

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 528 de la réunion du vendredi 18 novembre 2022**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent pour le point 2)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

M. Jerome Vacant, Gestsionnaire Permis d'environnement (présent pour le point 5)

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH (présent du point 2 à 11 + le point 16)

Mme Clara BADELLA (présente du point 12 à 15)

Mme S.ZEROUALI (présente pour le point 1)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

Membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	Avis
1.	08:30	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Monsieur Lambert Avenue des Iles d'or, Rue Moonens et Rue Vervloesem	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))	Favorable + Conditions
2.	09:30	permis d'urbanisme	S.P.R.L. CASSIOPEE Monsieur DEWULF Rue Madyol 11	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	En vertu de l'article 194§1 du CoBAT, l'instruction de la présente demande est suspendue vu l'accusé de réception complet de ce 08/11/2022 notifié le 14/11/2022.
3.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur VAN CASTER Rue Crocq 33	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.a)4 du	Favorable + Conditions

Commission de concertation du 18/11/2022

				COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	
4.	11:30	permis d'urbanisme	Madame DIMOVA Avenue Hof ten Berg 85	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable + Conditions
5.	13:30	permis d'environnement	S.P.R.L. PETROLWASH Rue Montagne des Cerisiers 5	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	Favorable + Conditions
6.	13:50	permis d'urbanisme	Madame SQUILBIN Avenue de la Croix du Sud 18	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable
7.	14:20	permis d'urbanisme	Madame de HALLEUX Avenue Raymond de Meester 25	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable + Conditions
8.	14:50	permis d'urbanisme	Monsieur BADIQUE Avenue du Prince Héritier 154	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable + Conditions
9.	15:10	permis d'urbanisme	Monsieur GALVANIN Avenue des Cerisiers 210	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)	Favorable + Conditions
10.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame L'HARIDON - BASQUIN Avenue des Cerisiers 179	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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface	Favorable + Conditions

				perméable) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	
11.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame TEHEUX - FLAMAND Avenue Louis Gribaumont 94	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable + Conditions
12.	16:20	permis d'urbanisme	A.C.P. CRABBE Monsieur RANSCELOT Rue André Crabbe 13	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable + Conditions
13.	16:40	permis d'urbanisme	Monsieur KEVERS Rue Vervloesem 52	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable
14.	17:00	permis d'urbanisme	Monsieur VAN DEN EYNDE Rue Vervloesem	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Défavorable
15.	17:30	permis d'urbanisme	Madame VERGEYNST Avenue des Constellations 6	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable + Conditions
16.	17:45	permis d'urbanisme	Madame ABI ABDALLAH Rue Louis Jasmin 13	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable + Conditions

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 8h30

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1839723/2022 (1)

Localisation : Avenue des Iles d'Or

Objet : Réaménager le carrefour formé par l'avenue des Îles d'Or, la rue Moonens et la rue Vervloesem à Woluwe-Saint-Lambert.
La zone concernée s'étend, au nord jusqu'à la zone de stationnement, au sud jusqu'à la berme centrale, à l'est et à l'ouest une amorce.
Le projet d'aménagement ambitionne de trouver un meilleur équilibre entre les différents usagers de ce carrefour.

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 14bis Roodebeek-Dries », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 13/07/2006.

Lotissement : /

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert Monsieur Patrick Lambert

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 05/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 5

Avis :

Contexte

Considérant que la demande se situe en réseau viaire et en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du bien classé suivant :

- Ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/04/2022 ;

Considérant que la demande se situe en zone de voirie au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS n° 14bis Roodebeek-Dries) approuvé par arrêté du gouvernement du 31/07/2006 ;

Objet

Considérant que la demande concerne :

- le réaménagement du carrefour formé par l'avenue des Îles d'Or, la rue Moonens et la rue Vervloesem à Woluwe-Saint-Lambert ;
- la zone concernée s'étend, au nord jusqu'à la zone de stationnement, au sud jusqu'à la berme centrale, à l'est et à l'ouest une amorce ;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.

Considérant que 4 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête organisée du 05/10/2022 au 03/11/2022 ; qu'elles concernent principalement :

- Proposition de placement d'un panneau B1 A la rue Moonens, céder le passage, et marquage au sol d'une ligne transversale constituée par des triangles blancs ;
- Proposition de créer une grande noue orientée nord-sud sur environ 60 à 80 cm de profondeur qui occuperait tout l'espace représenté dans le plan de synthèse comme fleuri dans les éléments de berme centrale sur l'axe Vervloesem entre le passage piéton au nord et le tourne à gauche en arrondi au sud ;
- Attire l'attention sur l'affaissement du trottoir devant le n° 148 (longueur de +- 5 m sur plus d'un mètre de large) ;
- Attire l'attention sur la stagnation des eaux à l'intersection de la rue Moonens et de la rue Vervloesem et devant la sortie du parking Delhaize dès qu'il pleut et que l'égouttage semble incapable d'absorber (les pentes de la chaussée semblent contraires au sens d'écoulement vers les avaloirs) ;
- Prévoir éventuellement des casse-vitesse de type coussins berlinois ;
- Attire l'attention sur le fait que la dangerosité de ce carrefour est également liée aux voitures qui l'utilisent pour rentrer dans la pompe à essence Dats24, malgré les panneaux sens interdit, sans passer en faisant le tour par l'avenue des Îles d'Or ;

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/09/2022 (portant la référence: **T.2020.0248/2**), favorable sous conditions ;

- La conception, l'implantation et la signalisation des hydrants doivent répondre aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique ;
- Il y a lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles du Service d'Incendie au droit du carrefour et à hauteur du demi-tour soient possibles dans toutes les directions réglementairement prévues. Les girations doivent répondre aux prescriptions du point 1 de l'annexe 3/1 des normes de base (cf AR du 12/07/2012) ;
- Si celles-ci ne peuvent être respectées, il est possible de consulter le modèle des girations réelles des véhicules du SIAMU, disponible sur demande et présentation de l'avis à l'adresse mail plans-plannen@firebru.brussels

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/03/2022 (Réf: eBM : 37386-2022-18 et DGI : GA26-1566) : Favorable.

Vu l'avis de Vivaqua du 26/07/2022 (réf : IN 1343679 / OUT 834290), favorable sous conditions.

Objectif

Considérant que le projet d'aménagement ambitionne de trouver un meilleur équilibre entre les différents usagers de ce carrefour, nœud critique à plus d'un titre :

- l'axe Vervloesem est fort fréquenté par les automobilistes ;
- présence d'une entrée/sortie de garage d'un commerce de grande distribution ;
- présence d'une pompe à essence ;
- axe Vervloesem parcouru par une ligne de transports en commun ;
- axe Îles d'Or/Moonens traversé par l'ICR n°2 ;
- priorité de droite dangereuse aux Îles d'Or ;
- manque d'une traversée piétonne ;
- traversée piétonne trop longue au sud ;
- absence de dalles podotactiles ;
- inondations fréquentes ;

Motivations

Considérant que le projet vise à réaménager le carrefour formé par l'avenue des Îles d'Or, la rue Moonens et la rue Vervloesem à Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que le projet tend à améliorer les qualités d'usage de l'espace concerné par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que le Plan régional de Mobilité Good Move classe ce carrefour sur voirie communale en catégorie « confort » pour la marche et le vélo dans l'axe avenue des Îles d'Or/rue Moonens, « confort » pour le transport en commun dans l'axe rue Vervloesem et "Quartier" pour les autres modes ; que l'ICR 2 emprunte l'axe avenue des Îles d'Or/rue Moonens ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme portant la référence suivante réf.Nova : 18/PFD/1791880, retirée de l'instruction par le demandeur ;

Piétons

Considérant que le projet sécurise les traversées piétonnes en réduisant leur longueur par l'agrandissement des oreilles de trottoir et de l'îlot central et en les équipant de dalles podotactiles ; qu'une nouvelle traversée est créée ; que ces mesures améliorent la qualité d'usage de l'espace et répondent aux objectifs d'apaisement des mailles du Plan Good Move, de sécurité routière et de diminution des vitesses pratiquées ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de dalles podotactiles au niveau des traversées piétonnes; qu'il y a lieu que ces traversées soient conformes au RRU et au cahier de l'accessibilité piétonne édité par BM, notamment en ce qui concerne l'orientation des dalles podotactiles ; que la traversée piétonne face au n°215 soit établie hors entrée de garage et dans le prolongement du cheminement naturel des piétons ;

Considérant que les dispositifs podotactiles doivent respecter les règles reprises dans le Cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que le trottoir de 1.29 m prévu sur la rue Vervloesem, du côté de la station-service, déroge au titre 7 du RRU ; qu'il y a lieu de prévoir les cheminements piétons d'une distance libre de 1.50 m ;

Considérant que le choix des pavés béton pour les trottoirs se conforme aux besoins d'un niveau de confort minimal pour un axe « piéton CONFORT » ;

Vélos

Considérant que le projet prévoit de sécuriser la traversée des cyclistes sur l'ICR n°2 (Moonens/Ilesd'Or) ; qu'actuellement une ouverture unique dans la berme centrale rend la traversée est-ouest dangereuse ; que la solution avancée est une double ouverture de la berme dans chaque sens ;

Considérant que le projet propose de concrétiser la fermeture de la berme centrale de la rue Vervloesem aux véhicules motorisés tout en maintenant un passage pour les cyclistes ; que cette fermeture simplifie la gestion du carrefour et sécurise le passage de l'ICR sur l'axe « Moonens-Îles d'Or » ;

Considérant qu'il est proposé un schlammage rouge prioritaire pour les cyclistes au niveau de la traversée de la rue Vervloesem ; que ce schlammage se justifierait davantage s'il reliait deux pistes cyclables séparées de part et d'autre de la rue Vervloesem ; que de simples logos vélos peints alternés de doubles chevrons de part et d'autre de la berme et dirigeant les cyclistes vers la traversée pourraient suffire ;

Considérant de plus qu'il y aurait lieu de marquer l'ICR (logos alternés de doubles chevrons) sur la rue Moonens et l'avenue des Iles d'Or afin de concrétiser l'axe de l'ICR 2 ;

Considérant les objectifs du Plan Régional de Mobilité Good move et son principe STOP, ainsi que la politique de mobilité et de stationnement qui vise à réduire la pression des voitures et libérer davantage d'espace public ainsi que de renforcer le maillage cyclo-piéton et PMR dans le quartier ;

Considérant qu'afin de se conformer à ces objectifs et d'encourager les modes actifs, il y a lieu de prévoir des arceaux vélos tout en garantissant un cheminement piéton confortable et en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le modèle d'arceau vélo doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Poids-lourds

