



PROCÈS-VERBAL n°560 PROCES-VERBAAL nr.560

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :
Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN
Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH (excusé pour le point 1 et 2)

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :
Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :
Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.
Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VANDERVELDEN - DELPIRE Avenue du Gobelet d'Or / Gouden Bekerlaan 8	Favorable Gunstig (Absence du Fonctionnaire délégué)
2. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw ZANOLLI - ACHTARI Avenue du Val d'Or / Goudallaan 145	Favorable Gunstig (Absence du Fonctionnaire délégué)
3. 09:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw KOMEL Rue du Château Kieffelt / Kasteel Kieffeltstraat 27	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
4. 10:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw RAUDOT de CHÂTENAY Avenue Lambeau / Lambeaulaan 87	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden (non unanime)
5. 10:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	ZABRA REAL ESTATE / Avenue du Péage / Tollaan 8	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

6. 11:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.P.R.L. CASSIOPEE B.V.B.A. Monsieur / Mijnheer DEWULF Rue Madyol / Madyolstraat 11	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 11:55	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw DENIS Rue Théodore De Cuyper / Théodore De Cuyperstraat 156	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer VAN den BULCK Clos de la Tramontane / Tramontanegaarde 18	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
9. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw SVINGEN - JACOBS Avenue Général Lartigue / Generaal Lartiguelaan 71	Favorable Gunstig
10. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw DROUSSIOTOU Grootveld / Grootveld 7	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
11. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MARTI VIDAL - CORTES CAMINO Rue de l'Activité / Werkzaamheidstraat 33	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
12. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Mesdames / Mevrouwen Maria GIALAM Avenue de la Croix du Sud / Zuiderkruislaan 15	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
13. 16:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw DONY - COUPIN Avenue de la Chapelle / Kapellaan 13	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
14. 16:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. COEUR de VILLE N.V. Monsieur / Mijnheer DEL MARMOL Rue de la Rive / Rue de la Rive 57	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden (à la majorité)

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1936709/2024 (1)

Localisation : Avenue du Gobelet d'Or 8

Objet : régulariser le remplacement de la porte de garage, isoler les façades et la toiture et construire un volume au premier étage en façade arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Michel & Anne-Cécile VANDERVELDEN - DELPIRE

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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)

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage, isoler les façades et la toiture et construire un volume au premier étage en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses en termes de construction en bois ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 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° 9790, le 11/01/1960, pour construire une villa,
- N° 14513, le 21/06/1988, pour transformer l'immeuble et construire une pergola à usage de parking,
- N° 15371, le 03/08/1993, pour rénover la maison et construire une annexe latérale ;

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

- construire une annexe au premier étage en façade arrière,
- isoler les façades,
- isoler la toiture,
- modifier le revêtement des lucarnes ;

Considérant qu'une partie de la toiture arrière est supprimée afin de construire une **annexe à toiture plate** au premier étage ;

Considérant que la demande déroge aux articles 52 et 55 du règlement communal sur les bâtisses en ce que toute construction en bois est prohibée et à l'article 92 du même règlement en ce que les toitures plate-forme sont interdites pour les bâtiments de moins de 9m de hauteur de façade ;

Considérant qu'il s'agit de prolonger au premier étage un volume existant au rez-de-chaussée en bois ;

Considérant que ces travaux se situent en façades arrière / latérale vu la position de la maison située sur un coin ;

Considérant qu'ils permettent d'agrandir la salle de bain existante et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ; que les dérogations sont petites et très peu visibles ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les **façades de la maison** sont isolées par l'extérieur ;

Considérant que les parties principales des façades sont revêtues d'un enduit de ton blanc ; que les soubassements sont revêtus d'un enduit de ton gris ;

Considérant que l'enduit appliqué à une villa isolée est conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le ton clair des briques existantes est maintenu ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

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

Considérant que le chaume recouvrant la toiture principale est remplacé par des tuiles de terre cuite de ton noir ;

Considérant que la hauteur du faîte est maintenue ;

Considérant que les tuiles s'intègrent correctement au reste de la maison ; que les performances énergétiques et de confort de la maison sont améliorées ;

Considérant que les travaux respectent les règlements en vigueur ; que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que le chaume sur les deux cotés droit et gauche des **lucarnes** est remplacé par un revêtement en fibrociment de teinte blanche ;

Considérant que ce matériau est également appliqué à la place des tuiles rouges en-dessous des lucarnes ;

Considérant qu'il s'agit du même ton que d'autres éléments de la maison (enduit, châssis, portes, ...) ;

Considérant que ces travaux permettent de rendre le contour des lucarnes plus homogène ;

Considérant que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à régulariser le remplacement de la **porte de garage** ;

Considérant que la porte existante a été remplacée par une porte en aluminium de ton blanc et de type sectionnelle ;

Considérant que cette porte s'intègre correctement au reste de la maison et ne nuit pas au bâti environnant ; que dès lors elle est acceptable ;

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

En application de l'article 126§ 6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 52, 55 et 92 du règlement communal sur les bâtisses en termes de construction en bois et de toiture plate 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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1926187/2023 (2)

Localisation : Avenue du Val d'Or 145

Objet : transformer la maison unifamiliale (aménager les combles, modifier le profil de la toiture, construire deux lucarnes) et régulariser le remplacement de la porte de garage

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Thomas & Lida ZANOLLI - ACHTARI

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale (aménager les combles, modifier le profil de la toiture, construire deux lucarnes) et régulariser le remplacement de la porte de garage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 (hauteur),
- règlement communal art. 12 sur la bâtisse en termes de lucarnes et l'art.52 en termes d'enduit;

Considérant que le permis d'urbanisme suivant a été délivré pour ce bien :

- N°10204 le 29/06/1961 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à modifier le profil de la toiture afin de pouvoir aménager les combles pour créer une chambre, un bureau et une salle de douche ;

Considérant qu'une nouvelle toiture à la Mansart est proposée en lieu et place de la toiture actuelle, présentant deux versants de dimensions différentes (la corniche arrière est plus basse que la corniche à rue) ;

Considérant que des lucarnes sont prévues à l'avant et à l'arrière ;

Considérant que la nouvelle toiture déroge à l'article 6 du Titre I du RRU vu que son profil dépasse le profil des deux immeubles contigus ;

Considérant en effet qu'il s'agit de la dernière maison du tronçon de voirie (présentant toutes le même gabarit de R+2+toiture à versant avec corniches alignées) avant l'immeuble d'angle qui présente un gabarit de R+3 ;

Considérant que la nouvelle toiture réalisée en tuiles plates de couleur gris anthracite présente :

- A l'avant, une première partie de versant de 70° et une seconde partie de versant de 25° dans lequel vient s'insérer une lucarne centrale,
- A l'arrière, une première partie de versant à 70° et une seconde partie de versant de 25° avec une lucarne du côté du voisin de gauche (travée du bâtiment principal),
- Le niveau du faite est relevé de 12.33 à 12.85, soit de 52cm ;

Considérant que la corniche en bois peinte en blanc est maintenue à son niveau actuel ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que le niveau de corniche avant est maintenu, que le rehaussement du faîte est peu important et que le nouveau gabarit de toiture s'intègre harmonieusement aux constructions voisines ;

Considérant qu'en ce qui concerne les lucarnes :

- la lucarne centrale à l'avant déroge au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle présente une hauteur totale de 1.80m ; elle est conforme aux règlements régional et communal en ce qu'elle présente une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade (4,30m /6,50m), qu'elle se situe à plus de 1m de part et d'autre des limites mitoyennes (1,10m) et qu'elle reste en deçà des 2m par rapport au profil de la toiture ;
- la lucarne arrière déroge au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle présente une hauteur totale de 1.80m, qu'elle est placée à moins de 1m de la limite mitoyenne avec la propriété de gauche ; elle est conforme au règlement régional ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car les lucarnes sont intégrées harmonieusement à la composition des façades et que la lucarne arrière s'inscrit dans le prolongement des baies des étages inférieurs de la travée du bâtiment principal ;

Considérant que la volonté est de conserver une typologie de toiture à versants tout en optimisant le volume

Considérant que les châssis des lucarnes sont en PVC blanc comme le sont les autres châssis en façade avant et que l'habillage des lucarnes est prévu en bardage de panneaux de teinte blanche ;

Considérant que la demande présente une dérogation supplémentaire au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'un cimentage est prévu sur les parties des murs mitoyens de gauche et de droite dépassant les profils des immeubles contigus ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la couleur de ce cimentage est le gris clair ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car il s'agit de parties réduites et peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de la porte de garage : une nouvelle porte sectionnelle isolée de couleur blanche a été placée en lieu et place de la porte d'origine en bois ;

Considérant que le nouveau dessin de porte est acceptable étant donné que les éléments horizontaux s'alignent sur les pierres qui composent le rez-de-chaussée traité différemment du reste de la façade ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), qu'il est conseillé de prévoir des nichoirs intégrés en façade arrière pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

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

- à l'article 6 du Titre I du RRU en termes de hauteur
- à l'article 12 du RCB en termes de lucarnes
- à l'article 52 du RCB en termes d'enduit.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1851085/2022 (3)

Localisation : Rue du Château Kieffelt 27

Objet : régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes dans la maison unifamiliale

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

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

Demandeur : Madame Giulia KOMEL

Enquête : /

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)

Réactions : 0

Avis de la commission de concertation du 28/06/2024 :

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

Considérant que la demande initiale visait à régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N°7188, le 01/04/1950 pour construire la maison,
- N°PU/1717998/2019, le 06/02/2020 pour régulariser le changement des châssis et la modification de la cheminée, construire deux lucarnes et modifier la toiture de la maison unifamiliale ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 27/10/2023 sur la demande de régularisation ;

