation ;

Considérant que le panneau directionnel peut atteindre la hauteur de 5,39 m ;

Description du panneau en partie protégée :

Considérant que le projet vise à implanter un panneau directionnel sur le bord du rond-point de la place du Sacré-Cœur entre l'avenue A.J. Slegers et Tomberg ;

Considérant que le panneau directionnel a déjà été installé en 2018 et remplace un ancien panneau directionnel qui se trouvait à proximité immédiate du nouveau panneau directionnel ;

Considérant que ce dernier a été retiré ;

Considérant que le panneau directionnel implanté sur la place du Sacré-Cœur a une hauteur de 4,14m ;

Considérant que le mât fait 2,4 m et le panneau à proprement parler fait 1,74 m de haut ;

Avis demandés et reçus :

Vu l'avis de la CRMS du 07/11/2023 ;

Considérant qu'une demande d'avis a également été envoyée au Collège ;

Motivation :

De manière générale :

Considérant que l'implantation de la signalisation est cohérente et facilite l'orientation des différents modes depuis et vers les pôles d'attractions de la commune ;

Considérant que la signalisation est discrète et s'intègre bien dans le paysage urbain ;

Considérant que le projet est esthétique, utile et cohérent ;

Mobilité :

[Texte]

Considérant que l'implantation des panneaux ne semble pas problématique ;

Considérant que les avis de Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement et AccessAndGo n'ont pas encore été reçus ;

Considérant que le permis pourrait par conséquent être assorti de conditions émanant de ces avis ;

Considérant que, plus spécifiquement, il y aura lieu de respecter les conditions de Bruxelles Mobilité ;

Patrimoine :

Vu l'arrêté royal classant comme site l'ensemble formé par la place du Sacré-Cœur à Woluwe-Saint-Lambert du 7/12/1984 ;

Considérant que l'actuelle place du Sacré-Cœur et ses environs immédiats constituent le noyau originel de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que, conformément au schéma type d'implantation humaine en moyenne Belgique, il occupe un emplacement choisi avec soin sur la ligne de jonction des terrains humides de la vallée (où la présence de l'eau constitue un élément déterminant dans l'économie d'une communauté rurale) et des terrains limoneux des sommets et versants (cultures céréalières) ;

Considérant que la place du Sacré-Cœur est constituée par l'église Saint-Lambert ; le cimetière surélevé qui l'entoure ; la façade de l'ancienne maison communale datant de 1802 ; la place pavée avec son tilleul, en face du parc 't Hof Van Brussel ; le talus boisé et les jardins arborés le long de la rue Voot, formant écran dissimulant les façades arrière des maisons ;

Considérant que l'église Saint-Lambert, l'ensemble du 't Hof van Brussel et la façade et la toiture de l'ancienne maison communale ont été tous les trois classés indépendamment de la place du Sacré-Cœur à des périodes différentes ;

Considérant que la localisation du panneau directionnel sur la place du Sacré-Cœur ne constitue pas une entrave sérieuse aux perspectives depuis les axes avoisinants au site classé ;

Considérant qu'il remplace un ancien panneau directionnel ;

Considérant que, bien que la nouvelle version soit plus imposante, de par une plus grande quantité d'informations à afficher, celle-ci s'accorde avec la signalétique présente aux autres endroits de la commune ;

Considérant que la vue depuis Tomberg vers la place et l'église est améliorée vu que le panneau s'écarte de l'axe et la vue depuis le rond-point vers le bâtiment entre Tomberg et l'avenue A.J. Slegers, est également peu modifiée ;

Considérant que cette dernière vue ne constitue pas une vue ayant justifié le classement du site ;

AVIS FAVORABLE

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°554 de la séance du 23/02/2024 à 09h15.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1909197 (2)

- Localisation** : Boulevard de la Woluwe 62
- Objet** : Démolir l'immeuble de bureaux, à l'exception de la structure périphérique du sous-sol, et construire un nouvel immeuble de logement comprenant 40 appartements, 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 1 niveau de parking en sous-sol avec 45 emplacements voitures (40 pour les logements et 5 pour les commerces).
- Zonage** : P.R.A.S. : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones administratives
P.P.A.S. : PPAS 4bis approuvé le 31/05/1985
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Demandeur** : S.A. BURCO EUROPE Madame Sylvie Galand
- Motifs** : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête** : 10/01/2024 au 08/02/2024
- Plaintes/Remarques** : 4
- Avis** :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et en zone de

bâtisse de type F, G et H, zone de servitude et en zone de jardin avec sous-sol au PPA N°4 Place st-Lambert arrêté par arrêté Royal du 31/05/1985;

Considérant que le projet porte sur la démolition d'un immeuble de bureaux, à l'exception de la structure périphérique du sous-sol, et la construction d'un nouvel immeuble de logement comprenant 40 appartements, 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 1 niveau de parking en sous-sol avec 45 emplacements voitures (40 pour les logements et 5 pour les commerces) et le réaménagement des abords;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **10/01/2024** au **08/02/2024** pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
 - *Prescription particulière 7.4: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*
- *En application de l'article 175/20, §1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
 - *Demande soumise à rapport d'incidence pour les motifs suivants:*
 - *26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques*
 - *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur*
- *En application de l'article 188/7 al. 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
 - *Dossier soumis à une évaluation appropriée des incidences;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU):*
 - *Article 8 du Titre I;*
 - *Article 10 du Titre I;*
 - *Article 11 du Titre I;*
 - *Article 13 du Titre I;*
 - *Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS):*
 - *Article 10.1 (Affectations);*
 - *Article 10.4 (Gabarits);*
 - *Article 11.1 (Affectations);*

Considérant que **4 réactions / observations** ont été déposées durant l'enquête publique, qu'elles portent sur les points suivants:

- La délimitation de la mitoyenneté des parcelles du projet et du n°64 n'est pas claire ;
- L'augmentation de la profondeur et de la hauteur du bâtiment nuit à l'immeuble W64, entre autres à son ensoleillement;
- Le projet n'est pas assez orienté vers la placette de connexion entre le boulevard et la Place Saint-Lambert;
- L'alignement de façade du projet devrait reprendre celui du W64;
- La saillie des terrasses en façade avant côté W64 doit être supprimée;
- Un état des lieux du W64 devra être réalisé avant travaux;

- Le bâtiment devrait disposer d'une citerne de récupération des eaux pluviales malgré la présence d'une toiture verte;
- Les pompes à chaleur placées dans le volume de la rampe de parking et en toitures vont amener des nuisances acoustiques importantes;
- La localisation du local poubelles et sa sortie de ventilation inquiètent le voisinage;
- L'absence de zone de livraison pour les commerces va causer des embouteillages aux sorties de parking du projet et du W64;
- Le projet va porter nuisance à la zone Natura 2000;
- Des manques d'informations sont constatés dans l'évaluation appropriée des incidences concernant la présence d'azote dans la zone Natura 2000;
- La rénovation du bâtiment existant devrait être privilégiée à une démolition - reconstruction;
- Le projet manque d'ambition architecturale, encore plus quand on considère qu'il est face à un site classé;
- Les zones d'infiltration risquent de ne pas fonctionner au vu de la proximité de la nappe phréatique (0 à 2m);

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS):*
 - *Zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement;*
- *En application de l'article 207 §3 du CoBAT:*
 - *Bien inscrit à l'inventaire;*

Avis:

Considérant l'avis du **BMA** daté du **13/07/2023** dont les conclusions sont les suivantes:

" La décision de démolir et de reconstruire aurait pu conduire à des choix plus audacieux, mais dans ce cas-ci, il s'agit d'un développement immobilier très générique dans lequel aucune ambition particulière en termes d'architecture et de durabilité n'est mise en avant ";

Considérant l'avis de **VIVAQUA** daté du **12/12/2023** et portant la référence IN 1394313 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **Bruxelles Mobilité** daté du **20/12/2023** et portant la référence BM/DGI/GA1-13713, dont les conditions sont les suivantes:

- *prévoir des points de recharge électrique (vélos + auto) ;*
- *garantir l'absence d'inflexion du trottoir au droit des garages ;*
- *remettre en état et ajuster la couleur de la piste cyclable séparée ;*
- *aménager une extension de trottoir au niveau de la nouvelle zone de retrait latéral ;*
- *remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet ;*
- *demander et obtenir les autorisations nécessaires pour intervenir en voirie régionale;*

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **23/12/2023**, portant la référence CP.1985.1900/8, auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **Bruxelles Environnement** daté du **11/01/2024** et portant la référence WSL_AI_PU_Woluwe62, dont les conditions sont les suivantes:

- *Assurer une bonne coordination et communication avec la Commune de Woluwe-Saint-Lambert qui pilote les travaux de réaménagement du parc Saint-Lambert ;*
- *Prévoir pour le stationnement vélo la mise en œuvre de U inversés à barre transversale ;*
- *Appliquer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, y compris concernant le chantier et la gestion future du site (les intégrées dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré) ;*
- *Prévoir des essences en cohérence avec la station Malou et le projet de parc saint Lambert de manière à assurer le rôle de liaison ;*
- *Fournir un détail de l'aménagement de l'espace ouvert précisant le choix des essences et détaillant certaines mesures d'atténuation (nombre de point d'éclairage en espace ouvert etc) ;*
- *Fournir un relevé de la faune éventuellement présente sur le site avant délivrance du permis afin de s'assurer qu'aucune dérogation à l'ordonnance nature ne doit être sollicitée et de permettre de proposer des aménagements pour l'accueil ou le maintien de la faune présente sur le site ;*
- *Le bâtiment devra garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens (entre autre venant des commerces au rez et venant des ascenseurs), en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;*
- *Le bâtiment devra garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière.*
- *Adapter le revêtement des façades afin de le rendre moins réfléchissant, par exemple avec un parement en briques ;*