Considérant que la modification de la berme centrale pourrait entraver le demi-tour de certains types de poids-lourds, mais que celui-ci reste possible un peu plus loin sur l'avenue Paul Hymans ou la chaussée de Roodebeek ; qu'il y a lieu d'adapter la signalisation routière afin d'interdire ou d'indiquer la difficulté du demi-tour ;

Considérant qu'une partie de la berme conservera un matériau en porphyre et sera franchissable ; que ceci est réalisé pour assurer le demi-tour des véhicules du SIAMU tout en resserrant le passage des automobilistes ; qu'il y a lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles du Service d'Incendie au droit du carrefour et à hauteur du demi-tour soient possibles dans toutes les directions réglementairement prévues ; que les girations doivent répondre aux prescriptions du point 1 de l'annexe 3/1 des normes de base (cf AR du 12/07/2012) ;

Automobilistes

Considérant que la modification de la berme centrale supprime le tourne-à-gauche depuis l'avenue des Îles d'Or et contraint les automobilistes à un léger détour vers la chaussée de Roodebeek ; que cette situation a fait l'objet d'une large phase de test qui s'est révélée concluante ; que ceci permet de diminuer la situation accidentogène et de sécuriser la circulation des modes actifs ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la signalisation en fonction des résultats de la phase test ;

Stationnement

Considérant que le PRDD et Good Move programment une diminution du stationnement en voirie de 25% ; et que le projet prévoit la suppression de 2 places de stationnement pour sécuriser la traversée piétonne et du stationnement et de les déplacer rue Vervloesem pour conserver un statu quo dans cette zone commerciale à forte pression automobile ;

Considérant que le stationnement doit être supprimé dans la zone de 5m en deçà des traversées piétonnes dans le sens de la circulation, conformément à l'article 5 §2 du titre 7 du RRU, ce qui a été appliqué dans la rue Moonens et dans l'avenue des Iles d'Or ;

Espaces verts et gestion des eaux

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que le projet prévoit la plantation de fleurs annuelles et de la végétation vivace en berme centrale pour égayer les lieux ; que des fosses de plantations avec végétation buissonnante basse (< 75cm) seront créées pour interdire le stationnement 5 mètres en amont des passages piétons est-ouest ; que deux fosses avec végétation buissonnante basse seront également créées rue Vervloesem (près du stationnement) pour plus de déminéralisation de l'espace public ;

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

Considérant que ce carrefour se trouve près du lit du « Roodebeek » ; que ce dernier est encore visible dans le futur Parc des Iles d'Or à quelques dizaines de mètres à l'aval du carrefour ; que la zone d'intervention est connue pour des inondations fréquentes ;

Considérant que l'aménagement de la berme centrale aura pour conséquence de déminéraliser cette zone actuellement très routière ; qu'une noue y sera créée par une simple déclivité pour améliorer la rétention et la percolation des eaux ; que deux bordures seront enterrées dans la zone de refuge pour permettre à l'eau de s'y infiltrer ;

Considérant que les documents annexés à la demande de permis ne fournissent pas de précisions techniques concernant le mécanisme d'infiltration qui sera mis en place ; qu'il y a lieu de fournir une coupe technique qui reprend les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de la noue ;

Considérant qu'en période de forte pluie, une mare d'eau stagne à l'intersection de la rue Moonens et de la rue Vervloesem ; que l'égouttage semble incapable d'absorber les eaux lors de fortes pluies ; qu'il y a lieu de préciser l'emplacement des avaloirs, le sens d'écoulement des eaux ainsi que les pentes sur le plan de la situation projetée ;

Classement

Considérant que le projet de réaménagement s'inscrit dans le périmètre de protection de la ferme Hof Ter Cauwerscheren ; que les modifications apportées à cet endroit visent à créer une oreille de trottoir, à supprimer du stationnement ; que ces travaux respectent la zone de protection du bien classé et contribuent à l'amélioration de l'esthétique du lieu ;

Autres

Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions émises par le service d'incendie et d'aide médicale urgente dans son avis en ce qui concerne le rayon de giration des véhicules à échelle ainsi que la signalisation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- S’assurer que les traversées piétonnes soient conformes au titre 7 du RRU et au cahier de l’accessibilité piétonne édité par BM, notamment en ce qui concerne l’orientation des dalles podotactiles ;
- S’assurer que la traversée piétonne face au n°215 soit établie hors entrée de garage et dans le prolongement du cheminement naturel des piétons ;
- Garantir que les cheminements piétons aient une distance libre de 150cm conformément au RRU ;
- Installer des arceaux vélos tout en respectant le bon aménagement des lieux ;
- Prévoir un modèle d’arceaux vélos conformes au cahier de l’accessibilité piétonne ;
- S’assurer que les nouvelles plantations soient conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu’arbustives et herbacées ;
- Fournir une coupe technique qui reprend les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de la noue ;
- Préciser l’emplacement des avaloirs, le sens d’écoulement des eaux ainsi que les pentes sur le plan de la situation projetée ;
- Respecter les conditions émises par l’avis du SIAMU, notamment en ce qui concerne les points suivants :
 - La conception, l’implantation et la signalisation des hydrants doivent répondre aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique ;
 - Il y a lieu de s’assurer que les girations des auto-échelles du Service d’Incendie au droit du carrefour et à hauteur du demi-tour soient possibles dans toutes les directions réglementairement prévues. Les girations doivent répondre aux prescriptions du point 1 de l’annexe 3/1 des normes de base (cf AR du 12/07/2012) ;
 - Sur demande, le modèle des girations réelles des véhicules du SIAMU est disponible sur demande et présentation de l’avis à l’adresse mail plans-plannen@firebru.brussels ;

La Commune demanderesse s’abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 9h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1842909/2022 (2)

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'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement :

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

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

En vertu de l'article 194§1 du CoBAT, l'instruction de la présente demande est suspendue vu l'accusé de réception complet de ce 08/11/2022 notifié le 14/11/2022.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1852684/2022 (3)

Localisation : Rue Crocq 33

Objet : rehausser la toiture, étendre et rénover la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Nicolas VAN CASTER

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 10

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 les permis d'archives n°2365, délivré le 20/04/1928 pour la construction de la maison et n°13.906, délivré le 28/05/1985 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur ;

- le gabarit imposant du projet prenant comme référence le gabarit existant anormalement haut et profond de l'immeuble n°35,
- la hauteur proposée de la nouvelle toiture dépassant la hauteur moyenne des toitures des maisons existantes dans la rue,
- la non-intégration du gabarit projeté dans le bâti existant et la perte du caractère familial existant dans la rue,
- le précédent que pourrait créer une telle augmentation de volume pour les voisins qui pourraient être encouragés à faire de même, diminuant dès lors la perméabilité des sols,
- la réduction de luminosité vers les maisons voisines, ainsi que la perte de production des panneaux solaires existants sur la toiture de la maison n°31,

- la modification de la vue vers l'intérieur d'îlot depuis les chambres du n°31,
- les travaux de terrassement découlant de la création d'une nouvelle cave, pouvant éventuellement fragiliser les constructions voisines,
- les éventuelles vues directes vers les terrains voisins et les nuisances sonores que pourrait engendrer la création d'une terrasse au troisième étage en intérieur d'îlot, sachant que la parcelle dispose déjà d'un jardin et d'une terrasse au rez-de-chaussée,

Considérant que les permis d'archives renseignent une maison de type unifamilial tandis que la situation de fait présente deux logements ;

Considérant que la présente demande vise à transformer et à rénover l'immeuble en vue de retrouver sa fonction initiale (logement unifamilial) ;

Considérant que l'accès au sous-sol depuis le hall existant est supprimé et déplacé vers une nouvelle rampe accessible depuis le garage ; qu'une partie de la cave existante (sous le fond du garage) est condamnée en vue de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie de 5000L ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe existante de 1984 est démolie et qu'un nouveau volume est construit sur trois niveaux ;

Considérant que deux rehausses/prolongations de murs mitoyens sont nécessaires aux premier et deuxième étages vers le voisin mitoyen de gauche n°31 ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée et premier étage, ce nouveau volume est aligné sur le gabarit principal du voisin mitoyen de droite n°35 (véranda non comprise) et ne dépasse pas le voisin de gauche n°31 de plus de 3m ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est rehaussé par rapport au niveau actuel pour atteindre le niveau du jardin ; que ce rehaussement permet la création de nouvelles caves ;

Considérant en effet que le mur contre terre arrière au sous-sol est démoli, que de nouvelles caves sont construites et que l'ensemble est réaménagé en vue d'obtenir : caves, locaux techniques et vélos ;

Considérant que le terrassement prévu pour la réalisation de ces nouvelles caves est minime ;

Considérant que sur les deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) est aménagé un séjour présentant une double hauteur ;

Considérant que dans la prolongation du rez-de-chaussée, une terrasse extérieure perméable est aménagée (joints ouverts sur géotextile laissant percoler l'eau sous la terre sous la terrasse) ;

Considérant que l'emprise au sol du bâti sur la parcelle est diminuée de 24m² ;

Considérant qu'une trappe réalisée dans le revêtement de terrasse permet un accès direct vers un escalier enterré menant au sous-sol ;

Considérant qu'une deuxième citerne de 10.000L est placée sous la terrasse extérieure au niveau du jardin ; qu'avec la première citerne, une capacité totale de 15.000L permet une récupération complète des eaux de pluie des surfaces imperméables ;

Considérant qu'au deuxième étage, le nouveau volume arrière présente un décrochement par rapport au voisin de gauche (n°31) afin de limiter l'impact visuel et lumineux sur celui-ci ;

Considérant cependant que la partie la plus profonde de ce volume (profondeur supérieure à 3m par rapport au voisin de gauche) à cet étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas de recul de minimum 3m ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné le faible impact sur l'ensoleillement vers la propriété voisine de gauche, la structuration et l'harmonisation des baies en façade arrière et qu'elle permet d'obtenir une chambre de surface qualitative bénéficiant de luminosité suffisante ;

Considérant néanmoins que le volume de la salle de bain peut être supprimé sans modifier le programme intérieur et sans altérer les qualités architecturales de la façade arrière ;

Considérant que cette suppression de volume limite la perte de luminosité de la maison voisine de gauche ;

Considérant que la façade arrière présente un crépi blanc sur isolant et que les baies vitrées du nouveau volume sur trois étages forment un seul élément architectural en bois, constitué de larges profils en bois dépassant du côté extérieur permettant de créer une « casquette solaire naturelle » ;

Considérant que la toiture est rehaussée et isolée pour permettre l'aménagement des combles ;

