

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 532 de la réunion du vendredi 13 janvier 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	<b>08:30</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur DEL MARMOL</b> <b>Clos Victor Gilsoul 12</b>	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)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>
2.	<b>09:10</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur et Madame BALDAN</b> <b>– NAVAGRECKAITE</b> <b>Rue Notre-Dame 53</b>	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) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>
3.	<b>09:50</b>	permis d'urbanisme	<b>Madame SUNDSETH</b> <b>Rue de la Liaison 23</b>	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)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>
4.	<b>10:20</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur PARMENTIER</b> <b>Rue de la Liaison 25</b>	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)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>
5.	<b>10:50</b>	permis d'urbanisme	<b>Madame LARSSON</b> <b>Rue Jean-Baptiste</b> <b>Timmermans 27</b>	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>

				dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	
6.	11:20	permis d'urbanisme	<b>S.A. LARTIMMO Monsieur LECOMTE Avenue Heydenberg 97</b>	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
7.	11:50	permis d'urbanisme	<b>Monsieur MACQ Avenue de l'Equinoxe 3</b>	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>FAVORABLE à la majorité + Conditions</b>
8.	13:30	permis d'urbanisme	<b>Madame LIGOT Avenue du Capricorne 87</b>	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) application de l'art. 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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
9.	14:00	permis d'urbanisme	<b>Monsieur et Madame OKMEZ – KARAPETYAN Avenue du Péage 49</b>	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)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
10.	14:30	permis d'urbanisme	<b>Madame ROUCOU Rue Jean-Baptiste Timmermans 26</b>	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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)	<b>FAVORABLE à la majorité + Conditions</b>

11.	<b>15:00</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur SHARRA</b> <b>Avenue A.J. Siegers 198</b>	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>
12.	<b>15:30</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur et Madame PICKARD</b> <b>- BOBO REMIJN</b> <b>Avenue de Broqueville 125</b>	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	<b>FAVORABLE</b>
13.	<b>16:00</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur et Madame WAUTERS – MEEUS</b> <b>Avenue Herbert Hoover 10</b>	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 8h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1845576/2022 (1)**

Localisation : Clos Victor Gilsoul 12

Objet : étendre le rez-de-chaussée et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Baudouin DEL MARMOL

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

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°6096, délivré le 20/11/1940 pour la construction en miroir de deux maisons unifamiliales (n°11 et 12) ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le rez-de-chaussée et à régulariser les modifications apportées à 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 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la rehausse d'1,45m du mur mitoyen vers le voisin n°11 provoquant un sentiment d'écrasement et impliquant une perte de luminosité et d'ensoleillement préjudiciable,
- l'éventualité que le demandeur utilise la toiture plate comme terrasse dans l'avenir, impliquant un problème de Code civil en termes de vues vers la mitoyenneté n°11,
- l'absence d'informations relatives à l'écoulement des eaux de pluie sur la toiture de l'extension dans les plans de la présente demande,
- les dérogations au règlement régional d'urbanisme sollicitées pour la construction de l'extension et la rehausse du mur mitoyen vers la parcelle de gauche n°11 ;

Considérant que la maison a été construite en miroir de la maison n°11 du Clos Victor Gilsoul ;

Considérant que cette maison voisine n°11 présente également une extension le long du mitoyen avec la maison de gauche;

Considérant que la maison n°12 présente le même gabarit que la maison voisine mais qu'un volume supplémentaire a été construit à droite de l'annexe du rez-de-chaussée (arrière cuisine) ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser ce volume supplémentaire, mais également à étendre le rez-de-chaussée dans la prolongation de la salle à manger (alignement de l'extension sur la profondeur de la cuisine existante) ;

Considérant qu'une rehausse de 1,45m du mur mitoyen vers la parcelle de gauche (n°11) est nécessaire sur une longueur de 2,30m ;

Considérant que ce volume supplémentaire déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant, vu l'orientation favorable de la parcelle, l'implantation des voisins directs, l'alignement de l'extension aux annexes existantes et le dépassement minime de 2,22m par rapport à la mitoyenneté gauche, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'impact de la rehausse du mur mitoyen vers la parcelle voisine n°11 pourrait cependant être diminué en réduisant la hauteur sous plafond de l'extension à 2,50m ;

Considérant que cette diminution n'est pas préjudiciable au projet ;

Considérant que la rehausse du mur serait dès lors diminuée de 29cm et limitée à 1,16m de hauteur ;

Considérant que l'architecte précise en séance que diminuer la hauteur de l'extension est envisageable ;

Considérant que la toiture plate de l'extension reste inaccessible et qu'un lanterneau de 90 cm sur 120 cm est placé en toiture de l'extension ;

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu sur le restant de toiture ; qu'il s'indique dès lors de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier en pourtour du lanterneau ;

Considérant qu'une corniche et une descente d'eau de pluie sont renseignées sur les plans, permettant de récolter les eaux de pluie de l'extension sur la parcelle même du demandeur ;

Considérant que la cuisine actuelle et l'arrière cuisine sont rénovées ; que leurs murs de façade des volumes existants à cet étage sont reconstitués et munis d'une unique baie horizontale ;

Considérant qu'ils présentent un décalage de 10 cm par rapport au reste de la façade arrière en vue d'y placer une isolation tout en conservant un passage intérieur confortable ;

Considérant que ce décalage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens ; que ce décalage minime est acceptable ;

Considérant que des murs porteurs (ancienne façade arrière) sont supprimés en vue d'ouvrir la cuisine et la nouvelle extension vers la salle à manger ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, une cour anglaise plantée est créée sous l'allège de cuisine vers le sous-sol en vue d'apporter d'avantage de luminosité et d'air vers les locaux enterrés ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le percement d'une baie et sa fenêtre dans le mur mitoyen de droite (vers le n°13), accessible depuis la cage d'escalier du premier étage ;