Considérant l'avis favorable conditionnel d'**Access & Go** daté du **26/01/2024** précisant la conformité du projet aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges;

Démolition:

Considérant que le bâtiment de bureaux a été construit en 1986, qu'il est repris à l'inventaire "iris monument" au vu de son traitement de façade particulier en élément de béton architectonique se rapprochant de l'esthétique brutaliste;

Considérant que l'intérêt du style du bâtiment s'inscrivait dans l'ensemble de la perspective du boulevard lorsque ses 2 voisins étaient d'une architecture similaire, qu'à présent le voisin n°60 a été remplacé par un immeuble de style plus contemporain et que le n°58 a également obtenu un permis de démolition partielle et reconstruction d'un bâtiment de style récent;

Considérant ainsi que l'immeuble actuel ne s'inscrit plus dans le futur du site du boulevard de la Woluwe, si ce n'est comme trace du passé, que de plus il correspondait bien à sa fonction de bureau mais est moins adapté à du logement, que ce soit en termes d'ouverture en façade, de profondeur de construction ou même de hauteur sous plafond intérieure ;

Considérant ainsi que la démolition partielle du bâtiment (excepté la structure périphérique du sous-sol qui est renforcée) est acceptable au vu des changements en cours sur le boulevard de la Woluwe et des frais disproportionnés à engranger afin de rendre habitable l'immeuble, à condition que soient mis en place le tri et la récupération la plus optimale des matériaux démontés ;

Implantation:

[Texte]

Considérant que la parcelle du projet a une superficie de 2.018m², qu'elle est délimitée à l'est par le boulevard de la Woluwe, au sud par le passage semi-public reliant la place St-Lambert et le boulevard, à l'ouest par le parc St-Lambert et au nord par un nouvel immeuble de logements ;

Considérant que le voisin de droite est implanté à 6m de l'alignement de la voirie et que le voisin de gauche est implanté à 3m de l'alignement avec un élément ponctuel à moins de 3m;

Considérant que le projet s'implante à 3m de l'alignement, qu'au rez-de-chaussée il développe une profondeur de 17,4m côté gauche et 20,4m côté droit alors que le bâtiment existant s'étend en profondeur sur 14,04m, que les surfaces imperméabilisées sur la parcelle passent de 1.781m² à 1.664m², soit de 88% à 82% de la surface totale;

Considérant ainsi que la profondeur augmentée diminue les dimensions de la zone de cours et jardins et les qualités de celle-ci, que toutefois l'emprise du parking existant reprend déjà presque l'entièreté de cette zone, la réduisant à des plantations sur toiture végétalisée intensive, en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU;

Considérant que la zone de végétalisation intensive pourrait être augmentée et moins segmentée, que le volume d'annexe ajouté à l'arrière pourrait être diminué afin de ne déborder de l'emprise des étages que pour le local vélo et la pente de parking en réduisant la surface du commerce, qu'ainsi le chemin en dalle-gazon ramené le long du bâtiment en façade arrière jusqu'au local vélo permettra de développer une zone végétalisée plus importante en lien au Parc St-Lambert;

Considérant que cette réduction d'un des commerces ne lui nuira pas en ce qu'aucune zone de livraison par camionnette n'est prévue pour ceux-ci et que par conséquent ils doivent rester de petits commerces de quartier qui pourraient être livrés par d'autres moyens (voitures, vélo-cargo, ...);

Considérant que les zones de retrait latéral de l'immeuble conservent les mêmes dimensions de même pour la longueur de façade, qu'au vu de la démolition de l'ancienne pente de parking dans la zone de retrait latérale de droite, une zone de pleine terre supplémentaire est ajoutée sur la parcelle, qu'un effort supplémentaire pourrait être réalisé en supprimant également le volume du local poubelle au sous-sol et en le déplaçant en lieu et place des emplacements de parking n°40 et 41 (le 40 étant déjà trop petit pour accueillir une voiture);

Considérant que ces 2 emplacements doivent être décomptés des places pour les commerces et pas de celles à destination des logements;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU serait acceptable;

Considérant que l'emprise du parking existant s'étend également sous la zone de recul en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, que cette situation préexistante et la conservation du parking rendent la dérogation acceptable à condition de garder un maximum de parties plantées dans cette zone;

Considérant que le rapport P/S passe de 1,79 à 3,38, la superficie totale du projet passant à 6.828m², qu'ainsi le projet semble déroger à l'article 12.2 du PPAS concernant la délimitation à 3.800m² maximum de superficie plancher;

Considérant en ce qui concerne la partie de ce P.P.A.S. située à front du boulevard de la Woluwe, ledit plan a eu en vue l'aménagement d'un ensemble d'immeubles de bureaux implantés en enfilade, le long de cet axe structurant ; que les prescriptions littérales ont été conçues en fonction de cette affectation précise et ont été édictées en vue de créer une cohérence urbanistique entre les différents immeubles de bureaux qui devaient être construits aux numéros 58 à 64 du boulevard de la Woluwe ; que ces prescriptions sont ainsi « contextualisées », en sorte qu'elles doivent être considérées comme abrogées implicitement, et ce de la même manière que la

[Texte]

prescription du P.P.A.S. définissant les affectations admissibles pour la zone – dont elles constituent, en quelque sorte, l'accessoire – , en tant qu'elle ne permet pas de réaliser du logement, lequel constitue, depuis la modification opérée par le « PRAS démographique » en 2013, une affectation principale de la zone administrative;

Considérant que le projet ne déroge donc pas à ladite prescription, celle-ci ayant été abrogée implicitement par le PRAS tel que modifié en 2013 ;

Considérant toutefois que la densité proposée, à savoir un P/S de 3.38, est trop élevée au vu des recommandations du PRDD, que celle-ci doit-être diminuée (voir chapitre gabarits) ;

Gabarit:

Considérant que le bâtiment voisin n° 64 est un R+6+étage en retrait de 44 appartements avec des bureaux au rez-de-chaussée et 1er étage, qu'il est établi à une hauteur de 26,11m;

Considérant que le n°60 est un R+5 sur les 3/4 de sa longueur et R+6+étage en retrait sur la partie le long de l'accès à la place St-Lambert, qu'il contient des logements aux étages et du bureau au rez-de-chaussée, qu'il est établi à une hauteur maximale de 27,7m;

Considérant que le bâtiment existant a un gabarit R+3, R+4, que la nouvelle construction développe un R+6+ étage en retrait, pour une hauteur de 27,59m depuis le rez-de-chaussée (soit 9m de plus que l'immeuble existant), qu'ainsi il est plus haut que ses voisins et plus haut que la moyenne des hauteurs des bâtiments alentours en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU et à l' article 10.4 du PPAS pour autant qu'il s'applique encore (hauteur de façade des constructions limitée à 15m et gabarits des constructions à 18,20m) ;

Considérant que cette hauteur est excessive, comme mentionné en réunion de projet le 18/01/2023, que le projet souhaite s'associer à la hauteur la plus haute de ses projets voisins, que toutefois cette hauteur doit rester ponctuelle sur le boulevard et ne pas devenir la norme, qu'ainsi le n°60 ne monte à une telle hauteur que sur 1/4 de sa largeur afin de marquer l'entrée vers la place st-Lambert depuis le boulevard de la Woluwe, que le n°64 ne monte également aussi haut que de par la petite taille de sa parcelle et sa présence dans la perspective créée depuis le boulevard par la petite hauteur du Woluwe shopping center;

Considérant de plus que la hauteur proposée (additionnée au dessin de la façade) vient marquer plus la ligne verticale du projet que l'aspect tirant à l'horizontale des autres projets sur le boulevard, qu'ainsi l'intégration de la proposition architecturale n'est pas harmonieuse avec le reste des nouvelles constructions alentours, qu'également la perspective depuis le parc Malou est diminuée et écrasée par la hauteur excessive du projet;

Considérant ainsi que la hauteur globale proposée doit être réduite d'un niveau, en maintenant ainsi une petite excroissance du côté de l'entrée vers la place St-Lambert créée par le niveau en retrait, puis revenir à un R+5 sur le reste de l'immeuble afin de densifier de manière raisonnable la parcelle, qu'ainsi les dérogations ne sont pas acceptables en l'état;

Considérant que la toiture de l'immeuble est recouverte d'une strate végétalisée semi-intensive (à partir de 10cm) excepté là où il y a des terrasses;

Programme:

Considérant que le bâtiment existant est composé de 5 plateaux de bureaux en plan libre desservi par un noyau de distribution comprenant 2 cages d'escalier, 3 ascenseurs dont 1 monte-charge, des sanitaires hommes et femmes et une kitchenette;

[Texte]

Considérant que le R+4 actuel comprend également un local pour le groupe de pulsion, un local pour le groupe de refroidissement et une chaufferie au gaz, que le niveau de sous-sol contient 56 emplacements de parking;

Considérant qu'en situation projetée le programme se répartit comme suit:

- Rez-de-chaussée: 3 entrées des logements en façade avant, une entrée parking mono-sens, 2 surfaces commerciales de 229 et 205m², 2 locaux vélos avec accès en façade arrière et un local poussette dans chaque hall d'entrée;
- 1er et 2ème étage: Un logement une chambre, 3 logements deux chambres et 3 logements trois chambres, chacun disposant d'un espace extérieur privatif d'au moins 12m²;
- 3ème et 4ème étage: 2 logements deux chambres et 4 logements trois chambres, chacun disposant d'un espace extérieur privatif, voire deux, d'au moins 13m²;
- 5ème et 6ème étage: 3 logements deux chambres, 2 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres, dont chacun dispose d'un espace extérieur privatif de minimum 13m²;
- 7ème étage: 2 logements quatre chambres avec de grandes terrasses;

Considérant que tous les logements sont bi-orientés et disposent d'espaces généreux et larges, que leur aménagement est qualitatif et qu'ils ont tous un espace extérieur privatif;

Considérant qu'au total ce sont 40 logements qui sont créés dont plus de 50% sont des grands logements (trois chambres et plus);

Façades:

Considérant que le parement du bâtiment est prévu en pierre de teinte claire (3cm d'épaisseur) similaire à celui de ses voisins de droite et de gauche, que des balcons viennent donner du relief aux façades avant et latérales, que toutefois ces balcons débordant le plan de la façade avant de 1m50, ils dérogent à l'article 10 du Titre I du RRU limitant la profondeur des saillies à 1m;

Considérant que le projet dispose d'une zone de recul, que la façade avant est en recul de 3m depuis la voirie et qu'ainsi les saillies ne gênent pas ni ne réduisent l'espace public large du boulevard de la Woluwe, que ces balcons font parties de la composition de façade et ajoutent des qualités de vie aux logements donnant sur le parc Malou, dont il est bon de rappeler que la moitié sont de grands logements, que la dérogation est par conséquent acceptable;

Considérant que les menuiseries et ferronneries extérieures ainsi que l'habillage de l'étage en retrait sont en aluminium de teinte bronze;

Considérant que les garde-corps sont constitués de panneaux vitrés supportés par des poteaux en aluminium de teinte bronze, identique aux châssis;

Aménagement des abords:

Considérant que le pourtour du bâtiment est planté, que les zones de retrait latérale le sont en pleine terre, tandis que les zones de recul et de cours et jardin le sont sur dalle;

Considérant que les commerces disposent d'un accès en façade avant mais qu'il n'est pas mis en évidence, que ceux-ci se retrouvent mal positionnés et en hauteur par rapport au trottoir et dont l'accès est invisibilisé derrière une zone de recul végétalisée;

[Texte]

Considérant ainsi qu'il semble indispensable d'agrandir les escaliers d'accès aux deux premières entrées logements jusque devant les entrées commerces, afin de mettre en évidence l'accès à ceux-ci depuis le boulevard de la Woluwe;

Considérant que 3 noues végétalisées sont aménagées dans les abords du projet, qu'il y est prévu un mélange de plantes de berge indigènes tel que le *Caltha palustris*, l'iris *pseudocarus*, le *lythrum salicaria*, le *carex acuta* et le *phragmites australis*, que ces noues participent non-seulement à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol mais également à l'amélioration de la biodiversité du site;

Considérant que la demande se trouve en zone tampon Natura 2000 de la station La station IB10 « Parc Malou », dont on retrouve les habitats communautaires tels que Mégaphorbiaies ; Chênaies acidophiles ; Forêts alluviales ainsi que les espèces d'intérêts communautaires telles que des chauves-souris ;

Considérant qu'en vertu de l'article 57 de l'ordonnance Nature, une évaluation appropriée des incidences a été réalisée par un bureau d'études agréé ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de valeur biologique significative sur la carte de la situation existante CEB (carte évaluation biologique) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de liaison sur la carte du réseau écologique bruxellois (REB) ;

Considérant dès lors que les actes et travaux prévus sur la parcelle, espace ouvert privé et bâtiment, devront mettre en œuvre des dispositifs pour assurer ce rôle de connexion ;

Considérant que cela passe par des aménagements favorisant les espèces présentes dans la zone N 2000 voisine, en proposant par exemple des nichoirs ou dispositifs pour les chauves-souris, ainsi que dans le choix des essences de plantations (plantations en lien avec les milieux humides) ;

Considérant qu'un relevé de la flore existante a été réalisé sur la parcelle, mais que cela n'a pas été le cas pour la faune, l'évaluation ne reprenant uniquement que les observations faites sur la station parc Malou par le site [observation.be](http://site.observation.be) ;

Considérant que bien que ces relevés soient déjà une bonne indication, le relevé de la faune sur la parcelle du projet est une donnée également essentielle, en ce qu'il permet au porteur de projet de cibler précisément les aménagements à mettre en œuvre et les éventuelles demandes de dérogation à l'ordonnance nature, que cette analyse est manquante ; qu'à titre de comparaison, cela revient à analyser la situation existante urbanistique de la parcelle voisine pour réaliser le projet et de ne pas se renseigner sur sa propre parcelle ;

Considérant que l'évaluation appropriée pointe également des mesures pour assurer que les objectifs de conservation de la zone parc Malou ne soient pas mis à mal par la réalisation du projet, que ces mesures sont édictées à partir de la page 66 de l'EAI, phase projet et phase chantier ;

Considérant qu'il y a lieu avant tout de garantir les connexions et continuité avec le projet de parc Saint Lambert, qui est limitrophe au site du projet, avant de viser une bonne intégration visuelle dans le quartier (p38 eai) ;

Mobilité:

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ; que le Plan Régional de Mobilité (PRM) Good Move classe ce tronçon du boulevard de la Woluwe en catégorie « Plus » pour la marche, le vélo et les transports en commun ainsi que voiture et en catégorie « Confort » pour le mode poids-lourds ;

Considérant que le boulevard de la Woluwe accueille le tracé du RER vélo (côté parc) ;

Considérant que le projet prévoit la modification des accès piétons et voitures ; que de ce fait, plusieurs travaux d'infrastructure en voirie régionale sont nécessaires ;

Considérant que les interventions en voiries régionales ne peuvent se faire sans autorisation ; qu'une demande doit être envoyée à autorisation.voiries@sprb.brussels et en copie gestion.voiries@sprb.brussels ;

Considérant que le sous-sol est adapté en vue d'intégrer la rampe d'accès, qu'en effet, l'actuelle rampe d'accès extérieure à double sens est remplacée par une rampe à simple sens (contrôlée par des feux lumineux « rouge/vert ») ; que le nombre d'emplacements de stationnement automobile est réduit (56 à 45 dont 5 pour les commerces), qu'une zone de retrait latéral de pleine terre est ainsi libérée ;

Considérant que des points de recharge électriques devraient être prévus ;

Considérant que les voies d'accès des garages doivent être au même niveau que le trottoir : absence d'inflexion du trottoir au droit des garages dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées, conformément à l'article 6 §2 du titre 7 du RRU ;

Considérant que le béton rouge de la piste cyclable séparée est utilisé aux points de conflits ; qu'il ne doit pas être prolongé tel qu'annoncé ; qu'il y a lieu d'en poser au niveau du nouvel accès de parking sous-sol et de le supprimer (et donc le remplacer par du béton ocre) au niveau de l'ancien accès de parking sous-sol ;

Considérant que la bordure de trottoir doit être déplacée pour l'aménagement du nouvel accès au parking sous-sol ; qu'une extension du trottoir à hauteur de la nouvelle zone de retrait latéral pourrait être également aménagée ;

Considérant que les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; qu'en cas de souci avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de jouer avec le niveau de l'asphalte ;

Considérant que deux poteaux d'éclairage et un boîtier électrique doivent être déplacés afin de permettre la modification des accès au bâtiment ; que leur déplacement ne peut se faire sans autorisation ;

Considérant que les appareils d'éclairage doivent suivre les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et être agréés Synergrid 005 (<http://www.synergrid.be/index.cfm?PageID=20872>) ; que la hauteur maximum des points lumineux est de 8m ; que la température de couleur des luminaires est 3000K et que la couleur de la peinture est gris foncé RAL 7043 60% brillance ;

Considérant que l'accès aux 2 locaux vélos se fera par une allée en dalles-gazon à l'arrière de l'immeuble ; qu'aucun râtelier à double étage n'est prévu ; que les aires de manœuvres ont été étudiées, que le premier local a une capacité de 75 vélos dont 3 vélos-cargo, que le second dispose d'une capacité de 34 vélos dont 2 vélos-cargo, qu'ainsi un total de 109 emplacements vélos sont prévus, correspondant à plus d'un vélo par chambre (104 chambres au projet) ;

Considérant que moins de 5% des emplacements sont destinés à des vélos-cargo, que ce pourcentage devrait passer à 10 au vu des recommandations régionales actuelles à ce sujet et au vu du nombre important de grands logements dans le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir leur accessibilité (cheminement confortable et praticable) ; que des points de recharge électrique devraient être prévus ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'aire de livraisons pour camionnettes sur site en dérogation à l'article 18 du Titre VIII du RRU; qu'elles s'opéreront donc en voirie ; que l'aménagement d'une zone de livraison en voirie régionale (si elle s'avèrerait nécessaire) ne peut se faire sans autorisation ;

Considérant que le projet envisage des aménagements en dehors de sa limite de propriété ainsi que le déplacement d'un banc ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail (dgi-urban@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

Considérant que les Golden Rules de MAINTAIN (Bruxelles Mobilité) doivent être suivies ;

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Gestion des eaux pluviales:

Considérant l'objectif d'un zéro-rejet d'eaux de pluie au réseau d'égouttage pour une pluie de type centennale;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen à fort d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la parcelle du projet est attenante au parc Saint-Lambert, qui fait lui aussi l'objet de travaux pour améliorer notamment les pressions hydrauliques sur ce parc ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un accompagnement en amont par le facilitateur eau ;