Considérant que, suite à cet avis défavorable et 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 et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes de la maison unifamiliale tout en proposant des améliorations par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant que la demande prévoit d'**habiller les deux lucarnes** de tuiles plates de ton rouge ;

Considérant qu'une corniche en fibrociment de ton blanc est ajoutée à chaque lucarne ;

Considérant que ces travaux rendent les deux lucarnes mieux intégrées au reste de la maison et du bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'elle prévoit également de **prolonger la pente de la toiture principale** au pied de la lucarne en façade sud-ouest avec les mêmes matériaux (tuiles de ton rouge) ;

Considérant qu'une prolongation de la toiture avec des tuiles de ton rouge est aussi prévue à l'angle des versants sud-est et nord-est ;

Considérant que ces travaux rendent les raccords de toiture plus homogènes par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'une partie des plans de réalisation font état d'ardoises de ton gris comme matériau prévu pour le revêtement des lucarnes ; que le reste des plans et de la note explicative renseigne des tuiles de ton rouge ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que le matériau choisi correspond aux tuiles de ton rouge ;

Considérant que les adaptations prévues aux lucarnes permettent une meilleure intégration des lucarnes avec la maison et le bâti environnant ;

Considérant que celles prévues aux raccords de toiture permettent de rendre la toiture homogène ;

Considérant que ces travaux respectent le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir des tuiles de ton rouge pour le revêtement des lucarnes dans la façade nord-est.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées sous réserve du respect de la condition ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024
Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1937450/2024 (4)

Localisation : Avenue Lambeau 87

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, effectuer des transformations intérieures, isoler la façade arrière, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage et abattre un arbre à haute tige dans le jardin de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : Monsieur et Madame Charles & Carole RAUDOT de CHÂTENAY

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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)

Réaction : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, à effectuer des transformations intérieures, à isoler la façade arrière, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage et à abattre un arbre à haute tige dans le jardin de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation prévue en façade arrière dépassera au premier étage de plus de 3m la construction voisine mitoyenne la moins profonde (voisin n° 85) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume prévu dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 30/05/2024 au 13/06/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré pour le bien, qu'il s'agit du permis n° 1750 délivré le 12/01/1926 pour une « maison » ;

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

Considérant que, par rapport à la situation de droit (datant de 1926), les modifications suivantes ont été apportées à l'immeuble :

- extension de la lucarne sur toute la largeur de la façade arrière ;
- l'angle à 45° à la place de 90° au niveau du premier étage de l'annexe ;
- ajout de 2 lucarnes en œil de bœuf dans le versant mansardé côté rue ;

Considérant que d'après les vues aériennes du site Bruciel, l'extension de la lucarne ainsi que le changement d'angle de l'annexe semblent dater d'avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les 2 lucarnes en œil de bœuf semblent dater de la construction de l'immeuble ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet vise à étendre l'espace séjour/salle à manger de +/-15 m² ;

Considérant que cette nouvelle extension sera conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépassera pas en profondeur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) et en ce qu'elle ne dépassera pas de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond) ;

Considérant que la façade arrière sera également isolée par l'extérieur, que cette isolation sera également conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la même extension sera réalisée au premier étage et abritera une chambre supplémentaire de 15 m² ;

Considérant que cette extension ne dépassera pas en profondeur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond), dépassera de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond) mais respectera un recul latéral de 3m ;

Considérant que ce nouveau volume sera donc également conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une isolation sera également prévue en façade arrière, que cette isolation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est cependant acceptable car elle vise uniquement à améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que le nouveau volume proposé déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que son profil dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine de droite (voisin le moins haut) ;

Considérant cependant que la création d'un nouveau volume ne nécessitera pas de rehausse de mitoyen ;

Considérant qu'il existe déjà un volume existant entre la nouvelle intervention et la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la nouvelle intervention n'aura donc aucun impact sur la construction voisine de droite ;

Considérant que le nouveau volume sera couvert par une toiture plate présentant une finition en graviers blancs afin de limiter la surchauffe en été ; que le demandeur a confirmé en séance sa volonté de prévoir également une nouvelle finition de la toiture plate existante de l'annexe ;

Considérant qu'il est demandé de prévoir une toiture verte au lieu d'une finition en graviers pour améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

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

Considérant qu'une isolation sera également placée au dernier niveau et que cette intervention est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que de façon générale, le projet vise à réaménager l'intérieur de l'immeuble afin de proposer des espaces de vie plus généreux ;

Considérant que le projet vise également l'abattage d'un conifère situé dans le jardin de l'immeuble (hauteur de +/- 9m présentant une couronne de +/- 4.5m) ;

Considérant que l'arbre se situe trop près des limites mitoyennes ainsi que de l'immeuble ;

Considérant de ce fait, et malgré l'absence d'information concernant l'état de santé de cet arbre, que la demande d'abattage est acceptable ;

Considérant que le demandeur prévoit de replanter 2 jeunes arbres fruitiers ; qu'il est demandé de prévoir des jeunes arbres fruitiers de petite taille et portant le label CERTIFRUITES en tenant compte des distances légales de plantations (200 cm) par rapport aux limites mitoyennes de propriété ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser des matériaux (semi)-perméables pour la terrasse ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), qu'il est conseillé de prévoir des nichoirs au niveau de la façade arrière pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- prévoir une toiture verte sur l'annexe à l'arrière.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et patrimoine culturel, et Bruxelles Environnement s'abstiennent.

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation prévue en façade arrière dépassera au premier étage de plus de 3m la construction voisine mitoyenne la moins profonde (voisin n° 85) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume prévu dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1939367/2024 (5)

Localisation : Avenue du Péage 8

Objet : revoir le système de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, réaménager le sous-sol et les locaux techniques, modifier l'aspect des façades et rehausser certains niveaux d'acrotères (+10cm et +23cm), et revoir les aménagements paysagers (modifier le permis d'urbanisme 18/PFD/1766616, délivré le 21/03/2023)

Zonage : P.R.A.S. : zone d'entreprises en milieu urbain, zone d'industries urbaines

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

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

Demandeur : ZABRA REAL ESTATE

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Réactions : 1

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la modification du permis 18/PFD/1766616 délivré le 21/03/2023, et plus précisément sur les éléments suivants:

- Révision du système de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire vers un système de géothermie;
- Réaménagement du sous-sol et plus particulièrement des locaux techniques;
- Modification de l'aspect des façades par le changement de division de certains châssis;
- Rehausse de certains niveaux d'acrotère (+10cm pour certaines et +23cm pour d'autres);
- Réaménagement des abords paysagers;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du **30/05/24** au **13/06/24** pour les motifs suivants:

- 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 à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur d'un bâtiment isolé);*

Considérant qu'une réaction/observation a été introduite durant l'enquête publique;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **11/06/2024** et portant la référence suivante **C.2021.0187/5**;

Modification du système de production de chaleur et d'ECS:

Considérant que la modification apportée au système de production de chaleur consiste à remplacer toutes les chaudières au gaz (collectives et individuelles) par un système de géothermie couplé à un chauffage sol dans les 28 logements et les 2 unités de services intégrés aux entreprises;

Considérant que les 9 maisons à l'arrière du site comportent une sonde et une boucle géothermique individuelle, couplée à une pompe à chaleur individuelle placée dans la buanderie de chaque maison;

Considérant que les 16 appartements, les 3 maisons à front de rue et les 2 SIE sont reliés sur une boucle commune de 14 sondes géothermique qui dessert des pompes à chaleur individuelles situées dans la buanderie de chaque logement ainsi que dans chacune des deux unités de SIE;

Considérant que parallèlement à la présente demande modificative de permis d'urbanisme, une demande de permis d'environnement de classe 1C a été introduite concernant la mise en place du système géothermique;

Modification des aménagements intérieurs:

Considérant que l'aménagement du sous-sol a été revu en fonction des modifications du système de production d'ECS et de chauffage, que les 2 chaufferies et le local compteurs gaz ne sont plus nécessaires, qu'une cabine haute-tension est prévue à la demande de Sibelga mais que le permis d'environnement la concernant sera demandé par le gestionnaire dans un futur proche;

Considérant que le local poubelle a été scindé en 2 locaux répartis à proximité des 2 noyaux de circulation, amenant plus de confort dans l'utilisation de ceux-ci;

Considérant que le local vélo du sous-sol a été agrandi, qu'il peut accueillir 30 vélos dont 2 vélos-cargo au lieu de 17 prévus initialement (dont 5 vélos-cargo), que celui du rez-de-chaussée peut en accueillir 23 au lieu de 30 à la demande initiale dont 5 emplacements pour vélo-cargo, que le local du rez-de-chaussée n'est pas diminué en surface mais le fait qu'il accueille plus de vélo-cargo diminue par conséquent le nombre d'emplacements standard;

Considérant ainsi qu'au total 53 emplacements pour vélos sont prévus au lieu des 52 initialement, que cela améliore la mobilité vers et depuis le site ;

Considérant qu'une baie de ventilation de 5m² est ajoutée en bout du parking, qu'elle est prévue sous forme de cour anglaise au rez-de-chaussée et qu'elle est nécessaire à l'évacuation des fumées en cas d'incendie;

Considérant que d'autres réaménagements non-soumis à permis d'urbanisme sont prévus, sans créer de dérogations au Titre II du RRU;

Considérant que les buanderies des logements sont agrandies pour accueillir les pompes à chaleur, que les logements 2 chambres comprenaient 2 salles de bain, qu'à présent ils n'en comprennent plus qu'une, au profit de l'agrandissement des espaces de vie, que certains studios se retrouvent avec un WC donnant directement sur les espaces de vie, en dérogation aux articles 109 et 110 du Règlement communal des bâtisses mais conformément à l'article 8 du Titre II du RRU, qu'ainsi ces dérogations au RCB sont acceptables ;

Modification des façades:

Considérant que les divisions de fenêtres ont été revues sans modification des baies, que les grands châssis quadripartite donnant accès aux terrasses sont modifiés en châssis coulissant de 2 parties, que les châssis oscillo-battant et vitrage fixe pourvu d'un ouvrant toute hauteur avec garde-corps fixe voient leurs garde-corps remplacés par une allège vitrée fixe, que la largeur de l'ouvrant de ces châssis a été augmentée;

Considérant que certaines fenêtres ont été déplacées ou supprimées en fonction des modifications d'aménagements précitées, tout en se conformant au Titre II du RRU concernant les apports de lumière naturelle;

Considérant que la matérialité des façades pignons du bloc de maisons arrière et de la façade pignon du bloc A sont prévues en brique au lieu du bois dans le projet initial, que seuls les étages en retrait des 9 maisons dans le site sont conservés en bois afin de garder une cohérence à ce niveau;

Considérant que les hauteurs de corniches des bâtiments ont été légèrement rehaussées, d'où l'apparition d'une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU nécessitant un avis de la commission de concertation suite à enquête publique, que cette dérogation est causée par des rehausses minimales de 23cm en toiture du bloc B et 10cm en toiture du bloc A et des maisons unifamiliales, que ces rehausses sont techniquement nécessaires, qu'elles sont minimales et acceptables;

Aménagements paysagers:

Considérant que certains revêtements de sol sont modifiés, que la voie d'accès au garage passe d'un béton coulé à des pavés de béton, que les entrées des maisons unifamiliales passent d'un perron en dalle béton à des pavés drainants à joints étroits gravillonnés, que ces modifications n'impactent pas la qualité des abords ni la présence du végétal dans les aménagements;

Considérant que le revêtement de certaines parties du chemin partagé et du chemin cyclo-piéton sont prévus en pavés de béton drainant à joints gravillonné ou en revêtement granulaire poreux alors que le projet accordé prévoyait des pavés de béton drainant à joints larges enherbés (4cm), que ceux-ci sont plus favorables au développement du végétal et à l'augmentation de la biodiversité, que ces voies ne sont censées être utilisées par des véhicules qu'à titre exceptionnel, que la mise en place des revêtements proposés pourrait pousser à une utilisation de véhicules motorisés en intérieur d'ilot ce qui est inadmissible;

Considérant ainsi qu'il est préférable de conserver la proposition initiale du projet, à savoir des pavés de béton drainant à joints larges enherbés (4cm) pour le chemin partagé et le chemin cyclo-piéton en intérieur d'ilot;

Considérant que des terrasses sont ajoutées au droit de chaque unité de logement unifamilial (12 unités), ainsi qu'au droit des logements du rez-de-chaussée des blocs A et B, d'une profondeur de 2m50, que leur revêtement est prévu en pavés de béton drainant à joints larges gravillonnés ;

Conclusion:

Considérant que toutes les modifications précitées sont de nature à améliorer l'habitabilité et le confort des logements, à diminuer leur consommation d'énergie, que cependant la biodiversité du lieu n'est pas améliorée par les modifications de revêtements de sol précitées, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant l'adaptation suivante:

AVIS FAVORABLE unanime et à condition de conserver les pavés de béton drainants à joint larges enherbés (4cm) sur le chemin partagé et le chemin cyclo-piéton en intérieur d'ilot.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1842909/2022 (6)

Localisation : Rue Madyol 7 - 11

Objet : démolir les bâtiments existants pour construire un immeuble de 12 logements et 11 emplacements de parking en sous-sol sur le terrain

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

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

Demandeur : S.P.R.L. CASSIOPEE Monsieur Etienne DEWULF

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

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

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Réactions : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments existants pour construire un immeuble de 12 logements et 11 emplacements de parking en sous-sol sur le terrain ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du règlement régional d'urbanisme et qu'elle a également été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise à l'enquête publique du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la situation de la demande dans le centre historique de Woluwe et que dès lors des découvertes archéologiques et historiques sont probables, bordant le site classé (Hof van Brussels), le long de la rue pavée de une faible largeur et présentant un dénivelé conséquent vers le fond de vallée de la Woluwe et le site classé de la Grange aux Dîmes,
- le fait que la demande ne s'intègre pas à son environnement bâti vu le traitement en barre de 32m de long,
- les dérogations en termes de gabarit ;

Considérant que la procédure d'instruction du dossier a été suspendue en raison de la demande d'entamer une procédure de classement introduite par la commune en novembre 2022 pour l'immeuble situé rue Madyol 11 (« première école communale de Woluwe-Saint-Lambert ») comme monument ;

Considérant par conséquent que la commission de concertation du 18/10/2022 avait émis un avis défavorable ;

Considérant que le délai dans lequel le gouvernement bruxellois devait statuer est dépassé depuis le 20/03/2023 et que dès lors la demande de classement est devenue caduque de plein droit, ce que confirme la Direction du Patrimoine Culturel dans son courrier réceptionné le 31/05/2024 ;

Considérant dès lors que la suspension de l'instruction de la demande est finie et que la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné que l'enquête publique a déjà eu lieu ;

Considérant que le projet propose la démolition des immeubles existants n°7 et n°11 ;

Considérant que cette démolition est justifiée par les rapports d'analyses historique et sanitaire joints au dossier faisant état d'un mauvais état des immeubles et de plusieurs modifications apportées depuis leur construction ;

Considérant en effet que les immeubles existants n°7 et n°11 présentent de nombreux éléments amiantés, de sérieux problèmes d'humidité de condensation vu qu'ils ne sont pas isolés et ne montrent pas d'éléments architecturaux significatifs ;

Considérant de plus que la façade de l'immeuble existant n°11 a dû subir plusieurs transformations (il n'y a plus d'éléments ornementaux d'origine) ;

Considérant que le projet propose la construction d'un immeuble entre mitoyens de 12 logements avec 11 emplacements de parking (dont 2 pour personnes à mobilité réduite) en un sous-sol commun accessible depuis la partie la plus basse de la rue ;

Considérant qu'il prend parti de la déclivité de la voirie en proposant deux entrées distinctes à des niveaux différents de la rue, ce qui se retrouve dans les niveaux de balcons et d'acrotère différents ;

Considérant qu'il présente un gabarit de R+2+un niveau en recul (retraits latéraux de 3 à 7m) sur une profondeur de 13,75m au rez-de-chaussée et de 12,80m aux étages ;

Considérant que l'orientation du terrain (sud à l'avant) a amené à proposer des terrasses et des balcons en façade à rue, débordant ou rentrant, afin de limiter le réchauffement solaire mais également afin d'animer cette façade principale ;

Considérant que ces terrasses présentent une saillie de 70cm tout en respectant les 2.5m de hauteur par rapport au trottoir ;

Considérant que le programme propose :

- 4 appartements de 3 chambres,
- 7 appartements de 2 chambres,
- 1 appartement de 1 chambre avec un bureau ;

Considérant que les normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU sont respectées ; que chaque logement dispose d'un espace extérieur et d'un espace de rangement (cave) ;

Considérant que les deux appartements situés au rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif de plain-pied de belles dimensions ;

Considérant que le taux d'emprise a été légèrement diminué par rapport à la situation existante (0.59 au lieu de 0.57) ;

Considérant que la profondeur de construction du sous-sol impacte la perméabilité de la zone de cours et jardins, que cette profondeur est surtout problématique à l'emplacement des places de parking 6, 7 et 8, ne permettant pas d'aménager un jardin planté à cet endroit ;

Considérant que ces places devraient être supprimées ainsi que la zone de construction qui les concerne au profit du jardin en pleine terre tout en veillant à réorganiser l'agencement du parking ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux et les plantations qualitatives du jardin ;

Considérant néanmoins que les deux appartements aménagés au dernier niveau présentent chacun deux entrées distinctes ;

Considérant qu'afin de garantir que ceux-ci ne soient pas divisés, il y a lieu de ne conserver qu'une seule entrée par appartements ;

Considérant qu'il est cependant regrettable que chaque logement ne dispose pas d'un hall d'entrée vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant qu'une citerne de 20m³ et qu'un bassin d'orage de 10m³ sont prévus ;

Considérant que les matériaux proposés sont :

- La brique de parement de teinte beige (et de teinte brun beige pour le dernier niveau en retrait),
- La pierre bleue ciselée pour le soubassement,
- Le béton préfabriqué pour les balcons,

- Le verre pour les garde-corps,
- L'aluminium de teinte brun/noir structurée pour les châssis et les seuils,
- L'aluminium laqué de teinte brun/noir structurée pour les portes d'entrée et les portes de garages,
- Le zinc à joint debout de teinte anthracite pour les 2 éléments techniques dépassant les toitures :

Considérant que les toitures sont végétalisées même là où dans les zones où sont placés des panneaux solaires ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU :

- À l'article 4 en ce que le projet dépasse la profondeur de l'immeuble voisin de gauche,

- À l'article 5 en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut de droite (n°13),
- À l'article 6 en ce que le profil de la toiture plate du volume de gauche dépasse en deux endroits la hauteur du profil de la toiture à versants de l'immeuble mitoyen de gauche n°5 ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné que :

- l'immeuble permet de fermer l'îlot et de préserver un intérieur d'îlot libre de construction et aménagé en jardin planté de pleine terre,
- il s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti présentant différentes constructions de gabarits variés, notamment en prévoyant des retraits latéraux au droit des mitoyennetés et du recul partiel du dernier niveau,
- sa profondeur est inférieure aux ¾ de la profondeur de la parcelle,
- il renforce la fonction de logement dans cette zone d'habitation du PRAS ;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII du RRU en termes de nombre d'emplacements de stationnement vu que le projet propose 1 emplacement de parking de moins que le nombre de logement ;

Considérant que le bien se situe à 100m d'un arrêt de bus, à 350m d'un arrêt de tram, à 750m et à 1000m d'un arrêt de métro ;