Considérant qu'un extrait d'acte de vente de 2007 (annexé au dossier) mentionne « que cette servitude a été créée par les vendeurs et actée lors de la vente du bien voisin portant le numéro 13 suivant acte du notaire soussigné en date du vingt-cinq aout mil neuf cent quarante et un » ;

Considérant que la preuve d'une prescription trentenaire a été apportée au dossier (conformément à la prescription du Code civil permettant au propriétaire de l'immeuble de conserver des jours ou des vues si ces jours et vues existent depuis plus de trente ans sans réaction de la part du voisin) ;

Considérant qu'au deuxième étage, le projet prévoit d'agrandir le palier en vue d'y aménager un espace jeu et de rangement ;

Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit est placée en versant arrière de toiture en vue d'apporter la luminosité nécessaire à cet espace ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant cependant que le dessin de la porte de garage et les proportions des baies de la lucarne en versant avant diffèrent légèrement des plans d'archives ;

Considérant que ces modifications datent de la construction et que l'homogénéité avec la maison n°11 construite en miroir est conservée ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

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

- limiter la hauteur sous plafond de l'extension à 2,50m et réduire en conséquence la hauteur de la rehausse du mur mitoyen vers la parcelle de gauche n°11 ;
- prévoir un revêtement esthétique de couleur claire, tel que la pose d'un gravier en pourtour du lanterneau sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

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.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 9h10

**Demande de permis d'urbanisme PU/1857273/2022 (2)**

Localisation : Rue Notre-Dame 53

Objet : étendre le rez-de-chaussée, remplacer les menuiseries extérieures et rénover 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° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 25/05/2000.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Andrea & Laura BALDAN - NAVAGRECKAITE

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)  
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

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 que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant le permis d'archives n°6855, délivré le 12/03/1949 pour la construction de la maison, n°10.121, délivré le 06/03/1961 pour la construction d'un deuxième garage en sous-sol et n°14.562, délivré le 06/09/1988 pour la construction d'une véranda en façade arrière ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le rez-de-chaussée, à remplacer les menuiseries extérieures et à rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce qui concerne le gabarit de la construction (profondeur du bâti) et l'esthétique (matériau de châssis en façade arrière) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2022 au 28/12/2022 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'impact que les modifications apportées en façade avant du bâtiment n°53 pourraient avoir sur la construction voisine de gauche n°51 datant d'avant 1932 et considérée comme inscrite d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,

- l'augmentation de hauteur du mur existant situé entre les maisons n°51 et 53 engendrée par la réalisation de l'extension en zone latérale du n°53 et le dépassement en profondeur de 114cm de ce volume par rapport à la construction voisine n°51,
- la modification de la maison n°51 de type quatre façades en une maison trois façades et les nuisances sonores éventuelles qu'une telle transformation pourrait apporter,
- la rehausse du mur mitoyen de droite, l'impact sur l'ensoleillement et l'effet d'écrasement que la rehausse du mur mitoyen pourrait engendrer vers le n°55,
- les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°13 pour la construction d'une extension à l'arrière de la maison,
- la dérogation à l'article 7 du titre I du règlement régional d'urbanisme non sollicitée par le demandeur dans la présente demande de permis d'urbanisme,
- l'envoi de l'avertissement aux copropriétaires (annexe II), non réceptionnée par le voisin n°55,
- le fait qu'aucune étude d'ensoleillement n'a été réalisée ni jointe au dossier ;

Considérant que la construction de gauche n° 51, étant construite jusqu'aux limites mitoyennes, ne peut pas être considérée comme une construction de type quatre façades ;

Considérant que les preuves d'envoi par recommandé de l'avertissement (annexe II) aux copropriétaires des parcelles voisines n° 51 et 55 ont été jointes au dossier en date du 10/11/2022 ;

Considérant que le permis d'archives n° 6855 renseigne la construction d'une lucarne en versant latéral de toiture ; que dans les faits, cette lucarne n'a jamais été réalisée ;

Considérant qu'une extension présentant une superficie de 17,3 m<sup>2</sup> et une profondeur de 5,35 m est réalisée en zone latérale ;

Considérant que le mur latéral de l'extension est construit contre le mur mitoyen existant (n°51) et que ce nouveau volume présente un dépassement en profondeur de 1,14m par rapport au gabarit n°51 ;

Considérant qu'une isolation est placée le long de ce dépassement jusqu'à la limite mitoyenne ;

Considérant que ce nouveau volume étant construit jusqu'à la mitoyenneté, le bien n'est dès lors plus considéré comme une maison de type 3 façades mais comme une construction mitoyenne ;

Considérant que l'article 7 du titre I du règlement régional d'urbanisme, relatif aux constructions isolées, n'est pas d'application dans ce dossier vu les caractéristiques de la construction sur la parcelle ;

Considérant que l'extension présente un revêtement identique (plaquette de briques de ton rouge) au revêtement existant en façade avant (briques de ton rouge) et un recul de 4,13 m par rapport à l'alignement à rue de la maison unifamiliale et des autres habitations ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une brique(tte) reprenant toutes les caractéristiques de la brique existant dans un souci d'harmonie ;

Considérant qu'elle s'intègre dès lors au cadre environnant tout en restant secondaire au reste du bâti ;

Considérant que la véranda en façade arrière (réalisée avant le plan particulier d'affectation du sol n°13) est supprimée et qu'une extension de 20m<sup>2</sup> est construite sur une profondeur de 2,97m par rapport à la façade arrière existante ;