Considérant qu'en partie avant, la toiture présente un brisis en ardoises de ton gris foncé situé au-dessus de la corniche existante (conservée et restaurée) ; que dans ce brisis, sont intégrés deux châssis en bois alignés verticalement aux fenêtres des étages inférieurs ;

Considérant que le reste de toiture conserve une pente identique à l'origine (double versant de 35°) et est recouverte de tuiles en terre cuite de ton rouge ;

Considérant que la rehausse de toiture est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit et que celle-ci est limitée au strict minimum pour l'utilisation des combles (2,30m sous plafond) ;

Considérant cependant que ce nouveau volume de toiture reste important par rapport au bien voisin de gauche n°31 ;

Considérant la volonté de répondre à la typologie des maisons avoisinantes dans le quartier présentant des brisis en partie avant, et de préserver la façade d'origine dans son intégralité ;

Considérant dès lors qu'il convient de réduire les proportions générales de la toiture et de son brisis ;

Considérant que le mur pignon vers le n°31 est isolé/enduit par l'extérieur jusqu'à la toiture de celui-ci ;

Considérant que ce troisième niveau est aménagé en deux chambres dont chacune présente une mezzanine, une salle de bains, et un bureau ;

Considérant qu'une trappe placée dans le hall permet l'accès à un petit grenier et un espace technique sous combles et qu'une terrasse accessible depuis le bureau est réalisée en façade arrière ;

Considérant que la terrasse présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond sans présenter de recul de minimum 3m ;

Considérant qu'elle présente un recul de 190 cm par rapport à la mitoyenneté de gauche et est dès lors conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale et dispose déjà d'un grand jardin, qu'il y a dès lors lieu de supprimer cette terrasse et de prévoir une toiture végétale ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés sur les toitures inaccessibles du nouveau volume (deuxième et troisième étages) ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une construction datant d'avant 1932 ;

Considérant que la façade avant est restaurée dans l'idée de préserver ses caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public ;

Considérant en effet que de nouvelles menuiseries en bois peint dans une teinte claire et identique à la situation d'origine (impostes, proportions, matériau, croisillons) sont placées ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la teinte de ces nouveaux châssis ;

Considérant que la zone de cours et jardins et le mur mitoyen vers le n°31 (s'affaissant actuellement) sont remis en état ;

Considérant que l'augmentation de volume en hauteur et profondeur de la maison a peu d'impact sur l'ensoleillement vers le voisin de gauche n°31 vu l'orientation des façades arrière (Nord-Ouest) ;

Considérant que la façade avant est préservée et restaurée, que l'emprise au sol du nouveau projet est diminuée de plus de 40% par rapport à la situation existante et que de manière générale, le projet permet d'augmenter les performances énergétiques du bien et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les plans d'implantation mentionnent la présence d'un abri de jardin en zone de cours et jardins ; qu'aucune information n'est renseignée, qu'il ne fait dès lors pas partie de la demande ;

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

- supprimer le volume de la salle de bain du 2^e étage,
- supprimer la terrasse au dernier niveau,
- réduire les proportions générales de la toiture et de son brisis,
- préciser la teinte des nouveaux châssis prévus en façade avant.

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 11h30

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

Localisation : Avenue Hof ten Berg 85

Objet : modifier le gabarit, construire des extensions sur plusieurs niveaux à l'arrière et une lucarne à l'avant, remplacer des châssis, exécuter des travaux intérieurs, et isoler les façades et la toiture avec modification des matériaux de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 9 QUARTIER HOF TEN BERG », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 11/01/1977.
Lotissement : /

Demandeur : Madame Violetta DIMOVA

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

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

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

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au plan particulier d'affectation du sol 9 ter en termes d'implantation, d'annexes arrières et de matériaux
- au règlement régional d'urbanisme titre I article 3 en termes d'implantation, article 4 en termes de profondeur et article 6 en termes de toiture annexe et en termes de lucarne,
- au règlement communal sur la bâtisse article 12 en termes de lucarne ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- zone de recul : taux d'imperméabilisation important
- toiture végétalisée : indication manquante sur plans
- isolation en façade à rue : épaisseur de l'ajout d'une isolation sur plan, esthétique de l'enfoncement des châssis
- lucarne à rue : distance par rapport aux limites extérieures, typologie générale du voisinage
- rehausse d'un étage à l'arrière côté n°83 : rehausse de façade plutôt qu'une lucarne, massivité et langage lié davantage à une architecture urbaine qu'aux caractéristiques de l'îlot
- extension en zone d'annexe et ajout d'un volume sur deux niveaux : contestation de dimensions (cote de niveau, prise en compte du dénivelé), intégration architecturale (volume, matériaux), verticalité et une urbanité excessive, aspect massif et cubique, impression d'écrasement fonctions non essentielles
- cheminée côté n°87 : quid de sa disparition et du ragréage de la couverture pour garantir son étanchéité ?
- souci d'entretiens évoqué pour la distance par rapport aux limites alors que c'est d'application pour la lucarne à l'avant
- rehausse potentielle du niveau de jardin
- gabarit R+2+T dans le voisinage
- hauteur sous plafond diffère entre le nouveau volume et l'existant
- apport de lumière suffisant : orientation sud, coupole
- dépassement du profil de toiture : pente naturelle de la rue qui va du n°87 au 83 ;

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

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

Considérant que la demande vise plus précisément à :

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

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

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

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

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

Considérant qu'en situation de fait, l'aménagement de la zone de recul diffère de celui prévu dans le permis d'origine n°9172 en ce que certains murets à l'alignement ont été supprimés, que la borne

centrale plantée a également été supprimée et que la largeur de la zone plantée le long de la limite de propriété avec le voisin du n°87 a été diminuée ;

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

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

Considérant que les murets devront être adaptés en conséquence ;

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

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

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

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

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

Considérant que la hauteur de l'annexe au rez de jardin (1^{er} étage) est acceptable vu les hauteurs des voisins de part et d'autre ;

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

Considérant qu'au niveau du 2^{ème} étage, le projet prévoit d'aménager une chambre parentale, un bureau permettant au demandeur de télé-travailler et une salle de douche ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- revenir à la situation de droit en termes de murets et de parties plantées dans la zone de recul,
- supprimer le volume de l'annexe arrière du 2^{ème} étage,
- modifier le volume du 3^{ème} étage afin de le traiter comme une lucarne, aligner la joue droite de la nouvelle lucarne à l'extrémité droite du châssis de l'étage inférieur, inscrire la nouvelle baie de la lucarne (à modifier en conséquence) dans l'alignement de la partie fixe du châssis inférieur (division de gauche),
- supprimer les dérogations relatives à la largeur de la lucarne en versant avant de toiture en réduisant celle-ci au 2/3 de largeur autorisé,
- mentionner sur plans la pose d'une végétalisation sur la toiture plate,
- placer des châssis de teinte gris anthracite en façade avant ;

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

- au plan particulier d'affectation du sol 9 ter (Zone de construction d'habitations - Implantation) en ce que l'isolation et les plaquettes de brique de parement placés en façade avant sont dans la zone de recul,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction en annexe - Gabarit) en ce que l'annexe arrière du 1^{er} étage dépasse la hauteur de 3,20m hors tout,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que la toiture de la rehausse en façade arrière ne respecte pas l'inclinaison imposée de 40° à 50° sur l'horizontale,
- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Toiture) en ce que les tuiles ne sont pas dans les tons couleur terre cuite,

- au PPAS 9 ter (Zone de construction d'habitations - Matériaux) en ce que les châssis de porte et de fenêtre ne sont pas blancs,
- au titre I article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation et les plaquettes de brique de parement placés en façade avant dépassent le front de bâtisse,
- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation et les plaquettes de briques au niveau du nouveau volume du 3ème étage entraînent un dépassement de la construction voisine la plus profonde,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture du volume du 3ème étage dépasse celle de la construction voisine la plus basse,
- à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne à l'avant dépasse la hauteur limite de 1,25m.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 13h30.

Demande de permis d'environnement PE/1829549/2022 (5)

Localisation : Rue Montagne des Cerisiers 5
Objet : Exploitation d'un salon lavoir
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Demandeur : S.P.R.L. PETROLWASH

Motifs : Article 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 05/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant à l'exploitation d'un salon lavoir introduite le 26/01/2022 et déclarée complète le 22/08/2022 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 05/10/2022 au 03/11/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/09/2022 (ref. : CI.2022.0789/1) ;

Vu le rapport non conforme de visite de contrôle des installations électriques basse tension du 02/08/2021 ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un salon-lavoir comprenant un captage d'eau souterraine ;

Considérant que le puits de captage est insuffisamment protégé d'une pollution accidentelle qui contaminerait directement l'eau souterraine ;

Considérant que Bruxelles Environnement a constaté le 08/03/2021 que l'exploitant n'avait pas d'autorisation pour le captage d'eau pour les années 2019 et 2020 ;

Considérant que deux procès-verbaux ont été dressés respectivement le 27/05/2021 et le 17/11/2021 suite à une plainte relative aux nuisances sonores générées par la SPRL PETROWASH (ref. : 210606/2020146301/ALI) ;

Considérant qu'une mise en demeure a été envoyée le 31/05/2022 à l'exploitant suite au constat d'infraction susmentionné ;

Considérant qu'un dossier est au SPF Economie pour non-conformité des installations électriques basse tension;

Considérant qu'aucun plan d'action quant à remédier aux nuisances sonores n'a été fourni par l'exploitant ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il va être mis fin aux activités de salon-lavoir, que le cas échéant, il y a lieu de notifier la cessation d'activité auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que Bruxelles Environnement stipule qu'en cas de cessation de l'activité du captage d'eau souterraine, il sera imposé de :

- Retirer les pompes, les tuyaux d'amenée d'eau et les câbles électriques,
- Boucher les puits (ou les forages tubés) dans toute leur profondeur à l'aide d'une argile gonflante ou d'un composé présentant une perméabilité équivalente (K équivalent). Le remplissage doit se faire de bas en haut à l'aide d'un tube que l'on remonte au fur et à mesure du remplissage. Cette opération doit être réalisée par une entreprise spécialisée.