Considérant que des locaux pour les vélos sont prévus en sous-sol (2X6) et au rez-de-chaussée (2X18) pour un total de 48 emplacements ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Vu cependant l'avis défavorable du SIAMU du 18/10/2022 ;

Vu l'avis du service « Gestion de l'espace public » attirant l'attention sur le fait qu'aucun changement de pente longitudinale dans le trottoir ne sera toléré au niveau de l'entrée du parking et qu'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage dans le domaine privé ;

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

Vu l'Ordonnance du 05/06/1997 relatives aux permis d'environnement, ses modifications et ses arrêtés d'exécution ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un parking couvert de plus de 10 emplacements, que ce type d'installation est repris dans la liste des installations classées nécessitant un permis d'environnement (rubrique 68a : parking de 10 à 50 places) et qu'il y a donc lieu d'introduire une demande de permis d'environnement pour toutes les installations classées faisant partie du projet dans les plus brefs délais ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et qu'il y a donc lieu d'investiguer la présence matériaux amiantés dans le bâtiment et le cas échéant, solliciter les autorisations de désamiantage nécessaires auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant enfin que le chantier de réalisation du projet devra faire l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28a : Chantiers) auprès de l'administration communale ;

Considérant qu'il est conseillé de réutiliser l'eau de pluie, vu la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que le demandeur a déclaré en séance que l'arrosage du jardin et l'eau des toilettes sera fait par la récupération de l'eau de pluie ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur clair) pour la toiture plate ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

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

- ne conserver qu'une seule porte d'entrée pour chacun des deux logements au dernier niveau,
- fournir un exemplaire des plans (adaptés le cas échéant) et les documents dûment complétés en vue de demander un nouvel avis au SIAMU,
- adapter les plans afin de qu'il n'y ait aucun changement de pente longitudinale dans le trottoir au niveau de l'entrée du parking en rattrapant la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage dans le domaine privé.
- Supprimer la profondeur de construction du sous-sol et les parkings y situés (n°6, 7 et 9) afin d'augmenter la perméabilité de la zone de cours et jardins et de favoriser l'infiltration des eaux et les plantations qualitatives du jardin ;

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

- **Au Titre I du RRU :**
 - article 4 en ce que le projet dépasse la profondeur de l'immeuble voisin de gauche,
 - article 5 en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut de droite (n°13),

- article 6 en ce que le profil de la toiture plate du volume de gauche dépasse en deux endroits la hauteur du profil de la toiture à versants de l'immeuble mitoyen de gauche n°5 ;
- **Au Titre VII du RRU** en termes d'emplacements de parking.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1915872/2023 (7)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 156

Objet : régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°324 modifié par 345 délivré le 27/07/1984.

Demandeur : Madame Chantal DENIS

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 345 autorisé le 25/07/1985 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au permis de lotir n°345 en termes de cours et jardins, à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme suivant a été délivré pour le bien :

- N°13876, le 19/04/1985 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

- L'aménagement de deux caves et une buanderie à la place de vides ventilés au rez-de-chaussée arrière,
- La modification de l'escalier liant le premier étage au rez-de-jardin en façade arrière,
- La prolongation de l'escalier principal vers les combles,
- Le remplacement des portes d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière **deux caves et une buanderie** ont été prévues à la place de vides ventilés ;

Considérant que le relief naturel du sol a été rabaissé d'environ 80cm ; que les fondations ont été prolongées ;

Considérant que le gabarit existant de la maison est respecté ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'en situation existante de droit **l'escalier arrière** longe la façade ; qu'en situation existante de fait l'escalier se trouve en position perpendiculaire par rapport à la façade ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir n°345 en ce qu'il est construit en zone de cours et jardins (sur une profondeur de 2.17m) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les deux profils voisins de droite et de gauche (sur toute sa profondeur de 3.30m) ;

Considérant que l'escalier a été réalisé au moment de la construction de la maison et est visible sur les photos aériennes datant de 1987 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins que si le RRU est applicable, l'escalier permet le lien entre la terrasse et le séjour du premier étage et le rez-de-jardin ;

Considérant que les biens contigus présentent des escaliers similaires en façade arrière ;

Considérant cependant que l'escalier n'est pas conforme au Code civil en ce qu'il est positionné à 1.12m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant néanmoins qu'il y a prescription pour les vues étant donné que cet escalier est présent de manière continue depuis 30 ans ;

Considérant que l'**escalier principal** a été prolongé vers les combles afin d'y aménager 3 pièces ;

Considérant que suite au reportage intérieur fourni il s'agit d'espaces de rangement (non habitables) ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'en **façade avant** les portes existantes ont été remplacées par une nouvelle porte d'entrée en aluminium de ton brun et une nouvelle porte de garage sectionnelle en acier de ton brun ;

Considérant que les nouvelles portes présentent la même esthétique ;

Considérant qu'elles présentent le même ton que le reste des châssis ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant également que la demande déroge à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la zone de recul n'est pas plantée sur au moins un quart de sa surface ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter la superficie de pleine terre ;

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

- augmenter la superficie de pleine terre de la zone de recul afin de se conformer aux règlements urbanistiques en vigueur ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au permis de lotir n°345 en termes de zone de cours et jardins et à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1924167/2023 (8)

Localisation : Clos de la Tramontane 18

Objet : régulariser les travaux effectués et agrandir la terrasse en façade latérale de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

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

Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°418 délivré le 29/04/1988.

Demandeur : Monsieur Paul VAN den BULCK

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Réactions : 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 permis de lotir n°418 autorisé le 29/04/1988 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et agrandir la terrasse en façade latérale de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au permis de lotir n°418 (zones de recul et zones latérales), à l'article 11 (zone de recul) du Titre I, aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- L'augmentation de la surface imperméable entraînée par la réalisation de cette nouvelle terrasse est trop importante,
- le stationnement en zone de recul n'est pas admis alors que la maison dispose déjà de deux garages,
- la terrasse doit se faire de manière plus raisonnable en termes de superficie, de préférence avec des matériaux perméables et sans emplacement de stationnement supplémentaire ;

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

- n°14639, le 06/01/1989 pour construire la maison,
- n°17063, le 20/08/2002 pour construire une terrasse,
- n°19318, le 12/08/2010 pour ouvrir une nouvelle baie au 2^{ème} étage en façade latérale ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé (PU n°19318) n'a jamais été mis en œuvre ;

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

- Les transformations à l'intérieur de la maison,
- Les modifications apportées aux façades,

- Les transformations apportées aux zones de recul et latérale ;

Considérant **qu'au rez-de-chaussée** arrière, une cave a été transformée en kitchenette ; qu'une buanderie et une deuxième cave ont également été transformées en bureau / salle de jeux ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le bureau / salle de jeux présente une hauteur inférieure à 2.50m (2.17m) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le bureau / salle de jeux et la cuisine présentent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

Considérant que le local central présentant des marches au rez-de-chaussée (anciennement dédié à une chaufferie) ne présente aucune dénomination ;

Considérant que, vu la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel insuffisants, ces pièces ne sont pas habitables en l'état actuel ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de soit se conformer au Titre II du RRU en termes d'habitabilité soit de transformer les pièces au sous-sol en espaces non habitables ;

Considérant qu'au premier étage les marches liant le salon à la salle à manger ont été légèrement déplacées à droite ; que la cuisine n'a pas été cloisonnée mais elle est liée à la salle à manger ; qu'un WC a été aménagé derrière la cage d'escalier principale ;

Considérant qu'au deuxième étage la bibliothèque a été transformée en une chambre ; que le WC derrière la cage d'escalier n'a pas été réalisé ; qu'une chambre a été transformée en salle de bain ;

Considérant que dans les combles la salle de jeux a été transformée en une chambre ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils respectent le bon aménagement des lieux ;

Considérant **qu'en façade avant** aux premier et deuxième étages la largeur et la disposition des baies ont été modifiées ; qu'une partie creuse au-dessus de la porte d'entrée a plutôt été alignée au reste de la façade ;

Considérant qu'en façade latérale la loggia ne présente pas une toiture trapézoïdale mais plutôt plate ;

Considérant cependant que deux caissons à volets et une pompe à chaleur (y compris sa goulotte) ont été ajoutés à la façade arrière ; qu'en façade arrière une tente solaire a été fixée aux garde-corps de la terrasse ;

Considérant que pour rappel ces travaux auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant néanmoins qu'ils sont acceptables en ce qu'ils respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'en situation existante de droit la zone de recul présente 5 bandes plantées de pleine terre et que la zone imperméable se termine environ à la limite de la façade latérale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'en situation existante de fait la zone de recul est entièrement imperméable ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revenir à la situation existante de droit en ce qui concerne la zone de recul ;

Considérant que la demande **vise d'autre part à agrandir la terrasse existante** en façade latérale ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir n°418 en ce que la zone latérale peut être uniquement destinée à des aménagements végétalisés ;

Considérant que la terrasse existante est agrandie de 1.60m de largeur ; qu'elle maintient la même profondeur ;

Considérant que le demandeur est propriétaire également de la parcelle adjacente ;

Considérant que l'agrandissement de cette terrasse n'a pas un impact important sur le bâti environnant ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

- soit se conformer au Titre II du RRU en termes d'habitabilité soit de transformer les pièces au sous-sol en espaces non habitables,
- revenir à la situation existante de droit en ce qui concerne la zone de recul ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au permis de lotir n°418 (zones latérales), aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme 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 à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul sont refusées.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/06/2024
Proces-verbaal nr. 560

Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PU/1938199/2024 (9)