Considérant que le projet prévoit de gérer entièrement les eaux pluviales à la parcelle, pour une pluie centennale, avec notamment la réalisation de toitures végétalisées semi-intensives à intensives, et de noues végétalisées pour infiltrer les eaux tamponnées en toitures;

Gestion de l'énergie:

Considérant que le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont prévus par un système de pompes à chaleur individualisées, soit 40 PAC d'une puissance de 7 à 12kW, qu'il n'est pas précisé à la demande la localisation de l'ensemble de ces PAC (quelques-unes le long de la pente de parking);

Considérant que l'impact de ces machineries doit être évalué au niveau visuel et acoustique, qu'un système de PAC collective pourrait plus facilement être isolé dans un local disposant de toutes les protections nécessaires à la diminution des impacts acoustiques;

Considérant de plus que si l'objectif est de les placer sur la toiture il est important de rappeler que l'article 8 du Titre I du RRU mentionne que "*La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture*", qu'ainsi une dérogation supplémentaire au RRU apparaîtrait à la demande en cas de placement en toiture;

Gestion de l'acoustique:

Considérant que le projet prévoit une ou plusieurs fonctions sensibles au bruit ;

Considérant que le boulevard de la Woluwe reste un axe fort fréquenté et bruyant malgré son réaménagement récent ;

Considérant que les revêtements des façades prévus par le projet seront réalisés en pierre naturelle et que ce revêtement est de nature à réfléchir le bruit de la circulation du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le rapport d'incidence indique « *Le boulevard de la Woluwe est bruyant. Un bureau spécialisé en acoustique est en charge du projet ; les mesures adéquates seront prises.* » mais que rien n'est précisé à ce sujet dans les documents du dossier de demande de PU ;

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

Considérant que de nombreuses chambres seront contre une cage d'ascenseur ;

Conclusion:

Considérant que le projet proposé s'intègre assez bien dans la perspective générale du boulevard de la Woluwe et du parc Malou au vu de son style similaire à ses voisins de droite et de gauche tels que présents auparavant lorsqu'ils constituaient tous des bâtiments de style brutaliste avec des éléments de béton architectonique, que le gabarit proposé et son impact sur la petite parcelle qu'il occupe est encore excessif et doit être revu, qu'au vu de la présence d'une zone Natura 2000 à proximité et la liaison que le projet pourrait faire entre celle-ci et le parc Saint-Lambert, un effort supplémentaire doit être fait concernant les qualités de végétalisation de la parcelle;

Considérant de ce qui précède que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, moyennant les adaptations suivantes:

[Texte]

AVIS FAVORABLE partagé (URBAN DU et DPC + BE) à condition de:

- Supprimer un niveau de l'entièreté du bâtiment;
- Diminuer l'annexe au rez-de-chaussée du volume principal en supprimant la partie contenant l'arrière du commerce de droite et diminuer la surface du chemin d'accès en dalles-gazon en le collant à la façade arrière du bâtiment;
- Augmenter les zones de pleine terre à la parcelle en démolissant le local poubelle en sous-sol et déplacer celui-ci en lieu et place des emplacements de stationnement 40 et 41;
- Agrandir les deux travées de marches en zone de recul donnant accès aux entrées logements afin qu'elles donnent également accès aux commerces depuis le trottoir;
- Prévoir 10% des emplacements vélos à destination des vélos-cargo;
- étudier la meilleure solution entre une PAC collective ou des PAC isolées par logement et la situer dans un local sous toiture afin d'éviter les nuisances pouvant être causées par ce type de machineries;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement excepté concernant l'adaptation du revêtement de façade;
- Se conformer à l'avis du SIAMU.

Avis de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la commune se rallie à la majorité des motivations et conditions émises par Urban et BE ;

Considérant qu'en termes de gabarit, la commune propose une solution alternative ;

Considérant en effet qu'il convient de respecter la hauteur des immeubles voisins tout en favorisant sur une partie de l'immeuble une émergence en réponse à celle de l'immeuble de gauche n°60 ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer les parties droites du R+6 et du R+7 à partir de l'axe N4 jusqu'à l'axe N9 ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Supprimer les parties droites du R+6 et du R+7 à partir de l'axe N4 jusqu'à l'axe N9,
- Diminuer l'annexe au rez-de-chaussée du volume principal en supprimant la partie contenant l'arrière du commerce de droite et diminuer la surface du chemin d'accès en dalles-gazon en le collant à la façade arrière du bâtiment;
- Augmenter les zones de pleine terre à la parcelle en démolissant le local poubelle en sous-sol et déplacer celui-ci en lieu et place des emplacements de stationnement 40 et 41;
- Agrandir les deux travées de marches en zone de recul donnant accès aux entrées logements afin qu'elles donnent également accès aux commerces depuis le trottoir;

- **Prévoir 10% des emplacements vélos à destination des vélos-cargo;**
- **étudier la meilleure solution entre une PAC collective ou des PAC isolées par logement et la situer dans un local sous toiture afin d'éviter les nuisances pouvant être causées par ce type de machineries;**
- **Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité;**
- **Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement excepté concernant l'adaptation du revêtement de façade;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 10h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1911402/2023 (3)

Localisation : Rue Voot 30

Objet : régulariser le changement de destination du commerce existant en restaurant (HORECA) au rez-de-chaussée de l'immeuble, les installations techniques (conduit de hotte et appareils d'air conditionné) sur la toiture de l'annexe et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
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.

Demandeur : S.R.L. LITTLE VALLEY Monsieur Laurent HANSENS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant les permis d'urbanisme suivants existent pour ce bien ;

- N°15742 délivré le 14/11/1995 pour modifier la façade,
- N°16104 délivré le 25/11/1997 pour placer deux enseignes lumineuses et deux chambres froides,
- 1793983 classé sans suite en mars 2023 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le changement de destination du commerce existant en restaurant (HORECA) au rez-de-chaussée de l'immeuble, les installations techniques (conduit de hotte et appareils d'air conditionné) sur la toiture de l'annexe et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction concernant les étages ;

Considérant que la présente demande se limite donc au rez-de-chaussée et aux installations techniques en toiture de l'annexe ;

Considérant que les motifs d'enquête publique sont les suivants :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la cuisine existante (liée à l'activité précédente : aliments à emporter) a été déplacée et modifiée et qu'une salle de restaurant a été installée ;

Considérant que des sanitaires ont été aménagés et que des panneaux acoustiques ont été installés ;

Considérant que la cour arrière est aménagée en espace extérieur de consommation du restaurant ;

Considérant que des installations techniques sont placées en toiture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une hotte pour la cuisine et de deux unités de ventilation pour le restaurant ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un caisson acoustique autour de ces installations techniques afin de garantir l'absence de toute nuisance sonore en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'exploitation de la cour par le restaurant ;

Considérant que vu la configuration des lieux et les dimensions du trottoir à l'avant, ce restaurant ne dispose pas d'espace extérieur sur l'espace public, comme certains autres commerces avoisinants ;

Considérant par ailleurs que le restaurant voisin au n°32 dispose d'un espace extérieur sur sa propriété donnant sur la rue à l'arrière ;

Considérant que la cour ne présente pas de grandes dimensions, est déjà considérée comme cour dans le permis d'urbanisme de 1997 et que plusieurs parcelles voisines sont fortement construites ;

Considérant dès lors que cette utilisation est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer un matériau de revêtement perméable en lieu et place des dalles existantes ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/01/2024 ;

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

- placer un caisson acoustique autour de ces installations techniques,
- proposer un matériau de revêtement perméable en lieu et place des dalles existantes.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 554 van de vergadering van 23/02/2024 om 10h45.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1857489/2022 (4)

- Ligging** : Georges en Jacques Martinstraat 47
- Ontwerp** : regulariseren van de bouw van een bijkomend volume en aanleggen van een terras voor het appartement op de laatste verdieping van het gebouw
- Zonering** : Gew.B.P.. : typische woongebieden
Bijzonder bestemmingsplan. : /
Verkaveling : /
- Aanvrager** : Mevrouw Anna SCHUSTER
- Motieven** : afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- Onderzoek** : van 25/01/2024 tot en met 08/02/2024
- Klachten/Opmerkingen** : 1

Advies:

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

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van de bouw van een bijkomend volume en het aanleggen van een terras voor het appartement op de laatste verdieping van het gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 25/01/2024 tot 08/02/2024 en dat 1 bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar de overdreven grootte en de niet optimale positie van het terras betreft ;

Overwegende dat het gebouw dateert van voor 1932 en dat het daardoor automatisch opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed; overwegende dat de aanvraag geen impact heeft op de gevel of op het architectonische erfgoedelementen;

Overwegende dat de plannen van de bouw van het goed niet zijn opgenomen in de archieven, maar een stedenbouwkundige vergunning nr.3166, afgeleverd op 03/04/1931 met als onderwerp de uitbreiding van het appartement door de toevoeging van een kamer en WC aan de achterzijde op de derde verdieping; dat het appartement een licht andere opdeling en volumetrie vertoont dan de huidige situatie;

Gezien het gunstig advies nr.CP.2023.1011/1 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21/12/2023;

Overwegende dat voor wat betreft de regularisatie-aanvraag:

Overwegende dat er geen documenten werden ingediend om de te regulariseren wijzigingen te dateren; dat op basis van luchtfoto's kan worden vastgesteld dat de te regulariseren uitbreiding van het woonvolume ter hoogte van het voormalig terras uitgevoerd werd tussen 1987 en 1996; dat dit volume aanvaardbaar is gezien:

- het overeenstemt met de volumetrie van de onderliggende verdiepen,
- het geen impact heeft op de bezonning van de burens

[Texte]

- het geen afwijkingen vertoont aan de stedenbouwkundige verordeningen, gezien de bouwdatum;

Overwegende dat andere te regulariseren wijzigingen aanvaardbaar zijn, en meer bepaald:

- de wijziging van de inkomhal,
- de verlenging van de dragende muur tussen de huidige woonkamer en slaapkamer,
- het toemetselen van een kleine opening tussen twee schouwen,
- het installeren van een hellend afdak boven het terras van het onderliggend appartement;

Overwegende dat de wijziging van het gebruik, en meer bepaald het omwisselen van de slaapkamer met de leefruimte en het inrichten van een badkamer, vrijgesteld is van vergunning;

Overwegende dat voor wat betreft de te vergunnen uit te voeren werken (aanleg van terras):

Overwegende dat het nieuwe terras zich bevindt op het platte dak van de onderbuur; dat dit terras afwijkt aan artikels 4 en 6 van titel I van de GSV, aangezien dit hoger en dieper is dan de beide burens;

Overwegende dat door het omwisselen van de woonruimte met de 2^e slaapkamer, deze leefruimte niet langer beschikt over een directe toegang tot een buitenruimte;

Overwegende dat een deel van het platte dak wordt ingericht als terras, met langs de achtergevel en de gemene muur met de rechterbuur telkens een groenzone;

Overwegende dat deze groenzone echter niet breed genoeg is om in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het burgerlijk wetboek (1,34m in plaats van 1,90m);

Overwegende eveneens dat dit terras zich bevindt op een uitbouw die dieper gaat dan het geheel van de uitbouwen van alle gebouwen gelegen aan dezelfde zijde van het bouwblok;

Overwegende dat dit terras gezien de hoogte, en de voorziene diepte, de karakteristieken van een binnengebied verstoort en met name door haar ongelimiteerde zichten op de buitenruimtes van het merendeel van de private eigendommen van het bouwblok; dat dit eveneens geldt voor het geluid dat een normaal gebruik van een terras, gelinkt aan een leefruimte met zich meebrengt;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om wijzigingen aan te brengen aan het ontwerp om zowel de leefkwaliteit van het binnengebied, als de nood aan een kwalitatieve buitenruimte te verenigen, en meer bepaald:

- de diepte van het terras beperken tot maximaal 2.26m (de diepte van de huidige schouwen), en een esthetische afwerking voorzien van het niet toegankelijke platte dak,
- een geregistreerd akkoord te bezorgen voor het recht op lichten en zichten ten opzichte van de rechterbuur (burgerlijk wetboek), of een terugsprong voorzien van het terras van minstens 1,9m ten opzichte van de rechter perceelsgrens.

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, mits respect van de onderstaande voorwaarden:

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw op voorwaarde:

- de diepte van het terras beperken tot maximaal 2.26m (de diepte van de huidige schouwen) en een esthetische afwerking voorzien van het niet toegankelijke platte dak
- een geregistreerd akkoord te bezorgen voor het recht op lichten en zichten ten opzichte van de rechterbuur (burgerlijk wetboek), of een terugsprong voorzien van het terras van minstens 1,9m ten opzichte van de rechter perceelsgrens.

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, worden de afwijkingen aan artikels 4 en 6 van titel I van de GSV aanvaard.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1907668/2023 (5)

Localisation : Avenue Gilbert Mullie 45

Objet : régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n°PU/664695 et réaménager la zone de recul de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 7 approuvé le 01/03/1960.
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Marc et Rosalie REYNDERS-BAY

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

Enquête : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°7 du 01/03/1960 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n° PU/664695 et à réaménager la zone de recul de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°7 (implantation, toiture, hauteur de façade) et à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- la zone de recul soit réalisée conformément au dernier permis octroyé,
- l'augmentation de la zone pavée aura pour effet d'imperméabiliser de manière trop importante la zone de recul et permettre d'y créer du stationnement ;

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

- N°10474, le 26/07/1962 visant à construire la maison,
- N°19276, le 01/07/2010 visant à remplacer tous les châssis en façade avant et en façade arrière de l'immeuble,
- N°PU/664695/2018, le 19/10/2018 visant à régulariser la zone de recul, isoler la façade arrière et le mur pignon, rehausser d'un étage et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

[Texte]

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n° PU/664695/2018 délivré le 19/10/20218 et plus précisément :

- les transformations apportées à la terrasse et à l'escalier au rez-de-chaussée en façade arrière,
- la surélévation du plancher du dernier étage,
- la surélévation de la corniche en façade avant de 21cm et en façade arrière de 16cm,
- l'ensemble de la toiture (hauteur, inclinaison, faîte) ;

Considérant que la **terrasse** présente une profondeur de 1.90m au lieu de 2.58m et que l'escalier présente une profondeur de 1.80m au lieu de 1.90m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier dépasse les profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant qu'elle déroge également au PPAS n°7 en termes d'implantation car il dépasse la zone constructible de 1.80m ;

Considérant que ces dérogations avaient été octroyées dans le précédent permis ;

Considérant que la terrasse et l'escalier présentent des dimensions réduites par rapport à la situation existante de droit et que ces modifications sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'un accord de servitude de vues entre voisins a été établi concernant l'escalier et qu'il est joint à la demande ;

Considérant que cet accord doit être enregistré afin d'être valable ;

Considérant que le **plancher** du dernier étage est surélevé de 20cm ;

Considérant que les locaux habitables de l'étage en dessous présentent une hauteur sous plafond de 2.60m en lieu et place de 2.45m tel que prévu dans le précédent permis afin d'être conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant néanmoins que cette modification a pour conséquence de rehausser le niveau de la nouvelle corniche ;

Considérant en effet que la demande déroge au PPAS n°7 en ce que la hauteur de la corniche dépasse 11m (11.10m) ;

Considérant que cette modification semble impliquer également une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en termes de hauteur de façade ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la nouvelle corniche est bien située au même niveau de la corniche principale de l'immeuble de droite ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter le dessin de la façade avant en reprenant les deux corniches afin de confirmer que la nouvelle corniche s'aligne bien sur celle de l'immeuble voisin de droite,

Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que les espaces sous toiture respectent toujours le Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que la toiture a été modifiée ;

Considérant en effet que le faîte a été avancé de +/-1m, que sa hauteur a été rehaussée de +/- 65cm (+16,19 en lieu et place de +15.55m) et que l'inclinaison des versants a été modifiée (45° à l'avant et 37° à l'arrière en lieu et place de 40°) ;

Considérant dès lors que l'inclinaison de ces versants déroge au PPAS ;

Considérant néanmoins que le versant avant est aligné au profil du voisin mitoyen de droite n°47 et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la **zone de recul** présente 4 bandes plantées de pleine terre et des murets placés à l'alignement ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul ne respecte pas ce qui était prévu dans le permis délivré en ce que le muret central n'a pas été réalisé ;

Considérant que la demande vise à construire ce muret ;

Considérant qu'elle vise cependant à supprimer la bande plantée de pleine terre (derrière le muret central) au profit de l'agrandissement des parties dallées ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul est trop importante ;

Considérant que pour rappel la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage (en application de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au permis d'urbanisme n° PU/664695/2018 délivré le 19/10/2018 en ce qui concerne les aménagements en zone de recul ;

Considérant que pour des raisons évidentes de pratique, il y a lieu de fournir l'entièreté des plans de la situation projetée **imprimés en recto** ;

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

- fournir la preuve de l'enregistrement de la servitude de vue,
- se conformer au permis d'urbanisme n° PU/664695/2018 délivré le 19/10/2018 en ce qui concerne les aménagements en zone de recul,
- adapter le dessin de la façade avant en reprenant les deux corniches afin de confirmer que la nouvelle corniche s'aligne bien sur celle de l'immeuble voisin de droite,
- fournir l'entièreté des plans de la situation projetée imprimés en recto ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°7 (implantation, toiture, hauteur de façade) et à l'article 4 (profondeur) du Titre I 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° 554 de la séance du 23/02/2024 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1907496/2023 (6)

- Localisation : Place Verheyleweghen 20
- Objet : régulariser la construction d'un escalier menant vers les combles, agrandir la terrasse en façade avant et réaménager l'appartement au 3ème étage de l'immeuble
- 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 se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 137 délivré le 16/04/1963.
- Demandeur : S.R.L. DIGNITAS Monsieur VEREECKE Lawrence
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 25/01/2024 au 08/02/2024
- Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le permis de lotir n°137 autorisé le 16/04/1963 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier menant vers les combles, agrandir la terrasse en façade avant et réaménager l'appartement au 3ème étage de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 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 24/01/2024 au 08/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N°11458, le 13/11/1967 pour construire l'immeuble,
- N°PU/631689/2017, le 11/01/2018 pour régulariser les transformations de l'appartement A3 en duplex au dernier étage de l'immeuble,
- N°PU/702286/2018, le 23/05/2019 pour régulariser la fermeture du balcon en façade arrière de l'appartement de type A au deuxième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle **vise d'une part à réaménager** l'appartement duplex entre le 3^{ème} étage et les combles de l'immeuble ;

Considérant en effet que la demande **visé à régulariser** la construction d'un escalier menant vers les combles ;

Considérant que l'organisation projetée pour le duplex est la suivante :

- Au 3^{ème} étage un séjour avec cuisine ouverte, une salle de douche, une chambre et un bureau,
- Dans les combles deux chambres et une salle de douche ;