Considérant qu'en attente d'une cessation éventuelle de l'exploitation du salon-lavoir,

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 23/09/2022 (réf. CI.2022.0789/1) ;
- de mettre en place une plaque recouvrant totalement la tête du puits de captage de façon à la protéger de toute pollution ;
- de présenter un plan d'action visant à remédier aux nuisances sonores liées aux installations classées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 13h50

Demande de permis d'urbanisme PU/1841022/2022 (6)

Localisation : Avenue de la Croix du Sud 18

Objet : isoler la toiture par l'extérieur et construire une lucarne en versant latéral de la toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Marianne SQUILBIN

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 2

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 qu'il s'agit d'une unité d'habitation du quartier des Constellations datant des années '50 ;

Considérant que le permis d'urbanisme suivant a été délivré pour ce bien, après le permis d'urbanisme pour la construction d'origine :

- N°11626 le 18/11/1968 pour la construction d'un garage en sous-sol ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne présente une hauteur totale supérieure à 1.25m ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la réalisation du raccord avec la toiture voisine et la nécessité du maintien de l'homogénéité du quartier;

Considérant que la demande vise à isoler l'ensemble de la toiture et à créer une lucarne en versant latéral de la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que cette isolation de la toiture engendre une rehausse de la toiture de 21cm vu la volonté de n'utiliser que des matériaux naturels respirant (type laine et fibre de bois) ;

Considérant que ces travaux améliorent les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que plusieurs maisons du quartier ont déjà subi ce genre de travaux tout en maintenant le brisis dans chaque versant et tout en conservant le niveau des gouttières afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du quartier (notamment avenue du Sagittaire n°2 et 4) ;

Considérant que ce sont les tuiles qui font le raccord par rapport à la toiture voisine ;

Considérant que cette intervention respecte le règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'il s'agit d'une maison de bout de rangée ;

Considérant que la nouvelle lucarne est couverte d'une toiture à deux pans latéraux et une croupe et présente hauteur de 1.60m ce qui implique la dérogation citée ci-dessus ;

Considérant que ces dimensions et cette forme permettent un gain appréciable de surface, de volume et de lumière pour la chambre ;

Considérant que l'ensemble de la toiture ainsi que celle de la lucarne sont en tuiles de terre cuite de ton naturel afin de respecter la teinte d'origine ;

Considérant que le châssis de la lucarne est en bois peint en blanc et que l'habillage est réalisé en panneaux ou bandes de fibro-ciment de ton gris clair ;

Considérant que le gabarit proposé n'est pas acceptable dans la mesure où sa volumétrie est importante et ne s'intègre pas harmonieusement ;

Considérant en effet que dans un souci de cohérence et afin de garantir l'harmonie des immeubles situés dans le quartier des Constellations, toute lucarne en versant latéral de toiture doit présenter un gabarit réduit, dans le style de celle réalisée à la maison située au n°18 de l'avenue du Verseau ;

Considérant qu'une lucarne de type rampante permet une intégration plus harmonieuse ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir à la baisse le gabarit de la lucarne proposée en s'inspirant de la lucarne réalisée au n°18 de l'avenue du Verseau ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de revoir à la baisse le gabarit de la lucarne en s'inspirant de la lucarne réalisée au n°18 de l'avenue du Verseau et de maintenir le niveau actuel de la gouttière.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse est acceptée aux conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 14h20

Demande de permis d'urbanisme PU/1846464/2022 (7)

Localisation : Avenue Raymond de Meester 25

Objet : remplacer les châssis en façade avant, étendre le rez-de-chaussée, le premier et le deuxième étage en façade arrière, aménager une terrasse au premier étage ainsi qu'un escalier extérieur, aménager les combles et créer deux lucarnes en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement :

Demandeur : Madame Bernadette de HALLEUX

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant, à étendre le rez-de-chaussée, le premier et le deuxième étage en façade arrière, à aménager une terrasse au premier étage ainsi qu'un escalier extérieur, à aménager les combles et créer deux lucarnes en toiture 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 terrasse et le nouvel escalier extérieur dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que les deux lucarnes prévues présenteront une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elles ne se situeront pas à minimum 1 m des limites mitoyennes) ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que cette plainte porte sur les éléments suivants :

- crainte quant aux rehausses nécessaires des murs mitoyens et perte d'ensoleillement éventuelle pour la construction voisine (notamment pour le n°27) ;
- besoin de garantie quant aux précautions à prendre afin de ne pas endommager les

panneaux solaires situés au n° 27 lors du chantier ;

Considérant que l'Administration communale a réceptionné suite à l'enquête publique un mail le 10/11/2022 de l'architecte en charge du dossier illustrant des modifications à apporter à la terrasse afin de limiter au maximum les rehausses nécessaires avec le n°27 ;

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

Considérant qu'un seul permis est référencé pour le bien et qu'il s'agit du permis n°7525 délivré le 21/04/1951 visant à construire l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble sera étendu en façade arrière ;

Considérant que des modifications intérieures seront également réalisées ;

Considérant que l'extension prévue est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que cette extension ne dépassera ni en profil ni en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette extension permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Considérant que le bel-étage sera également étendu et légèrement réaménagé ;

Considérant que l'extension prévue est également conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de profil ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse sera également prévue à ce niveau ainsi qu'un nouvel escalier extérieur permettant de relier le jardin avec le niveau du bel-étage ;

Considérant que ces deux installations dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant cependant que l'avenue Raymond de Meester possède une majorité d'immeubles de type bel-étage présentant des terrasses et des escaliers situés au premier étage arrière ;

Considérant que ces installations respectent la typologie déjà présente et donc le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant néanmoins que la création d'une terrasse et d'un escalier extérieur nécessite la rehausse des deux murs mitoyens existants ;

Considérant que, suite à la remarque émise pendant l'enquête publique, l'architecte en charge du dossier a déjà proposé une alternative afin de limiter la rehausse du mur mitoyen avec le n°27 ;

Considérant que cette terrasse a été réduite en profondeur du côté du mitoyen avec le n°27 ;

Considérant que le projet initial n'a pas été modifié par rapport à la construction voisine de gauche (n°23) ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vue sans rehausser le mur mitoyen ;

Considérant que pour information, le Code civil a été modifié depuis le 01/09/2021 en ce qui concerne notamment les règles des vues droites et obliques (abandon du principe de vue oblique) ;

Considérant que le deuxième étage sera également étendu en façade arrière et que cette extension est également conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'escalier intérieur existant sera prolongé afin d'accéder aux combles de la maison ;

Considérant que le niveau des combles sera entièrement réaménagé afin d'y accueillir 2 chambres supplémentaires ainsi que 2 salles de douche ;

Considérant que pour ce faire, le projet prévoit la création de deux lucarnes (une dans chaque versant de toiture) ;

Considérant que les deux lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles se situeront à moins de 1m d'une des limites mitoyennes et en ce qu'elles présenteront une hauteur de 1m85 au lieu des 1m25 imposés ;

Considérant que les deux lucarnes prévues présentent une esthétique similaire, c'est-à-dire une partie pleine permettant d'accueillir les salles de douche (sur une moitié de la longueur de la lucarne) et une partie vitrée (sur l'autre moitié de la longueur de la lucarne) ;

Considérant que ce choix peut être acceptable en façade arrière (car non visible depuis l'espace public) mais déséquilibre la façade avant ;

Considérant qu'il y a donc dès lors lieu d'augmenter de manière significative les parties vitrées de la lucarne avant;

Considérant que les lucarnes seront recouvertes par un bardage en zinc de ton gris et des châssis en aluminium gris également ;

Considérant que la hauteur des lucarnes permettra de proposer une hauteur sous plafond confortable de 2m50 ;

Considérant que les lucarnes avant et arrière seront implantées à +/- 27 cm d'une des limites mitoyennes ;

Considérant que cette distance est minime ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le règlement communal sur les bâtisses et de maintenir un recul de 1 m par rapport à chaque limite mitoyenne en façade avant afin que la lucarne s'intègre plus harmonieusement à la composition de la façade

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes ne se situent pas à minimum 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur est acceptable car elle vise à proposer des espaces de qualité ;

Considérant que la toiture sera également remplacée par une nouvelle toiture en ardoise de ton gris (identique au bardage des lucarnes) ;

Considérant que la nouvelle toiture isolée présentera un faîte à 12m39 au lieu de 11m67 actuellement ;

Considérant que cette nouvelle toiture permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que cette toiture s'alignera sur le profil mitoyen le plus important (n°23) sans dépasser de plus de 3m le profil de la construction voisine le moins haut (n°27) ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage existantes en bois blanc seront maintenues ;

Considérant que les châssis existants au premier et au deuxième étage (châssis en bois blanc) seront remplacés à l'identique ;

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

- se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vue (concernant la terrasse et le nouvel escalier) sans rehausse du mur mitoyen
- respecter un recul latéral de 1m minimum (de chaque limite mitoyenne) en ce qui concerne la lucarne avant afin de l'intégrer davantage à l'esthétique de l'immeuble ;
- augmenter de manière significative les parties vitrées pour la lucarne avant.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (concernant la profondeur de l'escalier et la terrasse) et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (concernant la hauteur et l'implantation des deux nouvelles lucarnes) sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 14h50

Demande de permis d'urbanisme PU/1834186/2022 (8)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 154

Objet : régulariser le remplacement de menuiseries en façade avant, étendre et rénover la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Eric BADIQUE

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n° 3623, délivré le 26/08/1932 pour la construction d'un garage sur la parcelle, n° 5122, délivré le 23/06/1936 pour la construction de la maison et n° 17.723, délivré le 29/03/2005 pour la démolition / reconstruction d'une annexe à l'arrière de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement de menuiseries en façade avant, à étendre et à rénover la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'inquiétude du propriétaire du n° 94 de l'avenue Marie-José sur une éventuelle augmentation de volume visible depuis sa parcelle ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé ;

Considérant que des modifications structurelles intérieures ont lieu tel que le déplacement de la porte d'accès au garage, le percement de baies et l'ouverture de l'espace cuisine vers la salle à manger ;

Considérant que le plancher de la salle à manger est rehaussé pour atteindre une hauteur sous plafond de 2,56m ;

Considérant qu'en façade arrière, les baies de la cuisine vers le jardin sont agrandies ;

Considérant qu'une extension du volume secondaire (côté droit) est prévue sur une profondeur de 110cm (profondeur du débarras existant contre la mitoyenneté de droite) ;

Considérant qu'au premier étage, une nouvelle baie de 2,15m de largeur est percée entre la bibliothèque et le bureau ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer la véranda placée sans autorisation sur la terrasse arrière et d'étendre le bureau sur la même profondeur que l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée et du premier étage en façade arrière dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'aucune rehausse/prolongation de mur mitoyen n'est nécessaire ;

Considérant que les dérogations sont minimales ; que de plus, le nouveau volume s'inscrit dans un profil déjà prédéfini par le mur mitoyen de droite et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'au deuxième étage, aucune modification de volume n'est réalisée ; que la toiture du volume secondaire (côté droit) est isolée et entièrement végétalisée ;