Considérant que ce nouveau volume présente un dépassement de 3,34m par rapport au profil voisin mitoyen le plus profond (n°55) et un dépassement de 3,93m par rapport au voisin de gauche n°51 ;

Considérant qu'il déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens et au plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce qui concerne le gabarit de la construction (profondeur du bâti supérieure à 12m) ;

Considérant que la profondeur totale de la maison unifamiliale atteint en effet 12,27m ;



Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen est nécessaire vers le voisin mitoyen de droite n°55 ; qu'il s'agit uniquement d'un redressement du mur mitoyen présentant une pente ;

Considérant en effet que le point haut (niveau 3.15) est conservé et que seul le point bas est rehaussé sur 40 cm (niveau actuel 2.75, niveau projeté 3.15) ;

Considérant, vu l'orientation de la parcelle, que l'impact de ce rehaussement vers le n°55 est limité ;

Considérant que si le dépassement de 27cm de ce nouveau volume est minime par rapport à la profondeur de bâti autorisée au plan particulier d'affectation du sol, il ne se justifie pas ;

Considérant en effet, que l'aménagement proposé peut être fonctionnel et de qualité sans pour autant déroger au plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant de plus que la réduction de la profondeur de cette extension arrière permettrait de réduire la rehausse du mur mitoyen n° 55 et donc de réduire l'impact vers celui-ci ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de limiter la profondeur totale du bâti sur la parcelle à 12m maximum (conformément au plan particulier d'affectation du sol n°13) en réduisant la profondeur de l'extension arrière ;

Considérant que les deux extensions du rez-de-chaussée présentent en façade arrière un revêtement en enduit lisse, autorisé au plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant cependant que l'enduit lisse placé en façade latérale induit un décrochement dans cette façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que ce raccord n'est pas harmonieux et que dès lors, soit l'isolation est prolongée sur l'ensemble de toute la façade en prévoyant l'utilisation d'une brique reprenant les mêmes caractéristiques que celles de la façade avant, soit elle est supprimée en façade latérale ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il peut être envisagé de prolonger en effet cette isolation avec une brique ;

Considérant que les toitures des deux extensions prévues au rez-de-chaussée sont végétalisées ;

Considérant que les différents espaces du rez-de-chaussée sont ouverts les uns sur les autres (modifications structurelles – suppression de murs porteurs) ;

Considérant qu'au premier étage, l'allège de châssis de la grande chambre arrière est supprimée en vue de placer une porte-fenêtre et qu'un garde-corps est placé devant celle-ci ;

Considérant que la façade arrière du premier étage est isolée;

Considérant que le décalage créé par la pose de l'isolation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que l'isolation permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison ; que ce décalage est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que la toiture principale est isolée par l'intérieur, sans modification du profil de faîte ;

Considérant qu'une des cheminées existantes en versant avant est supprimée ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés en versants latéral et arrière ;

Considérant que dans les combles sont aménagés un bureau, une chambre et une salle de douche ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façades avant et latérale et les deux portes de garage sont remplacés par de nouveaux éléments en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois de teinte gris foncé ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis en PVC de teinte gris foncé dérogent au plan particulier d'affectation du sol n°13 (esthétique) en ce que le placement de châssis en PVC est non autorisé ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de placer de nouveaux châssis en bois ou en aluminium en façade arrière tel que prévu en façades avant et latérale ;

Considérant qu'en façade avant, les corniches existantes et la pierre naturelle sont peintes en gris foncé, et que les barres verticales au niveau de l'auvent et encadrant la porte d'entrée actuellement sont supprimées ;

Considérant que les deux constructions voisines présentent une pierre de façade, des corniches et menuiseries de ton blanc ; que dans le respect du maintien de la cohérence architecturale de ces trois maisons, il s'indique de ne pas modifier les teintes d'origine de la façade (ton blanc) ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que vu l'utilisation en local pour les vélos dans le garage de droite, il y a lieu de végétaliser en partie la zone de recul devant ce local ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'abri de jardin existant sera supprimé ;

Considérant qu'étant donné que le garage de droite sert de local vélos (vu sa faible profondeur) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser la zone de recul devant ce local afin d'augmenter la perméabilité à cet endroit (pleine terre) ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'en effet une partie de la zone de recul peut aisément être végétalisée ;

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

- limiter la profondeur totale du bâti sur la parcelle à 12m maximum (conformément au plan particulier d'affectation du sol n°13) en réduisant la profondeur de l'extension arrière ;
- prolonger l'isolation prévue en façade latérale sur l'ensemble de cette façade latérale et prévoir l'utilisation d'une briquelette reprenant les mêmes caractéristiques que celles de la façade avant,
- placer des châssis en bois ou aluminium à l'arrière, tel que prévu en façades avant et latérale ;
- conserver les teintes d'origine de la pierre de façade, des corniches (ton blanc), des portes et des châssis (ton blanc) pour les façades avant et latérale (visible depuis l'espace public) ;
- végétaliser en partie la zone de recul devant ce local vélo ;

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.**

Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°13 concernant le gabarit de la construction (profondeur du bâti) et l'esthétique du bâti (utilisation du PVC) **sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 9h50.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850215/2022 (3)**

Localisation : Rue de la Liaison 23

Objet : démolir la véranda existante et reconstruire une extension au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 : Madame Kerstin SUNDSETH