<u>Ligging:</u>	Generaal Lartigueaan 71
<u>Onderwerp:</u>	bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak van de woning
<u>Zonering:</u>	GBP: typische woongebieden
<u>Aanvrager:</u>	Mijnheer en Mevrouw Grégory & Sophie SVINGEN - JACOBS
<u>Onderzoek:</u>	30/05/2024 au 13/06/2024
<u>Motieven:</u>	toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
<u>Reacties:</u>	0

Advies:

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typische 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 bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak van de woning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 30/05/2024 tot 13/06/2024 en dat geen enkel bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft artikel 12-inplanting van de dakkapel;

Overwegende dat de oorspronkelijke vergunning voor de bouw van de woning afgeleverd werd op 26/06/1928 en dat sindsdien enkel een vergunning werd afgeleverd voor het vellen van een boom op 14/11/1986;

Overwegende bijgevolg dat het gebouw dateert van voor 1932, dat het daardoor automatisch opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed en dat de aanvraag voorgelegd moet worden aan de leden van de overlegcommissie;

Overwegende dat de nieuwe dakkapel zich aan de achterkant van het gebouw bevindt en niet zichtbaar is vanaf de weg;

Overwegende dat het volume van de dakkapel zoveel mogelijk werd beperkt door de hoogte tot 1,25m te beperken om zo in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de dakkapel echter op ongeveer 75cm van de perceelsgrens bevindt in plaats van de verplichte 1m;

Overwegende dat deze afwijking aan artikel 12 van de GemSV aanvaardbaar is gezien:

- Het om een zeer beperkte afwijking gaat,
- De dakkapel wel in overeenstemming is met de voorschriften van de GSV
- De dakkapel beperkt werd in hoogte, en voor het merendeel beglaasd is;

Overwegende dat de zolder onder het dak bijgevolg kwaliteitsvol heringericht kan worden tot een extra slaapkamer en een extra badkamer;

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;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw.

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, wordt de afwijking aan artikel 12 van de GemSV aanvaard.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1926995/2023 (10)

Localisation : Grootveld 7

Objet : construire une extension en façade arrière, isoler les trois façades et aménager une place de stationnement en zone de recul de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Angela DROUSSIOTOU

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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

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

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension en façade arrière, isoler les trois façades et aménager une place de stationnement en zone de recul de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (toiture), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones latérales) du Titre I, aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade) et 28 (zone de recul) règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- proposer un enduit de ton blanc, tel que le reste des maisons de la rangée, est un choix positif,
- plusieurs places de stationnement sont disponibles en voirie et à proximité immédiate du projet,
- la réalisation d'un espace de stationnement sur l'espace latéral de la maison entraînerait un précédent pour l'ensemble du quartier,
- pour ces raisons, l'aménagement de l'espace de stationnement en zone latérale n'est pas envisageable ;

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

- N° 10217, le 11/01/1960, pour construire 152 maisons,
- N° PU/593866/2016, le 26/01/2017 pour construire une extension sur deux niveaux en façade arrière ;

Considérant que les travaux prévus dans le dernier permis d'urbanisme (n° PU/593866/2016) n'ont jamais été exécutés ; que dès lors le permis d'urbanisme a été mis en **non-valeur** ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- construire une extension en façade arrière,
- isoler les trois façades,

- rénover la maison,
- aménager une place de stationnement en zone de recul ;

Considérant qu'une extension est construite au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse la profondeur admise de 3m (3.09m) pour une maison qui présente trois façades ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse la hauteur admise de 3m (3.21m) ;

Considérant que l'extension présente une hauteur sous plafond réglementaire de 2.50m ; que le plancher est aligné à celui du reste de la maison ;

Considérant que l'extension permet un lien direct entre le séjour et le jardin ;

Considérant que les dépassements sont minimes ;

Considérant cependant que le revêtement du mur mitoyen de l'annexe (sur le côté du voisin n°5) n'est pas précisé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition pour le mur mitoyen de l'annexe arrière avec le voisin n°5 ;

Considérant que les 3 façades de la maison sont **isolées** par l'extérieur et recouverte d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux dépassent, en façade avant, l'alignement de 10cm ;

Considérant que la demande déroge 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 toutefois que la maison présente une zone de recul et une distance par rapport au trottoir de 3.20m ;

Considérant que le ton choisi pour l'enduit permet à la maison de s'uniformiser au reste de la rangée existante ;

Considérant que l'ajout de l'isolant permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;

Considérant cependant que suite à l'isolation, les bandeaux latéraux (sur les deux coins de la maison) en briques, le soubassement et la finition en moellons à gauche de la porte d'entrée sont supprimés ;

Considérant que plusieurs éléments font partie des caractérisés esthétiques du bâti environnant et doivent être maintenus ou reconstitués et plus particulièrement le soubassement (avec la même hauteur), et les colonnes (en briques) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir les **bandeaux** en briques (sur les deux coins de la maison) ;

Considérant que la maison est rénovée également à l'étage en ce que la salle de bain existante est agrandie ;

Considérant que la cloison séparant la chambre 1 et 3 est également reconstruite et qu'elle est entièrement parallèle aux murs des façades avant et arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente 14m² minimum de surface nette au sol ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres 1 et 3 présentent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

Considérant cependant que la chambre 2 est inchangée ;

Considérant que l'agrandissement de la salle de bain permet d'améliorer le confort des habitants ;

Considérant que les chambres 1 et 3 avaient déjà des dimensions similaires lors de la construction de la maison ; que les baies de façades ne sont pas modifiées ;

Considérant que la maison présente également des petites dimensions ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant également que l'escalier principal a été prolongé vers le grenier sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant néanmoins que ces travaux sont acceptables en ce que le grenier n'est pas aménagé ;

Considérant qu'une place de stationnement est également aménagée en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un emplacement de parking est prévu dans les zones de recul et de retrait latéral ;

Considérant que ces zones doivent être plantées de pleine terre et aménagées en jardinets ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que les photos fournies renseignent la présence d'un **abri de jardin en zone latérale** et que cette zone a été partiellement transformée ;

Considérant que ces travaux auraient dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (article 12 du Titre I) en ce que les transformations effectuées sont contraires au bon aménagement des zones latérales qui doivent prévoir de la flore ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'abri de jardin existant et se conformer aux règlements urbanistiques en ce qui concerne les zones de recul et latérale ;

Considérant cependant que les documents graphiques présentent plusieurs **incohérences** entre la situation existante de droit représentée et le permis d'urbanisme n°10217 délivré le 11/01/1960 et plus précisément :

- sur les 3 façades, les volets latéraux aux châssis ne sont pas dessinés,
- l'allège du châssis du rez-de-chaussée avant est supprimée,
- la maison présente un seul châssis sur le côté droit de la façade avant au lieu de deux,
- le grillage de la porte en façade latérale n'est pas dessiné,
- l'escalier est prolongé vers les combles ;

Considérant que ces éléments ne sont pas présents dans le PU n°10217 délivré le 11/01/1960 et qu'il y a lieu de les corriger dans les documents graphiques ;

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

- spécifier la finition du mur mitoyen de l'annexe arrière avec le voisin n°5,
- maintenir les bandeaux en briques (sur les deux coins de la maison),
- maintenir un soubassement avec une même hauteur que l'existant
- supprimer l'abri de jardin existant et se conformer aux règlements urbanistiques en ce qui concerne les zones de recul et latérale (jardinets de pleine terre et plantés)
- corriger toutes les incohérences dans les plans (la situation de droit tel que renseignée dans le permis d'urbanisme de base n°10217 délivré le 11/01/1960 n'est pas reprise correctement dans la demande de permis actuel. La situation de fait n'est renseignée que partiellement en mentionnant erronément qu'il s'agit d'une situation de droit)
- proposer une approche cohérente en façade avant : soit replacer l'ensemble des volets pour tous les châssis tel que prévu dans le permis n°10217, soit supprimer l'ensemble des volets en façade

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I, aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zones de recul et latérale sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1924821/2023 (11)

Localisation : Rue de l'Activité 33

Objet : régulariser diverses modifications structurelles (profondeur maison, hauteur sous plafond, niveau garage, structure portante de la terrasse), construire une extension au rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture, remplacer des châssis, réaménager des espaces intérieurs, aménager les combles, remplacer la sortie de la hotte par une nouvelle sortie en toiture

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

Demandeur : Monsieur et Madame Miguel Angel & Paula MARTI VIDAL - CORTES CAMINO

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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)

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser diverses modifications structurelles (profondeur maison, hauteur sous plafond, niveau garage, structure portante de la terrasse), construire une extension au rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture, remplacer des châssis, réaménager des espaces intérieurs, aménager les combles, remplacer la sortie de la hotte par une nouvelle sortie en toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme, article 12 en ce que les nouvelles lucarnes ont une hauteur supérieure au maximum autorisé (2m64 au lieu de 1m25) et ne respectent pas toujours le recul de 1m par rapport aux limites parcellaires (98,5 cm au lieu de 1m par rapport à la limite de droite) ;

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés pour le bien :

- n°14.839 visant à construire une maison, délivré le 30/03/1990,
- n°16.485 visant à placer une véranda au niveau du 1er étage sur une terrasse existante, délivré le 12/10/1999
- n°1784696 visant à remplacer la porte de garage et régulariser le remplacement des châssis au premier et au deuxième étage de l'immeuble, délivré le 22/07/2021

Considérant d'une part, que la demande prévoit la régularisation d'éléments non indiqués correctement dans les permis précédents et la transformation d'éléments sur plusieurs niveaux de la maison :

- modification du niveau de la porte du garage,
- la profondeur du bâtiment principal est de 9,97 m et non de 10 m,
- la véranda et une colonne portante en façade arrière ont été construites différemment,
- la cloison entre les chambres 1 et 2 n'a pas été exécutée selon le plan du permis (dispensé de permis d'urbanisme),
- tous les étages présentent une hauteur sous plafond plus importante que renseignée aux différents permis,
- une partie du sol du garage est en pente ;