Considérant qu'un bardage en bois ajouré de ton gris clair est placé en façade arrière sur la hauteur du volume secondaire ainsi que sur la façade arrière du rez-de-chaussée du volume principal afin d'harmoniser les interventions et de lier les volumes ;

Considérant qu'en façade avant la porte d'entrée d'origine est maintenue ;

Considérant que la porte de garage roulante tripartite en bois (et sa ferronnerie d'origine) a été remplacée par une porte sectionnelle de teinte blanche ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison datant des années 30' dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public doivent être au maximum préservées ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de replacer une porte de garage en bois ou aluminium se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, ferronneries,...) de la porte d'origine ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du deuxième étage ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que ceux du deuxième étage ne présentent plus de croisillons ;

Considérant que les deux bow-windows en façade avant sont rénovés ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois présentent des impostes avec croisillons rappelant les châssis d'origine ; que cependant les fenêtres des deux bow-windows ne présentent pas le même nombre de parties verticales (quatre pour le bow-window de gauche, 5 pour celui de droite) ;

Considérant qu'en vue de présenter une uniformité sur ce même étage, il s'indique de conserver une harmonie entre les deux bow-windows en termes de divisions de châssis ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'une réflexion sur les détails des châssis devait encore être faite et que dès lors il y a lieu de préciser le dessin des châssis ;

Considérant que de manière générale, le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

- replacer une porte de garage en bois ou aluminium se rapprochant au maximum des caractéristiques (divisions, ferronnerie,...) de la porte d'origine ;
- conserver une harmonie entre les deux bow-windows en termes de divisions de châssis.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 15h10

Demande de permis d'urbanisme PU/1832384/2022 (9)

Localisation : Avenue des Cerisiers 210

Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement et construire un étage supplémentaire dans l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Raphaël GALVANIN

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en espace structurant 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 l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement et construire un étage supplémentaire dans l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge 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 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- Le volume construit au dernier étage doit avoir un recul identique au voisin de gauche par rapport à la rue,
- La zone de recul ne peut pas être utilisée comme une zone de stationnement ;

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

- n°7019, le 08/09/1949 pour construire la maison,
- n°13512, le 28/06/1982 pour placer une enseigne lumineuse,

- n°14382, le 06/11/1987 pour placer deux enseignes lumineuses,
- n°19083, le 05/11/2009 pour régulariser les transformations au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble,
- n°515184, le 26/11/2015 pour construire une extension au rez-de-chaussée et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à construire un étage supplémentaire pour y aménager un studio de 47.7m² avec une terrasse de 5.2m² ;

Considérant que la demande vise donc à ajouter une unité de logement dans l'immeuble ;

Considérant qu'aucune solution de mobilité n'est prévue pour l'ajout d'un logement ;

Considérant que le local vélos est inaccessible et inutilisable ;

Considérant qu'aucune mixité de logement n'est proposée dans l'immeuble, qui se limite à prévoir de petits logements ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir le logement du +2 en duplex avec le nouveau volume au +3 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la partie avant du volume proposé dépasse de 2.89m en hauteur les deux voisins mitoyens sur les premiers 3.40m de profondeur ;

Considérant que les deux constructions voisines mitoyennes de gauche n°208 et de droite n°212 présentent des extensions au troisième étage ;

Considérant que le volume prévu au troisième étage s'aligne en hauteur sur la toiture du volume du voisin mitoyen de gauche n°208 ; qu'il dépasse de 1.15m la toiture du voisin mitoyen de droite n°212 ;

Considérant qu'il vise à combler une dent creuse existante entre les deux voisins ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au dernier étage en façade avant ;

Considérant qu'elle est également conforme aux réglementations en vigueur en termes de profondeur vu la présence de la terrasse mitoyenne aménagée au n°208 ;

Considérant que même si un bac à plantes est placé à la limite mitoyenne, il y a lieu d'établir un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;

Considérant que l'étage supplémentaire est construit dans l'esprit de ressembler à l'étage mitoyen de gauche n°208 ;

Considérant que la note explicative fait état des matériaux de façade suivants :

- un revêtement métallique laqué gris foncé,
- châssis en PVC de teinte anthracite,
- garde-corps en verre,
- nouvelles descentes d'eau en zinc pré-patiné,
- revêtement de la terrasse en bois,
- toiture pourvue d'une végétation extensive ;

Considérant que ces matériaux ne sont pas renseignés dans les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une légende des matériaux de façade dans les plans ;

Considérant que dans un souci d'intégration par rapport au revêtement prévu pour la rehausse de l'immeuble de droite, il y a lieu de proposer un revêtement de ton beige clair ;

Considérant que la demande prévoit également de réaliser aux limites mitoyennes de droite et de gauche uniquement des parties d'isolant et de parement et pas en maçonnerie ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol prévoit :

- Un espace contenant une cave et un local vélos ensemble,
- Un espace avec un WC et un local d'entretien ensemble,
- Un local poubelles,
- Une chaufferie ;

Considérant que ces travaux ne sont pas qualitatifs en ce qu'ils ne présentent pas suffisamment de caves pour les 3 logements de l'immeuble ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer les locaux communs (poubelles, nettoyage, 2 roues) ;

Considérant qu'à part le placement d'un revêtement en graviers roulés sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière, aucuns travaux ne sont prévus au rez-de-chaussée, au premier et au deuxième étages ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la zone de recul proposée n'est pas plantée de pleine terre ni clôturée à l'alignement par un muret en maçonnerie de minimum 50cm de hauteur ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas être utilisée comme zone de stationnement ;

Considérant, en outre, que l'aménagement proposé peut entraîner une appropriation de l'espace public ;

Considérant que ce type d'aménagement est contraire à l'embellissement d'une zone proche à l'avenue Georges Henri et à tous les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le permis précédent n°545184 a été délivré à condition de réaliser tous les travaux liés à l'aménagement de la zone de recul et sa remise en jardin planté dans un délai de 3 mois à dater de la notification du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que cette condition n'a pas été respectée ;

Considérant que la zone de recul doit correspondre à un jardinet planté de pleine terre et clôturé à l'alignement par un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur afin d'être conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'il semble que ces travaux n'aient pas été réalisés au vu des photos jointes à la présente demande ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une photo de la zone de recul plantée de pleine terre et clôturée à l'alignement par un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur, conformément à la condition reprise au permis d'urbanisme n°PU/545184/2014 délivré le 26/11/2015 ;

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

- Ne prévoir que 2 logements (duplex),
- Etablir un acte de servitude (vues) entre voisins pour la terrasse du dernier étage ;
- Fournir une légende des matériaux de façade (à côté du dessin de la façade avant),
- proposer un revêtement de ton beige clair pour le nouveau volume

- Fournir une photo de la zone de recul plantée de pleine terre et protégée à l'alignement par un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur, conformément à la condition reprise au permis d'urbanisme n°PU/545184/2014 délivré le 26/11/2015 ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur est accordée, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur la bâtisse sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1850058/2022 (10)

- Localisation : Avenue des Cerisiers 179
- Objet : régulariser l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, agrandir la lucarne en versant avant de toiture, remplacer les menuiseries extérieures et rénover la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement :
- Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel & Clémence L'HARIDON - BASQUIN
- 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)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022
- Plaintes/Remarques : 1
- Avis :

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

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

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

Considérant qu'aucune documentation d'archives n'est disponible pour le bien ;

Considérant que l'année de construction ne peut être déterminée précisément ; que cependant l'outil en ligne « Brugis » permet de constater l'existence de l'habitation entre 1930 et 1935 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, à agrandir la lucarne en versant avant de toiture, à remplacer les menuiseries extérieures et à rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation presque totale de la zone de cours et jardins, l'importance de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et sur le souhait de rappeler l'interdiction d'un stationnement en zone de recul conformément aux réglementations en vigueur ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réorganisé partiellement afin de créer un second bureau ;

Considérant qu'une partie au fond du garage existant présentant une profondeur de 5,06m est aménagée en WC et espace de rangement pour la buanderie ; que la profondeur restante du garage de +/- 4m ne permet pas de garantir son utilisation d'origine (emplacement voiture) ;

Considérant qu'en cas de modification de l'utilisation du garage en local vélos, il s'indique de supprimer la porte de garage, de transformer la façade avant et de réaménager la zone de recul en jardinet en vue de se conformer aux règlements régional et communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en cas contraire, il s'indique de conserver la profondeur du garage actuelle (5,06m) ;

Considérant que la terrasse couverte dans la prolongation du bureau 1 (côté gauche) est rouverte et qu'une extension est prévue sur 117 cm côté droit en vue d'aménager un nouveau bureau en lieu et place de l'ancienne salle de bains ;

Considérant que l'extension prévue à cet étage déroge aux articles 4, 6 du titre I du règlement régional en ce qu'un dépassement de 20cm est prévu par rapport au profil le plus profond (côté gauche) et en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin mitoyen de droite (3,50m) ;

Considérant que le dépassement de profil est minime et dès lors acceptable ;

Considérant qu'au premier étage, le mur porteur entre le coin à déjeuner et la cuisine est démoli et que la cuisine est étendue en intégrant l'espace de l'ancienne toilette et son accès ;

Considérant que la véranda existante est supprimée et qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate (toiture de la nouvelle extension du rez-de-chaussée comprise) ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est placé dans la prolongation de la terrasse en vue de créer un accès direct de la cuisine vers le jardin ;

Considérant que la terrasse et l'escalier dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que leur profondeur dépasse la profondeur du voisin le plus profond (gauche) et dépasse de plus de 3m la profondeur du voisin le moins profond (côté droit) ;

Considérant la volonté du demandeur et du voisin de droite (n°177) de ne pas intervenir sur le mur mitoyen existant ; que la terrasse et l'escalier ne bénéficient pas du recul nécessaire (190cm par rapport à la mitoyenneté) pour répondre au Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'une convention entre les deux propriétaires a été rédigée ; que cependant cette convention est liée à la personne et non à la parcelle ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer au Code civil soit en modifiant les murs mitoyens, l'emprise de la terrasse et la position de l'escalier, soit en établissant un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;

Considérant qu'au deuxième étage, la chambre principale à l'avant est divisée en deux chambres ;

Considérant que le troisième étage est réaménagé en deux chambres, WC et salle de douche ;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture est modifiée en hauteur en l'agrandissant par le bas, permettant d'améliorer tant la vue que la luminosité de la pièce ;

Considérant, vu la présence d'une large corniche en bas de toiture, que l'impact visuel dû à l'agrandissement de la lucarne vers le bas depuis l'espace public est restreint ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale est placée en façade avant ;