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

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n° 6012, délivré le 19/07/1939 pour la construction de la maison et n° 16.024, délivré le 12/08/1997 pour la construction d'une véranda à l'arrière de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à démolir la véranda existante et à reconstruire une extension au rez-de-chaussée de 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 14/12/2022 au 28/12/2022 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la profondeur importante de l'extension ;
- le précédent que pourrait créer l'acceptation de la dérogation en profondeur risquant d'entraîner les bâtisses voisines à s'agrandir et à s'aligner sur la même profondeur,
- la possibilité d'accueillir une toiture végétalisée afin de limiter l'impact de l'extension sur l'imperméabilisation et de ralentir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle,
- le souhait du maintien intact de la haie existante vers la parcelle voisine n°21,
- le souhait d'un contrôle attentif du chantier afin d'éviter d'éventuels dégâts vers le voisin mitoyen n° 21 (infiltrations d'eau),
- le souhait de prévoir une finition du mur mitoyen nouvellement construit vers la parcelle voisine mitoyenne n°21, en adéquation avec le revêtement de façade existant de ce voisin ;

Considérant que la demande vise à supprimer la véranda actuelle ;

Considérant qu'une nouvelle extension est construite sur une profondeur de 4,20m par rapport à la façade arrière de la maison unifamiliale et qu'une terrasse d'une profondeur de 3m est réalisée dans la prolongation de l'extension en zone de cours et jardins ;

Considérant que le volume de l'extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que le mur existant le long de la mitoyenneté de droite (n°25) en mauvais état et menaçant de s'effondrer, est entièrement reconstruit ;

Considérant qu'une rehausse du mur existant de gauche (n°21) est prévue ainsi qu'une prolongation de celui-ci sur une profondeur de 180 cm ;

Considérant qu'une coupole de 4m sur 2,20m, permettant un apport généreux de luminosité vers le rez-de-chaussée, est placée en toiture de l'extension ;

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu sur le restant de toiture ; qu'il s'indique dès lors de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée en pourtour de la coupole ;

Considérant que le projet d'extension est acceptable vu les dimensions réduites de la maison et de la profondeur importante de la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant de plus qu'une des maisons situées un peu plus loin dans la rue dispose déjà d'une extension de profondeur équivalente ;

Considérant cependant qu'afin de limiter l'impact, il y a lieu de limiter la hauteur sous-plafond vu que le projet propose un élément central vitré légèrement plus haut ;

Considérant dès lors que la hauteur du plafond de l'extension doit être réduite à 2.50m, ce qui limitera la hauteur des murs mitoyens ;

Considérant de plus qu'il y a lieu d'adapter les plans au niveau de la problématique du mur mitoyen existant avec la parcelle n°21 ;

Considérant en effet que les plans renseignent des murs latéraux existants construits sur les deux mitoyennetés ; que cependant, ces murs semblent n'être établis que sur la parcelle du bien concerné par la demande ;

Considérant pour rappel, qu'il est de la responsabilité du demandeur et de son architecte de vérifier la mitoyenneté exacte avant de procéder à d'éventuelles démolitions / reconstructions des murs mitoyens afin de d'éviter tout dégât préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le mur mitoyen avec la parcelle n°25 est démolit et reconstruit et que des certaines adaptations doivent en effet être prévues par rapport au mur mitoyen avec le n°21 ;

Considérant par ailleurs que des interventions ont eu lieu sur la maison tel que le remplacement des châssis en façade avant et l'aménagement des combles (suppression de la trappe d'accès au grenier et placement d'un nouvel escalier) ;

Considérant cependant qu'aucune information sur ces interventions n'est renseignée dans les plans ; que ces modifications ne font dès lors pas partie de la demande et devront faire l'objet d'une demande de régularisation ultérieure ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement semi-perméable laissant ainsi percoler l'eau afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;

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

- apporter les corrections nécessaires en termes de dessin et réalisation du mur mitoyen avec la parcelle de gauche n°21 ;
- prévoir un revêtement esthétique de teinte claire en pourtour de la coupole sur la toiture plate de l'extension (graviers roulés,..) ;
- proposer un revêtement semi-perméable pour la terrasse.

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.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 10h20

**Demande de permis d'urbanisme PU/1855268/2022 (4)**

Localisation : Rue de la Liaison 25

Objet : effectuer des transformations intérieures, aménager les combles, ajouter une lucarne dans chaque versant de toiture et isoler la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Arthur PARMENTIER

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 : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 1

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 effectuer des transformations intérieures, aménager les combles, ajouter une lucarne dans chaque versant de toiture et isoler la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants :

- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les 2 nouvelles lucarnes présenteront une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque invite la commission de concertation à s'assurer que le nouveau projet n'aura pas d'impact négatif au niveau de l'ensoleillement des parcelles voisines (projet de panneaux solaires au n° 27) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est référencé pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n° 6012 délivré le 19/07/1939 pour la construction de 8 maisons ;

Considérant que la maison a été bâtie par la Société Locale des Habitations à Bon Marché (le permis concernait la construction de 8 maisons) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 3 chambres ;

Considérant que la maison a déjà subie quelques modifications intérieures notamment au niveau de ses installations sanitaires (installation d'un wc, d'une salle de bain, ...);

Considérant que ni l'esthétique de l'immeuble ni son volume n'ont été modifiés;

Considérant que le niveau du sous-sol ne sera pas modifié;

Considérant que des aménagements intérieurs seront apportés au rez-de-chaussée notamment afin d'ouvrir la salle à manger sur la cuisine;

Considérant que l'auvent présent en façade arrière du rez-de-chaussée sera supprimé et que la terrasse existante du jardin sera augmentée de +/- 5m<sup>2</sup>;

Considérant qu'au niveau du premier étage, 2 chambres (de 14.1 m<sup>2</sup> et de 15 m<sup>2</sup>) seront maintenues ainsi qu'un bureau de 7 m<sup>2</sup>, un sanitaire indépendant ainsi qu'une salle de douche;