Considérant d'autre part, que la demande prévoit des transformations suivantes :

- au rez-de-chaussée : la modification de l'aménagement et la répartition des pièces et la construction d'une extension en-dessous de la terrasse existante au 1^e étage et sans dépassement des profils voisins,
- au 1^e étage : l'accès direct à la cuisine depuis le couloir est fermé (dispensé de permis d'urbanisme),
- au 2^e étage : le réaménagement des pièces (dispensé de permis d'urbanisme)
- au grenier : la transformation des combles en 2 chambres, un coin bureau et une salle de douche et la construction de 2 lucarnes pour augmenter l'espace habitable à ce niveau ;

Considérant que les lucarnes dérogent au règlement communal d'urbanisme étant donné leur implantation et leur hauteur ;

Considérant que la lucarne en façade avant est trop imposante étant donné l'absence de recul par rapport à l'alignement de la façade avant ; qu'il y a lieu de la reculer de 60cm ;

Considérant que moyennant ce recul la dérogation est acceptable étant donné que :

- la dérogation à l'implantation est minime (1,5cm)
- la dérogation à la hauteur est due au besoin d'isolation actuel et sera réduite par le recul imposé
- les lucarnes respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme
- la présence d'immeubles plus importants en termes de gabarit dans les environs immédiats
- la présence de lucarnes similaires dans les environs immédiats ;

Considérant que l'architecte du demandeur a déclaré en séance que la finition de la lucarne est prévue en acier de couleur anthracite qui se présente plutôt comme du gris moyen ; que les plans renseignent le zinc comme matériau et qu'une couleur anthracite est plus proche du noir que du gris ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir le couleur RAL du revêtement en zinc ;

Considérant que les dérogations au RRU, Titre II, chapitre 3, art.10 en termes d'éclairage naturel concernant l'ensemble du 1er étage, la chambre 1 et la chambre 3 du 2ème étage sont acceptables étant donné qu'il n'est pas possible de modifier les dimensions des châssis existants des façades avant et arrière qui ont été exécutés conformément au permis original.

Considérant que les châssis de toute la maison seront remplacés ; qu'en façade avant, des châssis en PVC brun sont prévus et en façade arrière, des châssis en PVC blanc ;

Considérant qu'un système de ventilation en double flux est prévu ;

Considérant que la chaudière est déplacée ;

Considérant que tous les apports et évacuation d'air pour les cheminées sont prévues en toiture ;

Considérant qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 1500 litres sera installée permettant la réutilisation de l'eau ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) pour les toitures plates ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- reculer la lucarne en façade avant de 60cm
- détailler le couleur RAL.

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

- au RRU, Titre II, chapitre 3, art.10
- au RCU, art.12

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1924398/2023 (12)

Localisation : Avenue de la Croix du Sud 15

Objet : aménager le grenier (chambre et salle de douche), renforcer la structure de la toiture, construire une lucarne et un escalier reliant le dernier étage de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Mesdames Lorena DE HARO LOZANO & Maria GIALAM

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

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)

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager le grenier (chambre et salle de douche), renforcer la structure de la toiture, construire une lucarne et un escalier reliant le dernier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'attention à porter à la cohérence du quartier ;

Considérant que la construction d'une lucarne permet d'aménager une chambre et une petite salle de bain supplémentaire ;

Considérant que la finition de la lucarne est en zinc anthracite ;

Considérant que l'architecte du demandeur a déclaré en séance que la finition de la lucarne est prévue en acier de couleur anthracite qui se présente plutôt comme du gris moyen ; que les plans renseignent le zinc comme matériau et qu'une couleur anthracite est plus proche du noir que du gris ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir le couleur RAL du revêtement en zinc ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme, article 12 en ce que la lucarne est plus haute que 1,25m et implantée à moins d'un mètre par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que cette dérogation est acceptable pour les motifs suivants :

- la lucarne se situe à l'arrière et ne sera pas ou très peu visible depuis la rue,
- le débordement de la toiture et la gouttière sont maintenues,
- la forme de la toiture à trois pentes ne permet pas d'implanter la lucarne au milieu par rapport à la façade
- sa largeur est largement en-dessous des 2/3 de la façade et dès lors conforme au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6,
- sa hauteur est également conforme au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 en termes de hauteur,
- la lucarne est pour sa majeure partie vitrée,
- la dérogation en termes d'implantation est minime (60cm au lieu de 1m), et n'a pas d'effet négatif sur le bien voisin,
- la dérogation en termes de hauteur (2,60m au lieu du 1,25m autorisé) découle des impositions techniques en termes d'isolation et d'habitabilité (hauteur sous plafond de 2,51m)

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de déterminer le couleur RAL.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1931668/2024 (13)

Localisation : Avenue de la Chapelle 13

Objet : régulariser les travaux effectués dans la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°42 approuvé le 24/11/1975.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe & Francine DONY - COUPIN

Enquête : 30/05/2024 au 13/06/2024

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Réactions : 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°42 du 24/11/1975 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au plan particulier d'affectation du sol n°42 (implantation et zone de recul), à l'article 11 (zone de recul) du Titre I et aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme aux articles 28 et 30 du règlement communal sur les bâtisses (zone de recul) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que les zones de recul doivent être aménagées en jardinets afin de participer à l'esthétique de la rue et ne doivent pas être transformées en stationnement ;

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

- n°1675, le 07/19/1916 pour construire une annexe et autres transformations,
- n°13436, le 25/03/1982 pour transformer et agrandir l'immeuble,
- n°16127, le 27/01/1998 pour construire trois boxes à chevaux dans le jardin ;

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

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

- L'aménagement de différents espaces au rez-de-chaussée arrière,
- L'aménagement des combles (2^{ème} étage),
- Le remplacement des châssis en façades avant et latérale,
- La transformation de la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant qu'au **rez-de-chaussée arrière**, un escalier et une terrasse ont été aménagés ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°42 approuvé le 24/11/1975 en ce que l'escalier latéral à la maison et la terrasse se trouvent dans la zone de cours et jardins et pas dans la zone à bâtir ;

Considérant toutefois que ces travaux lient directement le séjour au jardin et permettent d'améliorer le confort de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que dans les **combles** un étage supplémentaire a été aménagé afin d'accueillir 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que les chambres présentent des surfaces inférieures au minimum requis de 9m² (8.4m², 8.8m² et 8.9m²) ;

Considérant cependant que les différences de surface sont minimales ;

Considérant de plus qu'une hauteur sous plafond de 2.50m minimum sur toute la surface de l'étage ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU en ce que 2 chambres présentent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

Considérant cependant que toutes les chambres présentent une fenêtre de dimensions acceptables ;

Considérant que les baies de façade sont maintenues telles quelles ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les **châssis** existants en façades avant et latérale ont été remplacés par des éléments en bois de ton naturel ;

Considérant que ces éléments présentent des divisions différentes vu la suppression des petits bois ;

Considérant cependant qu'ils s'intègrent correctement au reste de la maison sans nuire au bâti environnant ; que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la transformation de la **zone de recul** en espace de stationnement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul n'est pas plantée de pleine terre mais qu'elle présente plutôt des dalles en béton ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette zone n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle n'est pas clôturée à l'alignement avec l'espace public ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°42 en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de planter de pleine terre et clôturer la zone de recul à l'alignement avec un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur maximum ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de planter de pleine terre et clôturer la zone de recul à l'alignement avec un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur maximum ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°42 (implantation) et aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°42, à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 560

Demande de permis d'urbanisme PU/1927332/2023 (14) – Huis clos

Localisation : Rue de la Rive 57 - 75

Objet : démolir une serre et 3 remises de jardin en fond de parcelle, abattre 12 arbres et construire un immeuble de 11 appartements avec 15 emplacements de parking en sous-sol sur la parcelle

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

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

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

Demandeur : S.A. COEUR de VILLE - Monsieur Maxence DEL MARMOL

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Réactions : 26 dont 3 hors delai

Avis de la commission de concertation du 07/06/2024 : AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 28/06/2024 :

Procédure

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

Considérant que la demande se situe dans une zone tampon, à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;

Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 a été jointe au dossier ;

Considérant que la demande vise à démolir une serre et 3 remises de jardin en fond de parcelle, à abattre 12 arbres et à construire un immeuble de 11 appartements avec 15 emplacements de parking en sous-sol sur la parcelle ;

Considérant que le projet résidentiel est uniquement situé sur la zone d'habitation et n'empiète pas sur la zone verte reprise au plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande déroge aux articles 8, 10, 11 et 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et que 26 (dont 3 hors-délai) lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la demande de garantie de la préservation et rénovation de la villa située au n°77, dans sa volumétrie actuelle et de son environnement végétal (hors objet de la demande),
- l'intégration du nouvel immeuble sur le site et la compatibilité du projet avec la villa du n°77,
- les nuisances sonores provoquées par l'installation de pompes à chaleur en toiture de l'immeuble,

- l'intégration de la passerelle enjambant la Woluwe et permettant l'accès direct au chemin du Vellemolen depuis la rue de la Rive,
- l'impact du bruit éventuel provenant de l'immeuble, tant sur le voisinage immédiat, sur la zone naturelle dans laquelle le projet s'inscrit, et sur la biodiversité du site,
- le souhait de réduire la superficie importante des terrasses, pouvant inviter au développement des activités festives et dès lors produire des nuisances sonores supplémentaires,
- le souhait de limiter la minéralisation à proximité d'une zone Natura 2000 et l'abattage d'arbres, et de réduire considérablement le gabarit du projet à la construction d'une villa,
- l'éventuel impact du projet sur la mobilité et la circulation dans la rue de la Rive (augmentation du trafic) ;

Considérant qu'en application de l'article 207 du CoBAT, la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné que le site est inscrit à l'inventaire légal des sites approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16/03/1995 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 07/06/2024 ;