Considérant que les portes d'origine du rez-de-chaussée sont maintenues en place et que les châssis des premier et deuxième étages sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc double vitrage ;

Considérant que les impostes, divisions et vitraux à motifs floraux sont conservés conformément aux menuiseries d'origine ; que cependant le verre martelé des impostes avec croisillons en plomb n'est pas maintenu ;

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

Considérant que la demande vise également à régulariser l'imperméabilisation actuelle, presque totale, de la zone de cours et jardins ; que ce point déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'importance de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de réduire la zone imperméable de la zone de cours et jardins à 50% maximum (la zone perméable devant être en pleine terre et plantée, conformément à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

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

- réduire la zone imperméable de la zone de cours et jardins à 50% maximum ;
- se conformer au Code civil pour la terrasse et l'escalier du premier étage ou établir un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;
- conserver la profondeur actuelle du garage (5,06m) pour garantir son utilisation ;
- OU supprimer la porte de garage, transformer la façade avant et réaménager la zone de recul en jardinet en vue de se conformer aux règlements régional et communal d'urbanisme ;

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

La dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est refusée.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 16h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1846100/2022 (11)

Localisation : Avenue Louis Gribaumont 94

Objet : régulariser les diverses transformations (caves, garage, zone de recul, lucarne en versant arrière de toiture), aménager les combles, étendre la terrasse du rez-de-chaussée, placer un escalier extérieur vers le jardin et remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement :

Demandeur : Monsieur et Madame Fabian & Astrid TEHEUX - FLAMAND

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 3955, délivré le 20/07/1933 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les diverses transformations (caves, garage, zone de recul, lucarne en versant arrière de toiture), à aménager les combles, à étendre la terrasse du rez-de-chaussée, à placer un escalier extérieur vers le jardin et à remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 du titre I et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'archives ne mentionne pas de garage à l'étage sous-sol ;

Considérant que la demande vise dès lors à régulariser la réalisation d'un garage à cet étage lors de la construction, la modification de la façade (porte de garage) et la modification de la zone de recul (pente d'accès au garage et chemin d'accès avec 8 marches pour accéder à l'entrée de la maison) ;

Considérant que les caves ont été étendues sous l'emprise du rez-de-chaussée ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé par rapport à ce qui était prévu dans le permis d'archives (1,77m par rapport au jardin), permettant l'accès direct du sous-sol au jardin ;

Considérant que le mur entre la cuisine et la salle à manger est démoli et que l'accès à la terrasse depuis la salle à manger est agrandi (suppression des allèges et placement d'un châssis coulissant) ;

Considérant que la toiture de la cuisine est isolée ;

Considérant que l'escalier extérieur menant au jardin est supprimé ; que la terrasse aménagée dans la prolongation du rez-de-chaussée est agrandie pour s'aligner à l'annexe cuisine et qu'un nouvel escalier extérieur est placé parallèlement à la façade pour accéder au jardin ;

Considérant, vu la présence des terrasses et des gabarits mitoyens voisins, que ces éléments ne dérogent pas aux réglementations en vigueur en termes de profondeur ; qu'ils sont de plus conformes aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'au premier étage, le balcon arrière accessible depuis le bureau est étendu sur la largeur de la maison sans modifier sa profondeur actuelle ;

Considérant que ce balcon est conforme au règlement régional d'urbanisme (profondeur) vu les profils mitoyens voisins existants et répond aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que l'ancien grenier au deuxième étage a été transformé en chambre avec débarras attenant et que la lucarne a été agrandie jusqu'à la mitoyenneté de gauche (n°92) ;

Considérant que la lucarne à régulariser déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'aucun recul n'est prévu par rapport à la limite mitoyenne n°92 ;

Considérant que la chambre arrière déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie éclairante n'est pas suffisante, même avec l'agrandissement de la lucarne ;

Considérant qu'il s'agit d'une troisième chambre, que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;

Considérant qu'un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escalier du deuxième étage vers les combles en vue d'aménager l'espace en salle de jeux ;

Considérant que des fenêtres de toit sont placées en versant arrière de toiture ;

Considérant que la façade arrière est isolée ; que cette isolation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en versant avant de toiture ; que ce point est dispensé de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté de dispense du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que la façade avant est conservée dans son état d'origine (en situation de fait, avec le garage) ; que les châssis sont remplacés par des menuiseries en bois, présentant des petits bois en impostes aux premier et deuxième étages tel que prévu dans le permis d'archives n° 3955 ;

Considérant que le demandeur précise que les châssis seront de teinte bleu gris ;

Considérant que les corniches, les boiseries et portes d'entrée et de garage d'origine sont restaurées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures sont peintes dans un ton gris-bleu ;

Considérant que de manière générale, le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant d'avant les années 30' dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public sont préservées ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de la cuisine.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 16h20

Demande de permis d'urbanisme PU/1846604/2022 (12)

Localisation : Rue André Crabbe 13

Objet : régulariser l'ensemble des modifications apportées à l'immeuble par rapport au permis d'urbanisme n°11601 délivré le 23/09/1968

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

Demandeur : A.C.P. CRABBE représentée par Monsieur Jean-Louis RANSCELOT

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'ensemble des modifications apportées à l'immeuble par rapport au permis d'urbanisme n°11601 délivré le 23/09/1968 ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes existantes présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elles ne respectent pas un recul latéral de minimum 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/10/2022 au 03/11/2022 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un seul permis est référencé pour le bien et qu'il s'agit du permis d'urbanisme n°11601 délivré le 23/09/1968 visant à construire « *un immeuble* » ;

Considérant que la situation existante de fait de l'immeuble ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que de façon générale, les modifications suivantes ont été apportées :

- deux studios supplémentaires ont été aménagés au dernier niveau de l'immeuble ;
- un garage a été supprimé et un logement a été étendu au niveau du rez-de-chaussée ;
- la profondeur ainsi que la hauteur de l'immeuble ont également été modifiées ;
- les balcons et fenêtres présents en façade arrière ont également été modifiés ;
- des balcons supplémentaires ont été prévus au 3^e étage ;

- des lucarnes ont été prévues dans le versant avant et dans le versant arrière de la construction;

Considérant que, selon la note explicative jointe au dossier, l'ensemble de ces modifications semble daté de la construction de l'immeuble (en 1968);

Considérant que la profondeur du bâtiment actuel est de 14m65 alors que la situation de droit prévoyait une profondeur de 13m60;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, des modifications structurelles mineures ont été apportées;

Considérant que le nombre de caves prévu initialement a été maintenu (7 caves);

Considérant que le rez-de-chaussée présente, dans sa partie droite (en regardant la façade avant), un appartement de deux chambres au lieu d'un appartement une chambre prévu initialement ;

Considérant que la partie gauche du rez-de-chaussée présente un box de garage accessible directement depuis la rue ;

Considérant qu'un passage carrossable a été maintenu et donne accès à 4 box de garage situés à l'arrière de la parcelle ;

Considérant de plus qu'un emplacement a été aménagé dans le passage carrossable ;

Considérant que le premier et le deuxième étage présentent tous les deux la même configuration interne ;

Considérant que chacun de ces deux niveaux possède un appartement de 2 chambres du côté gauche ainsi qu'un appartement de 2 chambres du côté droit ;

Considérant que les balcons présents en façade arrière ont été élargis par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'au niveau du troisième étage, les lucarnes prévues dans le précédent permis ont été agrandies dans le versant avant ainsi que dans le versant arrière ;

Considérant que ces deux lucarnes dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles dépassent une hauteur de 1m25 et en ce qu'elles ne sont pas placées à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant cependant que le permis initial prévoyait deux appartements de deux chambres à ce niveau et que la situation de fait reprend également deux appartements de deux chambres ;

Considérant que la présente demande vise également la régularisation des combles de l'immeuble ;

Considérant en effet que deux studios ont été aménagés dans les combles au-dessus du troisième étage ;

Considérant que chaque studio possède une pièce de vie aménagée du côté du versant avant, un sanitaire indépendant, une cuisine et une salle de bain/dressing aménagés au niveau du versant arrière ;

Considérant que ces deux logements sont éclairés de façon naturelle par des fenêtres de toit de type « velux » ;

Considérant que de légères modifications ont également été apportées à la façade avant et notamment en ce qui concerne le châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que plusieurs éléments semblent indiquer que l'ensemble des modifications apportées dateraient de la construction de l'immeuble ;

Considérant en effet que l'escalier en colimaçon dessert tous les niveaux (même les combles aménagés) ;

Considérant qu'il existe, selon la note explicative, 11 compteurs électriques pour l'immeuble (9 pour les appartements, 1 pour les communs et 1 pour l'ascenseur) ;

Considérant qu'il existe également 9 compteurs d'eau ;

Considérant qu'un acte de base établi en 1996 faisait déjà état de 9 logements ;

Considérant que cet acte a été joint à la présente demande ;

Considérant que, d'après la note explicative, l'historique des domiciliations fait également état de 9 logements depuis au minimum l'année 1985 ;

Considérant que les photos jointes au dossier illustrent des éléments du bâtiment (façades, balcons, ...) présentant tous les mêmes caractéristiques, ce qui semble attester du fait que les modifications ont été apportées lors de la construction ;

Considérant de ce qui précède, que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme (notamment son titre I et II) ne peuvent être appliquées dans le cas de la présente demande ;

Considérant cependant que la demande déroge bien à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses, règlement antérieur à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que cette dérogation est cependant acceptable car elle vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des appartements situés au 3^e étage sans nuire ni à l'esthétique de l'immeuble ni au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet n'a pas suscité de remarque lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'une demande d'avis a été sollicitée auprès du SIAMU ;

Considérant que, dans son rapport (références : T.2022.0842/1) du 07/10/2022, le SIAMU émet entre autres la remarque suivante :

*« 2. Les 2 studios aménagés sous **toiture** (dans les combles) doivent disposer d'un châssis de **fenêtre battant ouvrable en façade avant** de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier.*

*La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à **80 cm**, sa surface étant d'au moins **1m²**. Des solutions acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant.*

*La distance **horizontale** entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 cm.*

➤ *le projet doit donc être modifié pour répondre à cette remarque.*

*Par ailleurs, La distance **verticale** entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre n'excède pas 110 cm. A défaut ou en complément de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre. »*

Considérant dès lors qu'il s'indique de modifier les plans afin de satisfaire aux remarques émises par le SIAMU dans son avis du 07/10/2022 ;

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

- modifier les plans afin de satisfaire aux remarques émises par le SIAMU dans son avis du 07/10/2022 ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elles ne se situent pas à minimum 1 m des limites mitoyennes) est acceptée à la condition reprise ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 16h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1846556/2022 (13)