Considérant que le grenier n'est actuellement pas utilisé;

Considérant que l'escalier existant sera prolongé vers les combles afin de pouvoir les aménager;

Considérant que ce niveau sera transformé afin d'y accueillir 2 chambres supplémentaires, un sanitaire et une salle de douche;

Considérant que, pour ce faire, une nouvelle lucarne sera prévue dans chaque versant de toiture;

Considérant qu'en ce qui concerne la lucarne arrière, cette dernière s'implantera à 1m de recul de chaque limite mitoyenne, que ce recul est approprié;

Considérant que la hauteur de cette lucarne est prévue à 2m;

Considérant que l'aménagement d'une lucarne dans le versant arrière permet d'aménager les combles et de proposer des espaces habitables supplémentaires;

Considérant que cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptable;

Considérant qu'une lucarne similaire sera également prévue dans le versant avant de la maison;

Considérant que cette lucarne respectera également un recul latéral de 1m par rapport aux limites mitoyennes, que ce recul est approprié;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 1m90 et dérogera également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant cependant que, dans un souci d'intégration, il y a lieu de revoir le gabarit et la position de cette lucarne en la plaçant dans la prolongation des baies de la travée principale de la façade;

Considérant en effet qu'il y a lieu de limiter soit la hauteur sous plafond de cette lucarne à 2.30m soit à prévoir un recul plus important par rapport à la façade avant (ce qui semble être la meilleure alternative);

Considérant que les nouvelles interventions en toiture doivent rester accessoires afin de ne pas dénaturer les proportions de la maison;

Considérant que, comme vu précédemment, les maisons voisines ont été construites comme un ensemble;

Considérant que les lucarnes seront recouvertes par un bardage de type Cedral de ton clair beige-gris;

Considérant qu'il est précisé en séance que la corniche débordante en façade avant est maintenue;

Considérant en effet que le projet ne prévoit pas de modifier le niveau de corniche, que celui-ci doit être maintenu afin d'assurer une continuité visuelle avec les immeubles voisins;

Considérant que le projet vise également l'isolation de la toiture ;

Considérant qu'actuellement les toitures voisines sont alignées et présentent le même profil ;

Considérant dès lors que cette intervention déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil dépassera les 2 profils des constructions voisines ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car elle vise uniquement à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dépassement prévu est de 18cm ;

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée et qu'elle comporte des châssis en bois blanc ;

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

- revoir le gabarit et la position de la lucarne avant en la plaçant dans la prolongation des baies de la travée principale de la façade et en limitant sa hauteur soit en diminuant sa hauteur sous plafond à 2.30m soit en prévoyant un recul plus important par rapport à la façade avant (ce qui semble être la meilleure alternative) ;
- préciser la couleur du bardage des lucarnes sur les plans.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les 2 nouvelles lucarnes présenteront une hauteur supérieure à 1m25.



COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 10h50.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1852531/2022 (5)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 27

Objet : étendre, isoler et transformer la maison unifamiliale (extensions R/+1, terrasse +2, extension toit +2) et régulariser la construction d'un abri de jardin

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 : Madame Lena Maria LARSSON

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 - hauteur)

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

- N°1881 le 25/06/1926 pour la construction de l'immeuble comprenant deux logements,
- N°613325 le 09/03/2017 pour la régularisation de la transformation de l'immeuble en une maison unifamiliale,
- N°655866 le 06/09/2018 pour la construction d'une extension, le changement de la porte d'entrée, la modification de la toiture à l'arrière et du balcon à l'avant et l'agrandissement de baies intérieures ;

Considérant que ce dernier permis a été partiellement mis en non-valeur le 08/07/2021 en ce qui concerne la réalisation de l'extension au rez-de-chaussée arrière;

Considérant dès lors que la demande vise à agrandir la maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage), créer une terrasse au 2<sup>e</sup> étage, modifier la toiture à l'arrière, mais également à régulariser le placement d'un abri de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur de toiture ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle à compenser par une toiture végétalisée de l'extension;

Considérant que la demande prévoit :

- Une extension de l'espace de vie au rez-de-chaussée arrière s'alignant sur la façade arrière de l'immeuble de gauche n°25 ;

- Une extension au 1<sup>er</sup> étage d'une largeur de +/-2.50m, afin de créer une salle de bain pour la chambre parentale ;
- La démolition de la lucarne existante à l'arrière en vue de réaliser une extension au niveau du dernier niveau sur toute la largeur de l'habitation en rehaussant la façade arrière de +/- 2.80m (de 16.56m à 19.35m) entraînant la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble n°29 afin de créer un étage complet à l'arrière abritant une salle polyvalente/bureau;
- Une terrasse au niveau des pièces de vie d'une profondeur de 4.50m menant au jardin en montant quelques marches ;
- La régularisation du placement d'un abri de jardin de +/-12m<sup>2</sup> de projection au sol au fond du jardin ;

Considérant que l'extension prévue au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'elle s'étend à plus de 3m (3.815m) de la façade de l'immeuble de droite n°29 et une dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur étant donné que le mur mitoyen doit être rehaussé, portant sa hauteur totale à plus de 3m de hauteur;

Considérant que le précédent permis prévoyait le même type d'extension (prévue sur la même profondeur mais ayant une hauteur totale légèrement inférieure) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est peu importante (sur une profondeur de 2.50m et variant de 0.83m à 0.27m vu le décrochement existant ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'extension au 1<sup>er</sup> étage respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné qu'elle est accolée au mur mitoyen existant de l'immeuble voisin de gauche n°25 et qu'elle se situe à plus de 3m de la limite de propriété avec l'immeuble de droite n°29;