Considérant que la limite arrière de la parcelle longe le chemin du Vellemolen, sauvegardé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles du 12/02/1998 ;

Considérant que la demande actuelle fait suite à deux demandes de permis d'urbanisme précédentes :

- n°18/PFD/634478 visant à construire un complexe résidentiel de 32 appartements en 2 bâtiments reliés par un niveau en demi sous-sol, à démolir une maison unifamiliale et 2 serres, à restaurer un pavillon de jardin et supprimer son annexe et à abattre des arbres à hautes tiges, remplacé par la demande suivante :
- n°18/PFD/1712716 visant à démolir une maison unifamiliale et deux serres, à construire un complexe résidentiel de 29 appartements en deux bâtiments reliés par un niveau en demi-sol, à rénover un pavillon de jardin et supprimer son annexe et à abattre des arbres à haute tige, refusé le 23/09/2021 par la Région ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande a fait l'objet d'une division en deux lots aux termes d'un plan et procès-verbal de division enregistré auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale le 12 décembre 2023 sous le numéro MEOU-2023-DD-01711598 ;

Considérant que la demande concerne uniquement le lot n°1 d'une superficie mesurée de 27 ares 42 centiares, cadastré selon extrait de la matrice cadastrale partie du numéro 68E2P0000, identifié sous le numéro parcellaire réservé 21018 A 68 G2 P0000 ;

Considérant dès lors que la demande n'est plus instruite par la Région ;

En termes d'architecture

Considérant que la parcelle actuelle est principalement non bâtie et composée d'espaces verts divers (gazon, plantations diverses, arbres), d'un ancien terrain de tennis, d'une ancienne serre et de 3 remises de jardin ;

Considérant que la demande vise à démolir la serre et les 3 remises de jardin présentes en fond de parcelle et de supprimer le revêtement minéral (dalles de béton) du terrain de tennis ;

Considérant que ces démolitions et la proposition de nouveaux aménagements plantés permettent de remettre en valeur les qualités végétales du terrain et de s'assurer sa perméabilité ;

Considérant que la demande prévoit également l'abattage de douze arbres ;

Considérant l'étude phytosanitaire jointe au dossier et la proposition d'aménagement paysager de la parcelle conçue par le bureau spécialisé EOLE compensant l'abattage nécessaire à la construction de l'immeuble ;

Considérant l'avis favorable du 05/02/2024 du service Gestion Espace Public / Division Espace Vert sur la demande d'abattage de ces douze arbres ;

Considérant qu'un nouvel immeuble de 11 appartements (gabarit R+3) est construit sur la parcelle ;

Considérant que l'immeuble présente un recul important depuis la rue de la Rive (conformément au plan d'alignement du 26/09/1936) et que son implantation respecte le tracé courbe de la rue à cet endroit ;

Considérant que la volumétrie du projet est conçue pour respecter au maximum le rapport d'échelle avec la villa du n°77 et son style architectural ; qu'en effet, le projet présente un recul de 11 mètres par rapport à la villa du n°77 (parcelle de droite) et un recul de 9 mètres par rapport à l'immeuble de gauche du n°55 ;

Considérant que la façade nord-est (face au n° 77) présente deux retraits successifs importants supplémentaires (3,70m aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages et ensuite, de 3,15m à 1,55m au troisième étage) ;

Considérant qu'ils permettent de conserver la transparence entre la rue de la Rive et la zone verte à l'arrière ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble est déterminé de manière à être en harmonie avec le gabarit environnant, conformément à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet, que la hauteur du bâtiment projetée (en ce compris l'acrotère) correspond précisément à la hauteur moyenne des constructions (14,25m) sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Considérant que le dernier niveau est partiellement en recul par rapport à la façade avant, et partiellement dans l'alignement de la façade ; que le nombre de niveaux depuis la rue est dès lors de R+3 sur une partie réduite de la façade avant ; que cette hauteur est acceptable pour les motifs suivants :

- la conformité aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) en termes de hauteur,
- le profil plus important de l'immeuble voisin de gauche situé au n°55 qui présente une très large lucarne dans l'alignement de la façade qui elle-même est caractérisée par un oriel imposant sur plus que 2/3 de la largeur de la façade et qui est caractérisé par une façade latérale de 5 niveaux visible depuis la rue vu l'implantation de l'immeuble en avant plan par rapport à son voisin de gauche,
- la présence de plusieurs balcons, oriels, terrasses et lucarnes importantes et en avant-plan par rapport aux façades avant des immeubles d'appartements autour ;

Considérant que l'immeuble comporte :

- une superficie hors sol de 1.746 m² ;
- une superficie sous-sol de 700 m² ;
- une superficie totale de 2.446 m² ;

Considérant que le sous-sol comporte 11 caves privatives, 1 local pour poubelles, 1 local d'entretien comportant un WC, 3 locaux techniques et 15 emplacements de parking (dont deux emplacements PMR) ;

Considérant que sur les 15 emplacements de parking, deux emplacements sont des emplacements PMR et trois emplacements sont prévus en enfilade d'autres emplacements ;

Considérant que chaque emplacement de parking est équipé d'une borne de rechargement pour véhicule électrique en vue de favoriser l'électromobilité ;

Considérant que le rez-de-chaussée, d'une superficie totale brute de 353,29 m², comporte :

- un hall d'entrée,
- un local pour 28 vélos (dont 3 vélos cargos) directement accessible depuis la voirie et équipé de prises de rechargement pour vélo électrique et un local de poussettes attenant,
- la rampe d'accès vers le sous-sol,
- un appartement de 1 chambre d'une superficie brute de 79,77 m²,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 130,69 m²,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 142,83 m² ;

Considérant que le premier étage, d'une superficie totale brute de 448,34 m², comporte :

- le hall commun,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 139,79 m²,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 142,56 m²,
- un appartement de 3 chambres d'une superficie brute de 165,99 m² ;

Considérant que le deuxième étage, d'une superficie totale brute de 448,34 m², comporte :

- le hall commun,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 139,79 m²,
- un appartement de 2 chambres d'une superficie brute de 142,56 m²,
- un appartement de 3 chambres d'une superficie brute de 165,99 m² ;

Considérant que le troisième étage, d'une superficie totale brute de 315,13 m², comporte :

- le hall commun,
- un appartement penthouse de 2 chambres d'une superficie brute de 155,30 m²,
- un appartement penthouse de 3 chambres d'une superficie brute de 159,83 m² ;

Considérant que l'ensemble des appartements répond aux normes d'habitabilité prévues par le titre II du règlement régional d'urbanisme et que le projet est conforme au titre VII du règlement régional d'urbanisme, en ce qu'il prévoit le nombre de stationnements préconisé pour les immeubles à logements multiples neufs ;

Considérant de plus, que chaque appartement bénéficie d'une double orientation et d'au moins un espace extérieur ;

Considérant que certains angles de terrasses ont été arrondis pour s'adapter à la forme courbe de la rue de la Rive (et au recul obligatoire de 5m du plan d'alignement du 26/09/1936) et pour rappeler le style architectural de la maison voisine n°77 ;

Considérant qu'en façade avant, une prise d'air pour le système de double flux est visible au deuxième étage, impliquant une dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;

Considérant que le dispositif de prise d'air (nécessaire au bon fonctionnement de la gestion de la performance énergétique du bâtiment) est peu visible et peint dans une couleur similaire à la brique de parement ;

Considérant qu'il ne porte dès lors pas atteinte à l'esthétique de la façade ni aux qualités du projet ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière de l'immeuble, quatre nichoirs sont placés en vue de répondre aux recommandations techniques « Bâti & Biodiversité » de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les façades de l'immeuble sont revêtues principalement de briques de parement en terre cuite de ton gris/beige clair (matériau permettant de réaliser les parties courbes et droites de l'immeuble) ;

Considérant que les soubassements, les seuils de portes et fenêtres et couvres-murs sont en pierres naturelles de ton gris clair ;

Considérant que les portes et châssis (triples vitrages performants) sont en aluminium laqué de ton gris/brun foncé ;

Considérant qu'un bardage en tôles d'aluminium laqué de ton gris/brun foncé (identique au ton des menuiseries extérieures) est utilisé pour la partie de façade du rez-de-chaussée située entre la porte d'entrée de l'immeuble et la porte du local vélos, ainsi que pour une partie des façades du troisième étage en retrait ;

Considérant qu'à cet étage, les seuils de fenêtre et couvres-murs sont en aluminium laqué de ton gris/brun foncé ;

Considérant que les garde-corps des différents balcons et terrasses sont prévus en acier laqué de ton gris/brun foncé avec une expression horizontale soulignant la composition générale du projet ;

Considérant que des screens solaires sont installés devant tous les châssis de fenêtres exposés au soleil pour lutter contre la surchauffe dans les appartements ;

Considérant qu'au troisième étage, un système de protection solaire à lamelles en aluminium laqué de ton gris/brun foncé est placé horizontalement (de type « auvent ») ;

Considérant que plusieurs aménagements végétalisés sont prévus dans le projet ;

Considérant que la toiture couvrant la rampe d'accès au sous-sol est partiellement équipée d'une toiture verte intensive (min. 60 cm) ;

Considérant qu'afin de respecter le dénivelé existant du terrain, le niveau d'implantation du bâtiment est défini par le niveau de la voirie située à un niveau plus haut que celui des berges de la Woluwe ;

Considérant dès lors, que le socle du sous-sol ressort en mur aveugle du côté jardin arrière, puisque le terrain y est naturellement plus bas ;

Considérant que ce mur est composé d'une double épaisseur de parement en moellons de pierre naturelle, placé devant le voile béton de la structure ;

Considérant que les joints du mur sont partiellement plantés avec une sélection de plantes adaptées à des situations d'ensoleillement, de faible épaisseur de substrat et de bon drainage, en vue de créer sur toute sa surface des opportunités de supports de biodiversité ;