Localisation : Rue Vervloesem 52

Objet : isoler la toiture, aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture et remplacer deux châssis en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Henri KEVERS

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la toiture, à aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture et à remplacer deux châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à :

- l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture projetée (ajout isolation) dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;
- l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2022 au 03/11/2022 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise;

Considérant que 5 permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- permis n° 121 délivré le 17/11/1900 pour "*la construction de 4 maisons*";
- permis n° 1847 délivré le 21/05/1926 pour "*une maison*";
- permis n° 2446 délivré le 22/06/1928 pour "*une véranda*";
- permis n° 14509 délivré le 14/06/1988 pour des "*transformations*";
- permis n° PU/694501/2018 délivré le 05/09/2019 afin de "*régulariser les différences entre ce qui était prévu dans le permis n° 14509 délivré le 14/06/1988 et en ce qui a été réalisé à l'arrière de la maison unifamiliale*";

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 mais ayant déjà subi des transformations;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne unifamiliale possédant 3 niveaux principaux et une toiture atypique ;

Considérant en effet que des modifications ont été apportées à l'arrière de l'immeuble et que la toiture d'origine a été prolongée créant ainsi un versant arrière de toiture très important (partant des combles et rejoignant le rez-de-chaussée) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'espace salon (espace sous toiture) bénéficiera d'une nouvelle fenêtre de toit de type « velux » afin d'apporter davantage de lumière naturelle ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera prévue au niveau du deuxième étage à l'arrière afin de transformer l'espace bureau actuel en une chambre à coucher ;

Considérant en effet que cette lucarne augmente la surface au sol de même que l'apport d'éclairage naturel ;

Considérant cependant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de +/- 2m10 au lieu des 1m25 maximum autorisés ;

Considérant toutefois que cette dérogation est acceptable vu la spécificité du versant arrière de toiture, vu que la lucarne prévue ne sera pas visible depuis l'espace public et qu'elle a pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant de plus qu'un recul approprié est respecté par rapport aux deux limites mitoyennes existantes ;

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

Considérant que la toiture de l'immeuble sera isolée par l'extérieur ce qui augmentera son profil ;

Considérant que le profil projeté dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ce qui impliquera une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ce dépassement sera minime (15 cm de différence entre le niveau du faite existant et projeté) ;

Considérant que cette différence est minime et que le niveau de corniche avant sera maintenu ;

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

Considérant qu'une fenêtre de toit de type « velux » présente dans le versant avant au niveau du bureau existant sera agrandie ;

Considérant que le projet vise également à remplacer le châssis présent au rez-de-chaussée et le châssis présent au premier étage ;

Considérant que les nouveaux châssis sont des châssis en pvc blanc présentant toujours une imposte mais une seule division centrale ;

Considérant que, même s'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932, le bâtiment ne possède déjà plus ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que le remplacement de ces deux châssis est dès lors acceptable ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (concernant le profil de la toiture projetée) et 12 du règlement communal sur les bâtisses (concernant la hauteur de la lucarne) sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1844272/2022 (14)

Localisation : Rue Vervloesem

Objet : construire deux maisons unifamiliales sur le terrain situé à gauche du n°71 de la rue Vervloesem

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 25/07/2019.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Jean VAN DEN EYNDE

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales sur un terrain à bâtir ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- construire deux maisons unifamiliales sur le principe de maisons évolutives et flexibles,
- adapter le relief du terrain dans la zone de construction du projet,
- construire un abri de jardin ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas,
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme concernant la parcelle du projet reprise dans le registre cadastral sous la référence C259B n'est actuellement référencé dans nos archives ;

Considérant que le demandeur souhaite construire une maison évolutive répondant à ses besoins dans le temps et qu'à cette fin, le projet compte deux entités à la fois indépendantes dans leur fonctionnement et liées entre elles par un accès commun ;

Considérant que le demandeur envisage d'habiter dans la maison principale et que la deuxième sera mise en location en attendant d'être destinée à terme à des aidants proches ;

Considérant que, vu de la rue Vervloesem, la parcelle est bordée à sa droite de la parcelle référencée C259G dont la construction est à front de cette même rue et, à sa gauche, de la parcelle référencée C256V2 où la construction est du côté de l'avenue du Dernier Repos ;

Considérant que la maison principale se trouvera à gauche et la maison « aidant » à droite ;

Considérant que le pignon droit de la maison « aidant » a un profil qui suit le gabarit de l'immeuble voisin situé rue Vervloesem 71 et qu'il n'entraîne aucune dérogation ;

Considérant que le pignon gauche de la maison principale est positionné sur l'axe mitoyen situé du côté de la parcelle C256V2, à savoir contre une partie non construite de cette parcelle ;

Considérant que le volume a une profondeur à cet endroit-là qui s'étend de 7,4m à 9,75m et une hauteur allant de 6,75m à 9,51m ;

Considérant que ces dimensions induisent que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 en ce que la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 en ce que la hauteur de la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Considérant qu'il est compréhensible qu'il y ait ces dépassements vu que la zone n'est pas construite sur la parcelle voisine et que dès lors les dérogations à l'article 4 et l'article 6 sont acceptables ;

Considérant que les matériaux préconisés pour les façades sont : brique blanche, bois, bardage à claire-voie en pose verticale et châssis en alu gris clair, toiture en tuile noire pour s'accorder au voisin du 71, panneau sandwich blanc micronervuré pour la façade latérale mitoyenne (côté parcelle 256V2) ;

Considérant que par le choix de revêtement en bois, la demande déroge à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant que la proposition reste harmonieuse, alternant entre l'utilisation du bois, de la brique et du verre de façon équilibrée pour un rendu esthétiquement intéressant ;

Considérant que la dérogation à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse est donc acceptable ;

Considérant que le terrain présente un dénivelé de 4,10m du fond du terrain jusqu'à la rue et qu'une adaptation du relief est prévue pour implanter le projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'abattre d'arbres à haute tige ;

Considérant que le rez-de-chaussée est enterré en partie arrière sous le niveau du jardin, que le 1^{er} étage correspond au niveau du jardin et est surmonté d'un 2^e étage puis d'un étage sous toiture ;

Considérant que le projet offre de bonnes conditions d'habitabilité et répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II à l'exception de la chambre de 13,4m² située au 1^{er} étage de la maison principale ;

Considérant que cette chambre déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante est de 2,34m² et n'atteint donc pas le minimum de 2,68m² ;

Considérant que cette différence est négligeable et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que les deux maisons sont accessibles directement depuis la rue et que chaque maison a sa propre entrée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade avant est en recul de la rue afin de créer une zone couverte qui accueille les deux portes d'entrée et la porte de garage ;

Considérant que l'alignement est respecté aux étages ;

Considérant qu'aucune pente longitudinale du trottoir au niveau de la future entrée de garage ne sera tolérée et que s'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage, cela devra se faire au niveau du seuil d'entrée ;

Considérant que le demandeur devra fournir une coupe qui démontre que le projet respectera ces consignes ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un garage pouvant accueillir deux voitures en enfilade est accessible depuis chacune des deux maisons ;

Considérant que le lien entre les deux maisons, rendu possible via ces accès depuis chacune des maisons, est problématique en termes de sécurité incendie et de catégorisation du projet ;

Considérant en effet que les deux bâtiments ne sont pas complètement indépendants et ne forment pas des entités totalement distinctes ;

Considérant par ailleurs que les volumes sont imbriqués de part et d'autre ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/09/2022 portant les références C.2022.0841/1 ;

Considérant que cet avis stipule que le Service d'Incendie considère qu'il ne s'agit pas de 2 maisons unifamiliales mais d'un immeuble avec plusieurs logements ;

Considérant que les remarques du Service d'Incendie impliquent de revoir le projet et que des changements conséquents sont à prévoir en vue de se conformer à l'avis ;

Considérant, de ce qui précède, que toutes les dérogations sont acceptables mais qu'en l'état, le projet ne peut recevoir une réponse favorable.

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1835299/2022 (15)

Localisation : Avenue des Constellations 6

Objet : aménager le grenier en une chambre, démolir la lucarne existante à l'arrière pour en reconstruire une de plus grandes dimensions, isoler la toiture, régulariser le remplacement de la porte d'entrée et la porte de garage de la maison unifamiliale

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Véronique VERGEYNST

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

Enquête : 20/10/2022 au 03/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager le grenier en une chambre, remplacer la lucarne à l'arrière, isoler la toiture et régulariser le remplacement de châssis de portes à l'avant ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- exploiter le grenier en y aménageant une chambre,
- prolonger la cage d'escaliers pour permettre l'accès à ce niveau,
- démolir et reconstruire une lucarne à l'arrière,
- isoler la toiture par l'extérieur,
- régulariser le remplacement de la porte d'entrée et la porte de garage,
- placer une fenêtre de toit en versants avant et latéral de la toiture ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur de la lucarne est de plus de 1,25m et que sa distance par rapport à l'axe mitoyen est de moins de 1m ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 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 :

- PU n°8257 le 29/03/1954 visant à construire 107 maisons,
- PU n°9326 le 03/03/1958 visant à construire une annexe,
- PU n°11205 le 09/05/1966 visant à construire une extension de l'immeuble et une lucarne ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 2 chambres et dont il est envisagé d'en aménager une troisième dans les combles ;

Considérant que l'accès actuel au grenier se fait par une trappe mais que dans la nouvelle version, la cage d'escaliers des étages inférieurs sera prolongée pour atteindre ce niveau ;

Considérant que la chambre à aménager au grenier est un espace de vie qui comprend un coin lit, un coin bureau et un coin dressing avec un point d'eau ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la lucarne existante à l'arrière pour en reconstruire une de plus grandes dimensions afin d'avoir une hauteur sous plafond confortable dans la zone bureau, d'augmenter l'apport de lumière naturelle et de bénéficier d'une vue dégagée sur le jardin ;

Considérant que la lucarne présente une largeur de 4,05m sur une hauteur de 2,30m et que le recul par rapport à la limite mitoyenne avec l'immeuble voisin (avenue des Constellations 8) est de 20cm ;

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

Considérant que la largeur totale de façade est de 6,95m et que la lucarne est de ce fait conforme à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le profil de la lucarne ne dépasse pas la distance limite de 2m par rapport au profil de la toiture principale, se conformant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'à l'intérieur les qualités spatiales sont bien présentes mais qu'à l'extérieur, la solution proposée n'offre pas une intégration harmonieuse de la lucarne dans son environnement ;