Considérant que l'extension au 2<sup>e</sup> étage respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné qu'elle dépasse le profil mitoyen de l'immeuble de droite n°29 de moins de 3m (sur une profondeur de +/-2.50m en triangle dont la hauteur maximale est de +/- 1.80m) sans dépasser celui de l'immeuble de gauche n°25 puisqu'elle s'y accole ;

Considérant que l'abri de jardin est soumis à permis d'urbanisme vu que la surface projetée au sol est supérieure à 9m ;

Considérant que les surfaces cumulées de la terrasse avec son escalier et de l'abri de jardin restent en deçà de la moitié de la surface de la zone de cours et jardin ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une terrasse de surface moins importante en limitant la profondeur à 3.50m avec un revêtement laissant percoler l'eau afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates tant au niveau de celle du rez-de-chaussée que celle du dernier niveau ;

Considérant que vue leurs faibles dimensions, il n'est pas obligatoire de les rendre végétales ;

Considérant que les interventions proposées améliorent les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques de la maison unifamiliale ;

**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 des toitures plates,
- limiter la profondeur de la terrasse à 3.50m et prévoir un revêtement laissant percoler l'eau afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle.

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 en termes de profondeur et hauteur de l'extension au rez-de-chaussée du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 11h20.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1791706/2021 (6)**

Localisation : Avenue Heydenberg 97

Objet : rehausser la toiture pour créer un nouveau logement dans l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 : S.A. LARTIMMO Monsieur Serge LECOMTE

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 : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 3

**Avis de la commission de concertation du 01/04/2022 :**

(rehausser la toiture de deux étages pour créer deux nouveaux logements dans l'immeuble) :

« *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 rehausser l'immeuble de deux étages pour créer deux nouveaux logements ;*

*Considérant les permis d'archives n°18.591 (délivré le 08/05/2008, et mis en non-valeur le 17/10/2011) et n°20.273 (délivré le 19/12/2013, et mis en non-valeur le 19/12/2016) pour une demande identique ;*

*Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022 et que douze lettres de réclamations / observations ont été introduites ;*

*Considérant que les réclamations portent principalement sur :*

- *le dépassement des profils mitoyens et les dérogations qui en découlent,*
- *la perte d'ensoleillement et de luminosité sur les bâtiments de l'avenue de Janvier,*
- *l'augmentation du nombre de logements impliquant une diminution du nombre d'emplacements de parking en voirie,*
- *le souhait de compenser l'absence d'un local vélos dans l'immeuble par le placement d'une installation pour vélos en voirie,*
- *le manque de locaux communs dans l'immeuble pour les logements existants et projetés ;*
- *le manque de place dans le local des compteurs (eau, gaz, électricité) existant pour l'ajout des compteurs des deux nouveaux logements,*
- *l'harmonisation d'une rehausse de style moderne sur un bâtiment des années '70,*

- les éventuelles nuisances sonores, la saleté des travaux et les problèmes d'accès (camions) que provoquerait le chantier,
- l'inquiétude des habitants de l'immeuble sur la structure existante de l'immeuble et sa capacité à supporter deux niveaux de plus,
- la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme non sollicitée ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit Rez +2 à toiture plate comportant actuellement un commerce (boulangerie), un sous-sol (atelier appartenant au commerce) et quatre logements ;

Considérant que le projet consiste à construire un volume comprenant deux niveaux sur la toiture plate de l'immeuble d'angle afin d'y aménager deux logements supplémentaires (un studio et un duplex de deux chambres) ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) en ce qu'il dépasse les gabarits des deux immeubles voisins ;

Considérant que le dépassement du profil de l'immeuble côté avenue de Janvier (le plus important) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'afin de conserver un raccord harmonieux avec les immeubles directement voisins du côté de l'avenue Heydenberg (R+2), il y a lieu de ne prévoir qu'un seul niveau supplémentaire ;

Considérant que cela permettrait de réduire le programme à l'ajout d'un seul logement avec un espace de rangement à l'intérieur de celui-ci;

Considérant en effet que l'immeuble ne dispose d'aucun local commun (locaux deux roues, local pour les poubelles, local de nettoyage), ni cave ou espace de rangement privatif ;

Considérant que l'ajout d'unités de logements supplémentaires ne peut se concevoir que si les espaces sont adaptés en conséquence, ce qui est impossible en l'espèce ;

Considérant que l'immeuble existant compte déjà 4 unités de logements ;

Considérant en effet que vu l'évolution de la mobilité à Bruxelles et le fait que l'immeuble existant ne dispose d'aucun emplacement de parking, l'ajout de deux logements n'est pas envisageable ;

Considérant, vu son implantation sur l'angle et la présence du mur pignon mitoyen de droite en attente, que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit pourrait être acceptable ;

Considérant que l'environnement bâti est varié tant au niveau des gabarits qu'au niveau du type d'architecture et de l'esthétique ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de revoir le projet dans ce sens et de détailler le matériau de façade ;

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

- limiter la rehausse à un niveau avec une seule unité de logement avec rangement ;

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.** »

Avis de la commission de concertation du 13/01/2023 :

Considérant que la demande initiale visait à rehausser la toiture de deux étages pour créer deux nouveaux logements dans l'immeuble ;

Vu l'avis favorable unanime conditionnel de la commission de concertation du 01/04/2022 ;

Considérant que le Collège des bourgmestres et échevins a notifié le 25/04/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande en application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire pour introduire de nouveaux plans modifiés ;

Vu les documents modifiés introduits le 04/07/2022 et le 21/10/2022 ;