Considérant que sur d'autres parties, des moellons sont remplacés par des éléments creux laissés en l'état ou remplis de pailles, de brindilles, de terre, de sable, d'abris à oiseaux ;

Considérant que le socle du sous-sol est très important par sa largeur et par son traitement de façade ; qu'il est conçu comme un élément dur et très peu paysager et non verdurisé ; qu'il y a lieu de réduire son aspect massif par un ou plusieurs percements ;

Considérant que ce rez-de-jardin (niveau du garage), doit comporter minimum une pièce commune, suffisamment vitrée pour permettre une utilisation de qualité et donnant accès direct au jardin permettant d'une part d'animer la façade de ce niveau qui est complètement aveugle, et d'autre part de faciliter un accès et une utilisation qualitatifs et agréables du jardin commun ;

Considérant que la toiture plate du troisième étage est partiellement équipée d'une toiture verte extensive (lichens et sedums), et partiellement de 11 pompes à chaleur et de 55 panneaux photovoltaïques (5 panneaux/logement) ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que le placement d'installations techniques (PAC) en toiture de l'immeuble déroge à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminées ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de toiture ;

Considérant qu'une étude acoustique (ayant pour but de déterminer les niveaux de bruits perçus au droit des différentes façades provoqués par le fonctionnement des pompes à chaleur installées en toiture) a été réalisée par le bureau d'étude SWECO ;

Considérant que la conclusion de cette étude permet de mettre en évidence que les valeurs limites imposées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations produit par les installations classées du 21 novembre 2002 sont respectées au droit des façades des habitations voisines et au droit des terrasses du projet pour toutes les périodes.

Considérant qu'il s'indique de prévoir un capotage acoustique de ces installations permettant de réduire la transmission de bruit et d'absorber le bruit autour de la PAC, dans toutes les directions ;

Considérant que les eaux de pluie seront récupérées et ensuite stockées dans une citerne (10 m³) pour l'eau provenant de la toiture ; que les eaux provenant des balcons sont quant à elles, tamponnées dans un bassin d'orage (10 m³) avant d'être rejetée à l'égout en raison de la présence potentielle de produits phytosanitaires dans ces dernières ;

Considérant que le trop-plein de la citerne est connecté à une noue dessinée pour tamponner un volume d'eau équivalent à un minimum de 5m³ dont le trop plein s'évacue, à son tour, dans un drain de dispersion installé dans la partie boisée en pente du fond du terrain ;

Considérant qu'une partie de l'eau stockée peut être réutilisée au profit de tous les usagers (pour l'entretien des communs, l'arrosage du jardin et des espaces végétaux) ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir une réutilisation des eaux de pluie autre qu'un robinet pour le jardin, comme par exemple à des fins sanitaires ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir une réutilisation des eaux des terrasses comme par exemple à des fins sanitaires ;

En termes d'aménagement paysager :

Considérant que le projet se trouve en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau au PRDD ;

Considérant que le projet se situe à moins de 60m d'une connexion vers le réseau hydrographique (ETA269) - bassin versant Woluwe ;

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

Considérant que la partie la plus intéressante en termes de faune et flore (étang) se situe sur la partie du terrain qui est exclue de la demande actuelle ;

Vu l'avis de la CRMS du 21/04/2021 sur le projet précédent 18/PFD/1712716 visant à démolir une maison unifamiliale et deux serres, à construire un complexe résidentiel de 29 appartements en deux bâtiments reliés par un parking de 35 emplacements en demi-sol, à rénover un pavillon de jardin et à supprimer son annexe, et à abattre des arbres à haute tige ;

Considérant que la CRMS avait émis un avis défavorable sur la démolition de la villa et qu'elle demandait de la conserver et de la remettre en valeur ; qu'elle demandait plus précisément « de réétudier le projet en fonction de la conservation de cette villa, tout en modérant fortement l'ambition du programme et en y intégrant les remarques et recommandations suivantes » ;

Considérant que la CRMS avait émis des recommandations pour un projet futur :

- rénover la villa permettant d'accueillir un programme de logement adapté,
- la villa et son jardin apportent une dimension patrimoniale et paysagère à une rue assez simple et constituent un vrai « poumon vert » dans le quartier. La préservation de la villa existante permettra le maintien assuré des deux catalpas à front de rue,
- l'ampleur du programme projeté et les nuisances liées au chantier sont, de manière générale, peu favorables à mettre le site en valeur, bien que les aménagements proposés en dehors de la zone constructible soient assez respectueux du site, veillant à sauvegarder les éléments patrimoniaux

- (comme l'ancien pavillon de jardin, l'étang, les tracés historiques), et prêtant une attention particulière à la biodiversité, surtout grâce aux essences prévues dans les nouvelles plantations,
- la CRMS préconise un programme beaucoup plus raisonnable et plaide pour un projet révisé qui misera sur la préservation de l'intérêt paysager de l'ensemble du site (donc aussi du côté de la rue de la Rive), la préservation de la villa et le respect du périmètre des 60m entourant la zone Natura 2000,
 - dans un objectif de renforcer le maillage vert, la CRMS suggère également de prévoir un passage accessible au public, afin de relier la rue de la Rive à la Woluwe et, via la passerelle, au chemin du Vellemolen ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme actuelle respecte de manière générale les recommandations de la CRMS :

- la villa et les arbres repris à l'inventaire sont maintenus (et en dehors de la demande),
- l'ampleur du chantier sera considérablement réduite par la réduction du projet et son emprise (de 29 à 11 appartements et de 35 à 15 parkings),
- les aménagements verts proposés étaient déjà respectueux du site ou sont en dehors de la demande actuelle (division de la parcelle), le recul par rapport à la rue (respect du plan d'alignement qui impose un minimum de 5m) permet de garantir un aménagement vert qualitatif et les distances entre constructions sont plus importantes que celles entre les constructions des voisines, permettant de maintenir une certaine transparence depuis la rue de la Rive,
- le projet rentre en dialogue avec le site existant en termes d'architecture et d'aménagement paysager ;

Considérant que deux recommandations de la CRMS ne sont pas rencontrées :

- le projet se situe partiellement dans les 60m entourant la zone Natura 2000,
- le projet ne prévoit pas un passage public traversant le site ;

Considérant néanmoins que :

- un passage public traversant une propriété privée avec tous les aménagements accessoires requis (délimitation, respect de la vie privée, ...) n'est pas de nature à améliorer ou renforcer le maillage vert. Le choix de l'auteur de projet de ne pas inclure cette suggestion dans son projet est dès lors acceptable,
- il est rappelé que la passerelle se situe en dehors de la parcelle et de la demande concernée, sur domaine public ; qu'un précédent projet porté par la commune pour réaliser des passerelles a obtenu un avis défavorable de la CRMS et qu'un tel aménagement nécessite également l'autorisation de Bruxelles Environnement – département « Eau »,
- qu'il n'est pas interdit de construire dans la zone de 60m entourant la zone Natura 2000 ; qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site n'est pas requise dans le cadre de l'instruction de l'actuelle demande étant donné qu'un rapport d'incidences n'est pas requis non plus, mais que le demandeur a joint cette évaluation au dossier vu les particularités des lieux ; que des mesures d'atténuation tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation sont prévues ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il est déconseillé de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'en zone de recul, seules les voies d'accès pour l'entrée et le garage sont imperméabilisées ; que le restant de la zone est plantée et végétalisée ;

Considérant néanmoins que la zone de recul et les zones latérales prévoient de part et d'autre de l'immeuble deux accès pompiers/déménagement ; que ces accès sont revêtus de terre-pierre enherbé renforcé sur une fondation trafic/poids-lourds ;

Considérant que cet aménagement déroge aux articles 11 et 12 du titre I du règlement régional et à l'article 28 du titre V du règlement communal sur les bâtisses en ce que ces zones ne sont pas entièrement plantées de pleine terre ;

Considérant néanmoins que ce système permet de stabiliser le sol afin qu'il puisse accueillir ponctuellement une circulation de véhicules et d'autre part, de favoriser la croissance de végétaux sur la dernière couche faite principalement de terre ; que les zones concernées sont donc perméables ;

Considérant que la couronne d'un des arbres à l'inventaire (Catalpa à feuilles d'or) se situe partiellement dans la partie latérale « accès SIAMU et déménagements » ; que le demandeur a détaillé toutes les mesures prévues pour protéger le système racinaire ;

Considérant que si l'aménagement d'une zone SIAMU est nécessaire et son utilisation exceptionnelle, il y a lieu de limiter son accès à l'alignement de voirie à l'aide de bornes escamotables ;

Considérant que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée à l'alignement par un muret en maçonnerie de briques de parement, en pierre de taille ou en pierre reconstituée monolithe d'une hauteur maximum de 50 centimètres impliquant une dérogation à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de la zone propose à front de rue : deux jardinets, l'un privatif clos par une haie mixte et l'autre ouvert sur l'espace rue et planté d'un pommier isolé, de deux cépées de noisetiers et d'un petit massif d'églantiers ; que de ce fait, le non-stationnement dans la zone est assuré ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande propose une architecture et un programme qualitatifs, en lien avec le site et son environnement ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- prévoir des bornes escamotables à l'alignement de voirie à la hauteur des accès SIAMU,
 - au niveau du rez-de-jardin arrière : prévoir un local commun suffisamment vitré pour permettre une utilisation de qualité et donnant accès direct au jardin permettant d'une part d'animer la façade de ce niveau qui est complètement aveugle, et d'autre part de faciliter un accès et utilisation qualitatifs et agréables du jardin commun ;
 - prévoir un capotage acoustique des installations techniques (PAC) en toiture du troisième étage,
- Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction Patrimoine Culturel s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 8, 10, 11 et 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.