Considérant en effet que la toiture a la particularité d'être à coyaux et que la disposition et les dimensions de la lucarne lui donnent un aspect massif qui apportent un déséquilibre ;

Considérant que la lucarne est construite en versant arrière de toiture et qu'un parc public à proximité directe la rend visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le volume et la hauteur de la lucarne ;

Considérant que la toiture et la lucarne seront isolées par l'extérieur (type Sarking) et que le niveau du faite passera dès lors de 9,33m à 9,54m (isolation comprise) ;

Considérant qu'il est toléré que le brisis en partie inférieure de toiture ne conserve pas son alignement par rapport à la toiture du n°8 ; que cependant le niveau des gouttières est surélevé par rapport à celle-ci ;

Considérant que plusieurs demandes ont été introduites et octroyées pour isoler la toiture par l'extérieur ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence dans le quartier et de veiller à ce que les rehausses et les détails techniques soient uniformisés ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver le niveau des gouttières existant en alignement avec la construction voisine n°8 ;

Considérant que ces modifications permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ;

Considérant que moyennant les adaptations demandées, les dérogations à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur et de distance seront acceptables ;

Considérant que le châssis de la lucarne est en aluminium de teinte blanche, à savoir un choix de couleur et de matériau identique aux étages inférieurs, et que l'habillage de la lucarne est en panneaux blanc ;

Considérant que dans la situation existante, la toiture est recouverte de tuiles ton rouge/brun et que les briques de parement sont dans les mêmes tons, ce qui contraste fort avec la couleur blanche de l'habillage ;

Considérant que dans un souci d'harmonie d'ensemble, il y a lieu de prévoir un habillage avec des tons qui se rapprochent ou se marient mieux avec les matériaux en présence ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition en tuiles pour les joues de la lucarne, de limiter au strict minimum les dimensions de l'encadrement et de proposer un autre matériau afin de limiter son aspect massif ;

Considérant que la présente demande porte également sur la réalisation d'actes et travaux en infraction, que l'appréciation sur ces modifications ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que tous les châssis en façade avant ont été remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc ;

Considérant que les croisillons d'origine prévus en façades avant et latérale ont été conservés ;

Considérant néanmoins que la porte d'entrée, devenue totalement vitrée, présente un style très éloigné des caractéristiques architecturales de la porte d'origine ;

Considérant qu'il en est de même pour la porte de garage devenue sectionnelle en lieu et place des doubles portes ouvrantes recouvertes de lamelles de bois obliques ;

Considérant que les portes proposées ne s'intègrent pas harmonieusement à la composition de la façade et que leur impact visuel depuis l'espace public reste important ;

Considérant dès lors qu'en vue de conserver l'harmonie au sein des habitations du quartier ainsi que la cohérence architecturale entre ces maisons du même quartier et surtout sur un même alignement d'îlot, il s'indique de retrouver des portes d'esthétique semblables à celle de la situation d'origine ;

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

Considérant que des changements ont été apportés sans autorisation urbanistique au niveau des baies et des châssis du rez-de-chaussée en façade arrière (allèges, etc) ;

Considérant pour rappel que la façade arrière est visible depuis l'espace public puisqu'un parc public se trouve à proximité directe (en fond de parcelle) ;

Considérant que toutes les adaptations demandées devront être représentées sur dessin et qu'une version corrigée des plans, coupes et élévations devra être transmise ;

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

- réduire le volume et la hauteur de la lucarne,
- prévoir une finition en tuiles pour les joues de la lucarne, de limiter au strict minimum les dimensions de l'encadrement et de proposer un autre matériau afin de limiter son aspect massif,
- conserver le niveau des gouttières existant en alignement avec la construction voisine n°8,
- remplacer la porte d'entrée afin de retrouver une esthétique semblable à celle de la situation d'origine ;

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

- article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur en ce qu'elle dépasse la limite maximum de 1,25m et en termes de distance en ce qu'elle est placée à moins de 1m de la limite de propriété.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 528 de la séance du 18/11/2022 à 17h50 (Huis clos).

Demande de permis d'urbanisme PU/1838932/2022 (16)

Localisation : Rue Louis Jasmin 13

Objet : régulariser les travaux structurels effectués et les modifications apportées à la façade avant, aménager deux appartements, des terrasses et un escalier extérieur, construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture, étendre et transformer l'immeuble

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Céline ABI ABDALLAH

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Avis de la commission de concertation du 28/10/2022 :

AVIS REPORTE dans l'attente de l'analyse des documents fournis en séance et de fournir tout document prouvant l'existence de deux logements.

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

Vu les documents suivants joints au dossier :

- Un accord entre voisins pour l'isolation du mur mitoyen et la réalisation d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière,
- Un extrait de la matrice cadastrale pour le bien,
- Une photo des sonnettes placées à côté de l'entrée,
- Un rapport d'insalubrité daté du 22/08/2017,
- Un extrait du registre de la population pour le bien ;

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 régulariser les travaux structurels effectués et les modifications apportées à la façade avant, aménager deux appartements, des terrasses et un escalier extérieur, construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture, étendre et transformer l'immeuble ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien construit avant 1932 et est dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al. 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur et d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- La terrasse aménagée au deuxième étage crée des nuisances pour les voisins et l'îlot,
- La terrasse aménagée au deuxième étage devrait être supprimée afin de recouvrir l'entièreté de cette toiture plate d'un revêtement de type végétal ;

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

- n°2270, le 07/02/1928 pour construire la maison,
- n°5795, le 07/09/1938 pour effectuer des transformations à l'arrière de la maison ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien correspond à une maison unifamiliale avec un commerce attenant aménagé sur la partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à partir du 23/07/1964 deux ménages sont présents simultanément dans l'immeuble et que le bien est divisé en deux logements distincts ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien correspond à un immeuble de trois logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un rapport d'insalubrité le 22/08/2017 ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°625/22 a été dressé le 14/10/2022 pour des travaux portant atteinte à la stabilité de l'immeuble au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment, sans qu'un permis n'ait été délivré ;

Considérant d'une part que la demande actuelle vise à aménager deux logements, dont un appartement au rez-de-chaussée et un appartement duplex aux premier et deuxième étages ;

Considérant qu'au sous-sol l'aménagement des locaux communs prévoit un local pour les poubelles de petites dimensions, un local de nettoyage non cloisonné, et un local de rangement vélos dont l'accessibilité n'est pas aisée ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement de locaux communs plus qualitatif en :

- agrandissant le local pour les poubelles,
- cloisonnant le local de nettoyage,
- intervertissant les caves avec le local pour les vélos et poussettes ;

Considérant que l'appartement proposé au rez-de-chaussée présente une chambre, une salle d'eau, un WC et un séjour ;

Considérant que l'appartement duplex proposé aux premier et deuxième étages présente un séjour, un WC et une salle d'eau et deux chambres ;

Considérant que les combles, uniquement accessibles par le duplex, sont affectés à un grenier ;

Considérant que les annexes arrière sont démolies afin de construire une nouvelle extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) ;

Considérant que le jardin est divisé en deux parties, une pour chaque appartement :

- la première partie pour l'appartement du bas de l'immeuble composée d'une terrasse de 12m² et d'un jardin planté de pleine terre accessible par quelques marches,
- la deuxième partie pour le duplex haut de l'immeuble composée d'une zone plantée de pleine terre et d'un abri de jardin accessible grâce à un nouvel escalier partant de la terrasse aménagée (+/- 10m²) au premier étage de l'annexe arrière ;

Considérant qu'afin de se conformer au Code civil, il y a lieu de reculer le garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage en le plaçant au niveau du mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse du deuxième étage dépasse de 3.89m les profils des voisins mitoyens de droite (construction avec toiture à versant parallèle à la mitoyenneté) et de gauche ;

Considérant que même si un recul de 3m est prévu par rapport au voisin mitoyen de gauche, un jardin au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage sont déjà présents pour ce logement ;

Considérant qu'aucune terrasse n'est aménagée à cette hauteur dans la rue ;

Considérant que cette terrasse peut créer des nuisances pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en plus le pare-vue proposé n'est pas esthétique ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse et de prolonger le revêtement de type végétal sur l'entièreté de la toiture plate;

Considérant qu'une lucarne est construite dans le versant arrière de la toiture principale ;

Considérant qu'elle respecte les règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle présente une hauteur de 119cm, une largeur de moins de 2/3 de la façade et qu'elle est positionnée à plus de 1m des limites mitoyennes de droite et de gauche ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur entraîne une rehausse de 14cm du niveau du toit qui dépasse les deux profils voisins de droite et de gauche ;

Considérant que l'isolation permet d'améliorer les caractéristiques énergétiques et de confort de l'immeuble sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant également que le mur pignon, visible depuis l'espace public, est isolé par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du même règlement en ce que ce mur est recouvert d'un enduit (de ton clair) ;

Considérant qu'aucune construction voisine n'est présente à cet endroit vu sa position en recul par rapport à la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la couleur de l'enduit en façade pignon ;

Considérant que d'autre part, la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade avant :

- la suppression de la porte sur le côté droit du rez-de-chaussée,
- la largeur de la baie centrale a été réduite au rez-de-chaussée,
- la création de trois baies au premier étage au lieu de deux,
- la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture principale au lieu de deux ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant qu'il semble que certaines modifications datent de la construction du bien, sans qu'aucune preuve n'ait été fournie ;

Considérant que la lucarne à l'avant déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 1.65m au lieu de 1.25m admis ;

Considérant que cette lucarne a été réalisée avant 1954 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins que si le règlement communal sur les bâtisses est applicable, le dépassement de hauteur est minime et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'également les autres travaux à régulariser sont acceptables ;

Considérant qu'en plus, au deuxième étage, la demande déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel car la chambre 2 présente une surface 1.5m² au lieu de 2.5m² requis ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour un immeuble entièrement transformé ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une fenêtre de toit de type « Velux » dans le versant avant de la toiture principale afin d'éclairer suffisamment la chambre 2 ;

Considérant que de manière générale la demande vise à améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de l'immeuble.

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

- proposer un aménagement de locaux communs plus qualitatif (agrandir le local pour les poubelles, cloisonner le local de nettoyage, intervertir les deux caves avec le local pour les vélos et poussettes),
- reculer le garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage en le plaçant au niveau du mur mitoyen,
- proposer une fenêtre de toit de type « Velux » dans le versant avant de la toiture principale afin d'éclairer la chambre 2,
- supprimer la terrasse au deuxième étage et prolonger le revêtement de type végétal sur l'entièreté de la toiture plate,
- préciser la couleur de l'enduit posé sur le mur pignon ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur et aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade sont accordées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel est refusée.