Considérant que la demande vise désormais à rehausser la toiture pour créer un nouveau logement dans l'immeuble mais également à construire une véranda en deuxième niveau de rehausse ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2022 au 28/12/2022 et que trois lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le maintien de l'objet de la demande « construction de deux logements sur un toit plat » dans le cartouche des plans introduits en application de l'article 126/1 du CoBAT,
- le respect de la condition reprise dans l'avis de la commission de concertation du 01/04/2022 en termes de gabarit (rehausse limitée à un niveau) et de nombre de logements (limité à un logement) ;
- la réalisation d'une toiture plate, créant une rupture d'alignement par rapport aux immeubles voisins, présentant des toitures à versants ;
- l'augmentation du nombre de logements impliquant une diminution du nombre d'emplacements de parking en voirie,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité sur les bâtiments de l'avenue de Janvier,
- les éventuelles nuisances que provoquerait le chantier (sécurité des travaux) ;

Considérant que le volume initial a été réduit à un seul niveau et que la demande prévoit désormais d'ajouter un seul logement de deux chambres en toiture de l'immeuble (troisième étage) ;

Considérant qu'il dispose d'une terrasse en façade de l'avenue Heydenberg, accessible depuis le living ;

Considérant qu'un volume supplémentaire (véranda) est construit en toiture (quatrième étage) dans l'alignement de la cheminée existante du bâtiment et qu'il est accessible depuis un escalier en colimaçon placé dans la chambre n°1 du logement ;

Considérant que la véranda (murs compris) présente une largeur de 4,32m et une profondeur de 3,32m vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle est entièrement construite sur la parcelle Heydenberg n°97 sans toucher la limite mitoyenne avec le bâtiment voisin de l'avenue de Janvier ;

Considérant qu'elle présente une superficie intérieure de 12m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le gabarit voisin le plus élevé (avenue de janvier n° 3) et en ce qu'il dépasse le gabarit voisin le moins élevé de plus de 3m (avenue Heydenberg) ;

Considérant qu'une terrasse de 12m<sup>2</sup> est aménagée dans la continuité de la véranda et que son emprise est limitée par un garde-corps en verre ;

Considérant que le restant de toiture de la rehausse du troisième étage est entièrement végétalisé ;

Considérant que les façades de la rehausse du troisième étage et les murs frontal et latéral droit de la véranda présentent un revêtement en enduit de ton blanc, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans mentionnent des châssis en PVC de ton blanc sur l'ensemble du projet ;

Considérant que le projet initial présentait au troisième étage un revêtement en bardage en bois de cèdre de ton naturel et des châssis en bois Meranti de ton naturel ;

Considérant que ce choix de matériaux permettait d'apporter une légèreté au volume construit en toiture ; qu'il est dommage de les modifier ceux-ci et de prévoir du PVC pour un nouveau volume entièrement construit en bois ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de conserver ces matériaux de façades, tels que prévus dans le projet initial (bardage en bois de cèdre de ton naturel - châssis en bois meranti de ton naturel) ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les matériaux prévus initialement (bardage en bois et châssis en méranti) peuvent être maintenus ;

Considérant qu'une finition en bardage de protection démontable est prévu au niveau de la mitoyenneté de gauche (vers l'avenue Heydenberg) ;

Considérant pour rappel que l'immeuble ne dispose d'aucun local commun (locaux deux roues, local pour les poubelles, local de nettoyage), ni cave ou espace de rangement privatif ;

Considérant que la dérogation à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme (local vélos/poussettes) n'a pas été acceptée lors de la précédente commission de concertation ;

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 cependant l'impossibilité de prévoir de nouvelles caves et locaux communs (vélos) étant donné que le sous-sol appartient entièrement au commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à défaut de pouvoir les installer au sous-sol, la demande prévoit d'intégrer un espace de rangement directement dans le logement, tel que souhaité dans l'avis de la commission de concertation du 01/04/2022 ; que dès lors la dérogation au titre II est acceptable ;

Considérant que la condition émise en commission de concertation du 01/04/2022 n'a pas été levée ;

Considérant en effet que les dérogations ont été acceptées dans le respect de la condition suivante : « limiter la rehausse à un niveau avec une seule unité de logement avec rangement » ;

Considérant dès lors que l'ajout d'un volume supplémentaire en toiture au quatrième étage et l'aménagement d'une terrasse dans sa prolongation ne répondent pas à l'avis unanime et conforme de la commission de concertation précédente ;

Considérant pour rappel que les étages inférieurs et la zone de recul ne sont pas concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'aucune modification n'est renseignée sur ces éléments ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/11/2022 ;

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

- conserver les matériaux de façades prévus initialement (bardage en bois de cèdre de ton naturel - châssis en bois Meranti de ton naturel) pour l'ensemble du projet ;
- corriger le cartouche des plans de réalisation et des plans de synthèse ;
- limiter la rehausse de l'immeuble à un seul étage (un logement) et ne pas prévoir de véranda et de terrasse en toiture de rehausse ;
- prévoir la végétalisation de la toiture plate inaccessible de la rehausse ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (pour le volume de véranda et la terrasse du quatrième étage) et à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme (enduit sur façades) **sont refusées.**



COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 11h50.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1855162/2022 (7)**

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 3

Objet : démolir l'extension arrière, étendre le rez-de-chaussée, rehausser et isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Jean-Baptiste MACQ

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

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 le projet vise à démolir l'extension arrière, à étendre le rez-de-chaussée, à rehausser et à isoler la façade arrière et à remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, en ce que la nouvelle isolation prévue en façade arrière dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et en ce que l'extension du dernier niveau dépassera les 2 constructions voisines ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépassera le profil mitoyen voisin le moins important de plus de 3m et en ce que l'extension prévue au dernier niveau dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que l'ensemble de la parcelle est imperméable ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'une remarque a été émise;