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

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également **à étendre la terrasse** en façade avant de 2.45m en supprimant un espace de rangement existant et en prolongeant le garde-corps ;

Considérant que la fenêtre existante est transformée en porte-fenêtre afin d'accéder plus facilement à la terrasse ;

Considérant qu'en conséquence le garde-corps de la terrasse doit être prolongé ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le garde-corps de la terrasse à l'avant dépasse de 1.1m le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que ce dépassement a lieu uniquement sur une profondeur minime de 28cm ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement en proposant un espace extérieur plus qualitatif;

Considérant que, comme mentionné dans la note explicative, les mêmes travaux ont été réalisés au même étage, dans la partie opposée de l'immeuble ;

Considérant qu'il est également mentionné dans la note explicative que le remplacement de l'ensemble des garde-corps fera l'objet de travaux communs pour l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant qu'il est précisé en séance que ce type de travaux est soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le garde-corps n'est pas dessiné sur les plans ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter le dossier à cet effet ;

Considérant qu'il est impossible de délivrer un permis pour étendre la terrasse sans prévoir de garde-corps dans le respect des réglementations et impositions en vigueur ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de préciser le nouveau garde-corps et l'existant dans l'entièreté de la façade et dans la coupe ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur est acceptée, 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° 554 de la séance du 23/02/2024 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1914653/2023 (7)

Localisation : Rue du Bois de Linthout 46

Objet : régulariser les modifications effectuées sur le bâtiment à front de rue (isolation de la toiture et de la façade arrière, remplacement des menuiseries extérieures, aménagement d'une terrasse au premier étage en façade arrière), aménager un logement supplémentaire dans l'arrière-bâtiment et réaménager la zone de cours et jardins entre les deux bâtiments sur la parcelle

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 Frederik HASPESLAGH

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.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 : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications effectuées sur le bâtiment à front de rue (isolation de la toiture et de la façade arrière, remplacement des menuiseries extérieures, aménagement d'une terrasse au premier étage en façade arrière), à aménager un logement supplémentaire dans l'arrière-bâtiment et à réaménager la zone de cours et jardins entre les deux bâtiments sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- articles 5 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme,
- article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses,
- article 22 du titre IV du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la densification de la parcelle,
- la réalisation d'un logement en intérieur d'îlot,
- la perte de tranquillité (nuisances sonores) que pourrait provoquer l'autorisation de ce logement et la réalisation d'une terrasse à l'arrière du bâtiment à front de rue ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives des constructions, ne permettant donc pas de définir exactement la destination de l'arrière bâtiment ;

Considérant que plusieurs modifications ont été effectuées sur le bâtiment à front de rue ;

Considérant que la toiture et la lucarne en versant arrière ont été isolées par l'extérieur (Sarking) et que les tuiles en terre cuite de ton rouge ont été remplacées par des tuiles de teinte gris foncé ;

Considérant que la pose de l'isolation par l'extérieur a engendré la rehausse du profil de toiture ;

Considérant, vu le niveau anormalement bas de la construction voisine de gauche, que ce nouveau profil de toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (profil mitoyen de droite n°44) ;

Considérant que la hauteur de la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que son profil surélevé est supérieur à 125cm de hauteur ;

Considérant que la façade arrière de ce bâtiment à front de rue est également isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit de teinte gris clair ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale du bâti dépasse désormais les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que ces modifications permettent l'amélioration des performances énergétiques du logement ; que dès lors les dérogations liées à l'isolation de la façade et de la toiture sont acceptables ;

Considérant que linteau de la baie arrière au premier étage a été modifié, qu'un nouveau châssis a été placé pour permettre l'accès à une terrasse nouvellement créée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant, qu'en vue de rendre la terrasse conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vue, le demandeur propose la rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant que le mur mitoyen, rehaussé de 68cm sur une profondeur de 2,06m, déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que le propriétaire de la parcelle mitoyenne de droite n°44 a marqué son accord sur ces modifications en apposant sa signature sur les plans, notamment sur la rehausse du mur mitoyen ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les menuiseries extérieures de ton blanc en façade avant ont été remplacées par des châssis en bois de ton gris foncé et que la porte d'entrée a été repeinte dans le même ton ;

Considérant que le choix de teinte est cohérent avec la teinte des tuiles placées en toiture ; que de plus, des croisillons ont été placés dans les impostes rendant les détails de façade harmonieux ;

Considérant que l'arrière-bâtiment abritant actuellement deux logements (type studio) a également fait l'objet de plusieurs modifications telles que l'isolation de sa façade avant et la suppression d'un lanterneau en toiture ;

Considérant que la demande vise à conserver le logement en intérieur d'îlot mais à transformer cet arrière-bâtiment en un seul logement ;

Considérant que le maintien du logement en arrière-bâtiment déroge à l'article 22 du titre IV du règlement communal sur les bâtisses en ce que les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ;

[Texte]

Considérant que la demande prévoit la suppression de la cuisine du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce nouveau logement est composé au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, de deux salles de douches et d'une chambre en partie en mezzanine sur la salle de bains principale ;

Considérant que la hauteur sous mezzanine n'est pas suffisante pour répondre à l'article 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme ; que cependant la différence est minime (3cm) ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au 2^e alinéa de ce même article ;

Considérant que la chambre en partie en mezzanine sur la salle de bains ne présente pas un éclairage suffisant pour répondre à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'à l'étage se situent la pièce de vie et la cuisine ;

Considérant que les dérogations en termes de normes d'habitabilité sont acceptables d'une part car le nombre d'unités de logement est diminué d'une unité et d'autre part car il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre de la pérennisation du logement en intérieur d'îlot en prévoyant la végétalisation de la toiture du bâtiment arrière ou en mettant une citerne d'eaux pluviales d'une capacité conforme à l'article 16 du Titre I du RRU ;

Considérant que la zone de cours et jardins située entre les deux bâtiments sur la parcelle est réaménagée et scindée en deux parties distinctes ;

Considérant que les deux jardins disposent d'une terrasse en graviers et d'une zone plantée de pleine terre ; que dans l'ensemble, la zone de cours et jardins présente une surface perméable plantée de pleine terre supérieure à 50% de sa surface (53%) ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/01/2024 ;

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

- améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre de la pérennisation du logement en intérieur d'îlot en prévoyant la végétalisation de la toiture du bâtiment arrière ou en mettant une citerne d'eaux pluviales d'une capacité conforme à l'article 16 du Titre I du RRU et en prévoyant une réutilisation des eaux de celle-ci.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 5 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 22 du titre IV du règlement communal sur les bâtisses **sont acceptées**.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1898738/2023 (8)

Localisation : Avenue du Castel 107

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble lors de la construction (menuiseries, terrasses, modifications structurelles,...)

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.

Demandeur : Monsieur Alain GROSFILS

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 : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente de fournir un reportage photographique complet de la propriété permettant d'apprécier toutes les modifications tant au niveau du bâtiment que des zones de recul et de cours et jardins.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1892325/2023 (9)

Localisation : Avenue du Sagittaire 6

Objet : étendre le rez-de-chaussée, aménager les combles, construire une lucarne en versant arrière de toiture et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Ludovic & Laure MANIET - JUAN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.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 : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 8257, délivré le 29/03/1954 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le rez-de-chaussée, à aménager les combles, à construire une lucarne en versant arrière de toiture et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et qu'une lettre de réclamations et/ou d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait du maintien des caractéristiques architecturales du quartier comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant que plusieurs modifications ont été effectuées sur le bien lors de la construction de la maison unifamiliale par rapport au permis d'archives n° 8257 ;

Considérant en effet que la maison présente actuellement une largeur de 6,74m en lieu et place des 6,60m indiqués au plan et une longueur est de 7,46m au lieu de 7,50m ;

Considérant que la demande vise d'une part à étendre le rez-de-chaussée sur une profondeur de 3m (alignement sur la profondeur de l'extension réalisée sur la parcelle de gauche n°8) et que cet étage est transformé en conséquence (ouverture des espaces, modifications de murs porteurs) ;

Considérant que la toiture de l'extension est végétalisée ;

Considérant que la demande prévoit d'aligner en hauteur le volume de l'extension au projet d'extension du voisin situé sur la parcelle n°4 ; que cependant l'extension voisine n'étant pas encore réalisée, le niveau de sa toiture ne peut être pris comme niveau de référence du bâti le plus haut ;

Considérant dès lors que l'extension proposée dans la présente demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse actuellement les deux profils de toitures mitoyennes ;

Considérant que le dépassement en hauteur du nouveau volume par rapport à l'extension du voisin est cependant minime et dès lors acceptable car il permet d'installer une toiture végétalisée sur l'extension ;

Considérant qu'une terrasse d'une profondeur de 2,50m est aménagée en zone de cours et jardins dans la prolongation de l'extension, sous laquelle une nouvelle citerne d'eau de 1200L est placée ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur au niveau du premier étage ;

Considérant que la pose de l'isolation et de son revêtement (crépi blanc), d'une épaisseur de 20cm au total, déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur du bâti dépasse les deux profils mitoyens à cet étage ;

Considérant que ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition en briquettes de teinte similaire aux briques existantes plutôt qu'en crépi, que ce matériau est plus pérenne, vieillit mieux dans le temps et permet de ne pas altérer l'esthétique des maisons d'origine ;

Considérant en effet que le revêtement de l'extension prévue pour la maison voisine n°4 est l'utilisation de briquettes de teinte similaire à la brique de façade ;

Considérant qu'au premier étage, la cage d'escalier est prolongée en vue d'accéder aux combles ;

Considérant que le placement de cet escalier engendre la modification de la chambre n°3 à l'avant de la maison ; que vu la perte de superficie (désormais inférieure à 9m²), cet espace est transformé en bureau ;

Considérant que les combles sont réaménagés en deux chambres supplémentaires et une salle de douche accessible uniquement depuis la chambre arrière n°4 ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur ; que dès lors les niveaux de corniches, de brisis et de faite sont maintenus ;

Considérant que des fenêtres de toit sont placées en versant avant de toiture en vue d'apporter l'éclairage nécessaire à la chambre n°3 ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière de toiture pour la chambre n°4 ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les brisis dans les versants de toiture sont bien maintenus ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que la lucarne présente un recul supérieur à 1m depuis les deux limites mitoyennes, une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade et une hauteur de 2,58m ;

Considérant que la hauteur de lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (lucarne) en ce qu'elle est supérieure à 1,25m ;

Considérant que la face avant et les joues de lucarnes sont revêtues de zinc de teinte anthracite ;

Considérant que la lucarne est située en versant arrière de la toiture de la maison ; qu'elle n'est dès lors pas visible depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins qu'en vue d'atténuer son caractère massif, il y a lieu de diminuer sa hauteur (de minimum 28cm) et de la reculer d'au moins 60cm pour l'inclure dans la toiture ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de la maison ;

Considérant que la porte de garage en bois a été remplacée sans maintien du motif à chevrons ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée sans maintenir ses caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'au premier étage, les menuiseries extérieures en PVC de ton blanc ne présentent pas les mêmes croisillons que ceux prévus à l'origine ;

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

- adapter les plans en faisant apparaître les brisis en versants de toiture,
- prévoir une finition en briquettes de teinte similaire aux briques existantes pour l'extension et le revêtement de la façade arrière à l'étage,
- diminuer la hauteur de la lucarne (de minimum 28cm) et la reculer d'au moins 60cm pour l'inclure dans la toiture.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du RCB en termes de lucarne sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1896867/2023 (10)

Localisation : Clos des Peupliers 10

Objet : construire une lucarne en façade latérale et une annexe en façade arrière, isoler la toiture et régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°3ter approuvé le 24/01/1977.
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Giovanni & Marie EMMA - DEFAYS

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) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Enquête : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°3ter du 24/01/1977 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en versant latéral de la toiture et une annexe en façade arrière, isoler la toiture et régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°3 ter (implantation et matériaux) aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I et à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- le clos des Peupliers est constitué d'un ensemble de maisons similaires et homogènes,
- une attention particulière est de mise concernant le respect de la cohérence du quartier afin d'éviter un patchwork de couleurs et d'extensions ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7438 a été délivré le 03/01/1951 pour construire la maison ;

[Texte]

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à construire une lucarne en façade latérale et une annexe en façade arrière, isoler la toiture ;

Considérant qu'à l'arrière, la véranda existante n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme est démolie et une **nouvelle extension** est proposée ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°3 ter en ce que l'extension dépasse de 1.20m le gabarit prévu pour les annexes arrière ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse de plus de 3m (3.20m) le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en hauteur de plus de 3m (3.07m) le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que le mur mitoyen est également rehaussé sur une profondeur de 1.20m et recouvert d'un couvre-mur en zinc de ton naturel ;

Considérant que les dépassements par rapport au règlement régional d'urbanisme sont minimales ;

Considérant que cette intervention améliore les conditions de confort et d'habitabilité des espaces de séjour ainsi que sa relation au jardin ;

Considérant que d'autres constructions dans le quartier présentent une extension en façade arrière avec des gabarits similaires ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de cette nouvelle toiture plate ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la toiture principale à versants est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse le profil du voisin mitoyen de 16cm ;

Considérant que l'épaisseur de la corniche est augmentée à 20cm et la corniche est positionnée plus haut ;

Considérant pour rappel que la cohérence architecturale du quartier comportant des habitations de type répétitif doit être conservée entre les maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de retrouver le même alignement pour la gouttière et la corniche par rapport au voisin mitoyen ;

Considérant que les combles ont déjà été aménagés et qu'un nouvel escalier a été réalisé dans le bureau ;

Considérant que ce nouvel escalier est acceptable en ce qu'il permet l'accès aux combles ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'aménagement des combles en réorganisant les espaces ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne à versants est proposée en versant latéral afin d'aménager une salle de bain dans les combles ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1.25m admis (2.61m) ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS n°3 ter en ce que la lucarne ne présente pas un revêtement en briques de ton rouge (zinc de ton pigmento rouge) ;

Considérant que le gabarit de cette lucarne est trop important ;

Considérant que ses parties pleines sont trop grandes par rapport à celles vitrées ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une lucarne de plus petites dimensions qui s'inscrit de manière plus harmonieuse dans la toiture tant au niveau de la typologie, des matériaux que du gabarit ;

[Texte]

Considérant en effet qu'il y a lieu de retrouver une typologie plus intégrée aux caractéristiques architecturales de cet ensemble que forment les maisons de ce clos en s'inspirant de celle réalisée au n°83 du clos ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre principale dans les combles ne présente pas de superficie égale à 14m²;

Considérant que les chambres existantes au 1^{er} étage ne sont pas modifiées ;

Considérant que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant par ailleurs que la demande vise à régulariser :

- la construction d'un escalier vers les combles,
- La construction d'un garage extérieur,
- Le remplacement des châssis et portes de la maison ;

Considérant que le garage a été réalisé avant 1954 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant que même si ce volume n'est pas présent en situation existante de droit, son implantation est prévue par le PPAS n°3 ter ;

Considérant dès lors qu'il est acceptable ;

Considérant cependant qu'il ne présente pas de porte de garage mais un volet extérieur ne s'intégrant pas à l'ensemble ;

Considérant en effet que les garages existants sont fermés par une porte en bois reprenant un lattage en biais propre au quartier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le volet du garage et proposer une porte reprenant les caractéristiques des portes de garage du quartier;

Considérant que les châssis et portes de la maison ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le ton et les divisions sont conservés ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une grille de ventilation est placée en façade avant ;

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

Considérant néanmoins que les maisons du clos présentent un élément discret en façade avant (brique creuse de ventilation) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la grille placée en façade avant et de retrouver cet élément en « brique ajourée » ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver la bande centrale de l'accès au garage en zone perméable telle que prévue à l'origine et actuellement imperméabilisée ;

AVIS FAVORABLE partagé de la commune à condition de :

- prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate,
- retrouver le même alignement pour la gouttière et la corniche par rapport au voisin mitoyen,
- proposer une lucarne de plus petites dimensions et présentant une typologie plus intégrée aux caractéristiques architecturales de cet ensemble que forme le clos,
- supprimer la grille placée en façade avant et retrouver cet élément en « brique ajourée »,
- supprimer le volet du garage et proposer une porte reprenant les caractéristiques des portes de garage du quartier,

- retrouver la bande centrale de l'accès au garage en zone perméable telle que prévue à l'origine et actuellement imperméabilisée.

AVIS FAVORABLE partagé d'Urban (DU et DPC) et de BE à la condition supplémentaire de limiter la profondeur de l'extension à 3m de profondeur.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS n°3 ter (implantation et matériaux) à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I et à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations précitées sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 554 de la séance du 23/02/2024 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1846064/2022 (11)

Localisation : Avenue du Dernier Repos 12

Objet : étendre et transformer 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 Laurent HORANYI

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à rehausser, étendre et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 5 (façade avant), 6 (hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (bois) et 53 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que 10 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- *le gabarit proposé est disproportionné par rapport aux 2 maisons attenantes et au bâti existant,*
- *l'effet bloc moderne à toiture plate n'est pas en accord avec le style de la rue et des murs du cimetière,*
- *des fenêtres donnent directement sur le cimetière,*
- *le projet ne s'intègre pas à l'environnement actuel,*
- *le projet crée un élément visuellement très impactant,*
- *la quantité d'ouvertures du rez-de-chaussée arrière est exagérée vu la surchauffe des vitrages pendant l'été*
- *les ombres créées ont un effet négatif sur les constructions voisines,*
- *le programme est irréaliste par rapport aux contraintes existantes,*

- des containers à décombres ont été installés devant la maison pendant plusieurs semaines ;

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

- N°9096, le 25/02/1957 pour effectuer des transformations,
- N°12912, le 10/04/1978 pour transformer la façade ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- démolir les annexes au rez-de-chaussée arrière (contenant la cuisine et la salle de bain) et construire une nouvelle extension sur la même profondeur,
- rehausser la toiture du garage pour vélos et rangement de 50cm,
- démolir les façades au 2^{ème} et 3^{ème} étage et construire un volume à toiture plate présentant une saillie par rapport aux façades existantes,
- démolir une partie de la toiture principale à versants et construire une toiture plate en rehaussant la maison,
- isoler et placer différents parements sur les 3 façades de la maison,
- réaménager entièrement les espaces intérieurs ;

Considérant que la toiture de l'extension à l'arrière est inclinée et présente 2 versants, avec un point haut au niveau du mur mitoyen avec la parcelle de droite ;

Considérant qu'un seul coin recueille toutes les eaux de pluie et qu'un schéma de réseau des eaux et des égouts n'a pas été fourni ;

Considérant qu'une terrasse est également proposée entre l'extension et le rez-de-jardin et que le lien entre les deux se fait par un escalier de 3 marches montant vers le jardin ;

Considérant que la toiture du garage pour vélos et rangement est rehaussée de 50cm, mais que dans les coupes, les éléments composant le mur mitoyen avec le cimetière ne sont pas dessinés ;

Considérant qu'il est nécessaire de conserver ces éléments en état dans tous les plans (pilastres plus hauts que les parties de murs entre pilastres) ;

Considérant que le rez-de-chaussée en façade avant est isolé et enduit avec une épaisseur supplémentaire de 14cm par rapport à l'alignement ;

Considérant que ces travaux dérogent à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade de la maison dépasse l'alignement ;

Considérant qu'ils dérogent également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit est interdit sur une façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que si les 2 coupes fournies et les plans des étages présentent le dessin de l'isolant, ce n'est pas le cas pour le plan du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a donc une incohérence dans le dessin ;

Considérant que le reste de la façade avant, les façades latérale et arrière sont isolées et recouvertes d'un parement en bois ;

Considérant que ces travaux dérogent à l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses en ce que toute façade en bois est interdite ;

Considérant que la demande vise à démolir les façades au 2^{ème} et 3^{ème} étage et construire un volume à toiture plate présentant une saillie par rapport aux façades existantes ;

Considérant que la façade avant est divisée en deux parties, celle de droite existante présentant une toiture à versants et celle de gauche nouvelle présentant une toiture plate ;

[Texte]

Considérant que le volume à toiture plate, suite à l'isolation prévue, présente également une saillie de 20cm et donnant sur l'espace public (trottoir) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses en ce que ce volume en façade avant dépasse les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne et en ce que la largeur du volume en saillie est majeure au 2/3 de la largeur totale de la façade avant ;

Considérant que même s'il s'agit d'une maison de bout de rangée, le volume à toiture plate proposé est disproportionné et ne s'intègre pas correctement aux parties existantes de la maison ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture du volume principal dépasse de 20cm le niveau du faîte ;

Considérant que la composition de la nouvelles façade avant ne reprend aucun élément de l'existante (hauteur et largeur de baies, forme de la toiture, matériaux...) ;

Considérant qu'au deuxième étage, une chambre et une salle de bain sont aménagées ;

Considérant que la demande déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité et plus précisément à :

- l'article 10 en ce que la chambre 3 présente une surface nette éclairante inférieure à 18m² de surface nette au sol (17.5m²) ;*
- l'article 4 en ce que cette chambre et le bureau présentent des hauteurs sous plafond inférieures au minimum requis de 2.50cm (respectivement 2.10m et 2.08m) ;*

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

Considérant que, suite aux différentes plaintes reçues concernant le placement d'un container à décombres installé devant la maison, le chantier a été mis à l'arrêt le 27/03/2023 ;

Considérant en conclusion que la demande présente plusieurs dérogations au règlement communal sur les bâtisses et aux titres I et II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le gabarit du volume à toiture plate est disproportionné par rapport au bâti environnant tant en façade avant qu'en façade latérale ;

Considérant qu'en plus ce volume dépasse le niveau du faîte de la construction mitoyenne n°10 ;

Considérant qu'il est impératif de garder les eaux pluviales dans la parcelle, objet de la demande ;

Considérant qu'il est également nécessaire de garder les éléments du mur mitoyen avec le cimetière en état ;

Considérant que les modifications prévues contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver une harmonie des proportions dans le projet ;

Considérant que le programme semble trop important par rapport au volume de la maison unifamiliale existante ;

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

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 5 (façade avant), 6 (hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade), 55 (bois) et 62 (balcons) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées. »

Avis de la commission de concertation du 27/10/2023 :

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

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

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

Considérant que le projet modifié vise à étendre et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation et aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et que 9 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- la deuxième lucarne en façade arrière est disproportionnée et pas harmonieuse avec le reste,
- un nouveau mur ferme la fin du jardin sans l'accord préalable du voisin concerné,
- la quantité d'ouvertures du rez-de-chaussée arrière est exagérée vu la surchauffe des vitrages pendant l'été,
- le programme est irréaliste par rapport aux contraintes existantes,
- le projet doit se conformer aux règlements,
- le langage du bois proposé comme revêtement extérieur des façades ne respecte pas le contexte,
- une seule fenêtre est prévue pour le premier étage en façade avant ;

Considérant que les réclamations portent également sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plateforme numérique),

Considérant que tous les dossiers sont néanmoins consultables durant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme, conformément à ce même arrêté ;

Considérant que le projet modifié vise plus précisément à :

- isoler et enduire les trois façades de la maison,
- construire une extension et aménager une terrasse en façade arrière,
- démolir la lucarne en versant avant de toiture et en construire une nouvelle,
- ajouter une deuxième lucarne en versant arrière de toiture afin d'aménager une chambre ;

Considérant qu'en termes d'**isolation**, les trois façades de la maison sont isolées et recouvertes d'un enduit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade avant dépasse l'alignement d'environ 14cm ;

Considérant que ces travaux dérogent également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit est interdit sur une façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que le ton de l'enduit prévu est blanc pour le rez-de-chaussée en façade avant et ocre pour le reste de la maison ;

Considérant que la façade avant prévoit des larges ouvertures centrales pour les châssis à tous les étages et une ouverture plutôt étroite pour la porte d'entrée ;

Considérant qu'il en résulte une composition d'ouvertures et couleurs pas harmonieuse pour cette façade ;

Considérant qu'en plus l'ajout de panneaux photovoltaïques sur une grande partie de la façade ne fait qu'alourdir cette composition ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'en termes d'extension en façade arrière, le schéma des eaux demandé précédemment n'a pas été fourni ;

Considérant qu'il est impératif de garder les eaux pluviales dans la parcelle concernée par la demande ;

Considérant de plus que cette façade présente une baie au premier étage qui semble être techniquement trop proche de la toiture de la nouvelle annexe ;

Considérant qu'en termes de lucarnes, celle en versant arrière est maintenue et celle en versant avant est démolie et reconstruite ;

Considérant qu'une deuxième lucarne est également construite en façade arrière, au-dessus de l'existante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes en façades avant et arrière présentent une hauteur supérieure à 1,25m (1,49m à l'avant et 2,42m à l'arrière) ;

Considérant néanmoins que si les lucarnes en premier niveau de toiture sont envisageables, celle en deuxième niveau de toiture à l'arrière n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que deux lucarnes superposées déséquilibrent la composition de l'ensemble de la façade arrière

Considérant qu'en termes d'aménagement intérieur, le programme prévoit 4 chambres et une salle de bain ;

Considérant que l'existence de la 4^{ème} chambre n'est possible qu'avec l'ajout d'une lucarne trop importante par rapport au reste de la maison ;

Considérant qu'il en résulte un programme prévu trop dense par rapport au volume existant de la maison ;

Considérant en conclusion que les volumes proposés en façade arrière sont disproportionnés ;

Considérant que la façade avant présente des tons et des ouvertures pas homogènes ;

Considérant que les modifications prévues contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver une harmonie des proportions tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que le programme semble trop important par rapport au volume de la maison unifamiliale existante ;

Considérant de ce qui précède que la demande même si elle présente déjà certaines améliorations par rapport à la version précédente, n'est pas acceptable telle que proposée;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 23/02/2024 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 27/10/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés ;

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

Considérant que ces modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que le projet modifié vise toujours à étendre et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il déroge toujours à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation et aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

Considérant que **la façade avant est isolée et enduite** ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade avant dépasse l'alignement de 18cm ;

Considérant que ces travaux dérogent également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtement de façade ;

Considérant que l'isolation commence à partir de 262cm par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de saillie est supprimée ;

Considérant que le volume en débordement au premier étage est détaché du châssis du rez-de-chaussée en ce qu'un espace de 12cm est laissé entre ce châssis et le débordement ;

Considérant dès lors que cette modification par rapport à la précédente version du projet permet de garder un rez-de-chaussée distinct ;

Considérant qu'une nouvelle baie est créée au premier étage, alignée à la porte d'entrée ;

Considérant que le marquage du volume du premier étage par rapport au rez-de-chaussée et l'ajout de la baie au 1^{er} étage modifient positivement la composition de la façade permettant de conserver une harmonie avec les maisons voisines ;

Considérant que le premier étage et la lucarne sont recouverts d'un enduit de ton ocre (tel que le reste de la maison) et que le rez-de-chaussée est recouvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en termes de lucarne :

- en façade avant, la lucarne proposée est maintenue,
- en façade arrière, la lucarne supérieure est supprimée et la lucarne inférieure est élargie;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 125cm admis (150cm) et en ce qu'elles sont positionnées à moins de 1m des limites de façade (87cm à l'avant et 24cm à l'arrière) ;

Considérant néanmoins que leurs développements restent inférieurs aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elles respectent le titre I du RRU ;

Considérant qu'elles permettent l'aménagement de deux chambres ;

Considérant qu'elles sont alignées au baies de fenêtres des étages inférieurs ;

Considérant que leur gabarit n'est pas imposant et s'intègre dès lors harmonieusement dans la toiture ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la fenêtre de la chambre arrière de l'étage a été agrandie en vue de respecter les normes minimales d'éclairage naturel ;

Considérant que le programme a été maintenu mais que l'organisation des pièces et leurs dimensions ont été modifiées afin de s'adapter au gabarit de la maison existante ;

Considérant en conclusion que les modifications proposées en façade avant s'intègrent harmonieusement à la situation existante et que les interventions proposées en façade arrière ont été réduites par rapport à la demande précédente ;

Considérant que la demande actuelle respecte le Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que l'ensemble des interventions améliore les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison sans porter préjudice à l'environnement immédiat ;

Considérant que la citerne a été placée sous la terrasse ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarnes) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.