Considérant que cette remarque déplore le fait que l'ensemble de la parcelle soit imperméabilisé et que le projet ne propose pas, en compensation à cette situation, une réflexion sur la gestion des eaux;

Considérant que 2 permis d'urbanisme sont référencés pour le bien, qu'il s'agit du:

- permis n° 3925 délivré le 27/06/1933 et visant à construire un immeuble;

- permis n° 4157 délivré le 21/02/1934 et visant à transformer les WC;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial;

Considérant cependant que le bâtiment n'a pas été construit conformément aux plans d'archive (dessin châssis, emplacement des extensions arrières, ...) mais que ces modifications datent probablement de l'origine (photos Bruciel);

Considérant qu'au rez-de-chaussée, des cloisons intérieures seront supprimées afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant que les annexes existantes ainsi que la véranda situées en façade arrière seront démolies ;

Considérant que la cuisine sera étendue à l'endroit de l'actuelle véranda ;

Considérant que ce nouveau volume déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (voisin de gauche en regardant la façade avant) et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;

Considérant cependant que ce nouveau volume s'implante au même endroit que l'ancienne véranda ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant cependant que les plans de réalisation ne reprennent pas de façon claire les rehausses de murs mitoyens nécessaires à l'aménagement de ce nouveau volume ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un complément d'information à ce sujet ;

Considérant que le nouveau volume sera isolé par l'extérieur et qu'il sera recouvert par une toiture plate et d'un lanterneau permettant l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que l'isolation de ce volume déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant qu'afin de compenser l'imperméabilité totale de la parcelle, il s'indique de prévoir une toiture végétalisée pour la nouvelle extension ;

Considérant également qu'il y a lieu de respecter le règlement régional d'urbanisme en prévoyant au niveau de l'aménagement dans la zone de cours et jardin, sur la moitié de la surface une zone perméable et plantée de plein terre ;

Considérant que des transformations intérieures seront apportées au premier étage ;

Considérant que le premier étage comportera toujours deux chambres ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que les façades arrières et latérale seront isolées par l'extérieur ce qui impliquera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette isolation a pour unique but d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que cette isolation présentera une épaisseur de 12 cm ;

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

Considérant que le niveau des combles sera rehaussé à l'arrière ;

Considérant en effet que la façade arrière sera prolongée et qu'un très léger versant arrière sera maintenu (3%);

Considérant que cette nouvelle intervention (ainsi que son isolation) déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les 2 constructions voisines

mitoyennes et déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil prévu dépassera le profil des 2 constructions voisines ;

Considérant qu'afin de limiter les dérogations en termes de gabarit, il y a lieu de réduire la hauteur du nouveau volume arrière en limitant la hauteur sous-plafond au niveau de la façade arrière à 2.30m impliquant dès lors une pente plus importante ;

Considérant que le versant avant de la toiture existante sera maintenu et que ce dernier s'aligne sur le profil du versant voisin (n°5) ;

Considérant que cette extension permettra l'aménagement de 2 chambres, d'un sanitaire et d'une salle de bain supplémentaire ;

Considérant cependant qu'une des chambres prévues propose une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une chambre existait déjà au niveau du grenier et que celle-ci présentait une surface de 7.6 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la situation étant déjà améliorée et au vu des explications données en séance sur les éléments structurels de la maison, la dérogation en termes de surface est acceptable ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants en façade avant (ainsi que le châssis de la lucarne) seront remplacés par des châssis en pvc de couleur gris anthracite ;

Considérant que les nouveaux châssis présenteront des divisions différentes ;

Considérant que la porte d'entrée en bois blanc sera repeinte en gris anthracite ;

Considérant que les interventions prévues en façade avant auront pour conséquence de dénaturer l'esthétique de la façade avant typique des années 30 ;

Considérant dès lors que les interventions prévues ne peuvent être acceptées ;

Considérant qu'il s'indique, vu les caractéristiques patrimoniales encore présentes en façade (châssis du rez-de-chaussée et porte d'entrée d'origine), de proposer, en ce qui concerne l'ensemble des châssis de la façade (et de la lucarne), des châssis en bois blanc présentant des divisions et impostes dans l'esprit des châssis d'origine ;

Considérant que la porte d'origine doit être restaurée et maintenue en blanc ;

Considérant que seul le châssis du rez-de-chaussée est encore le châssis d'origine ;

**AVIS FAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme et Bruxelles Environnement à condition de :**

- fournir les informations nécessaires quant aux éventuelles rehausses (document graphique et note explicative) ;
- réduire la hauteur du nouveau volume arrière en limitant la hauteur sous-plafond au niveau de la façade arrière à 2.30m ;
- rendre perméable et plantée de pleine terre la moitié de la zone de cours et jardin ;
- prévoir une toiture végétalisée en ce qui concerne la toiture plate de la nouvelle extension du rez-de-chaussée,
- de proposer des nouveaux châssis en bois blanc en façade avant (et pour la lucarne) en s'inspirant du dessin des châssis d'origine (cfr. châssis d'origine encore présent au rez-de-chaussée),
- restaurer à l'identique la porte d'entrée d'origine ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant le respect des conditions énumérées ci-dessus :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, en ce que la nouvelle

isolation prévue en façade arrière dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et en ce que l'extension du dernier niveau dépassera les 2 constructions voisines ;

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépassera le profil mitoyen voisin le moins importante de plus de 3m et en ce que l'extension prévue au dernier niveau dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation suivante est refusée :

- la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable).

**AVIS PARTAGE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant qu'au vu des caractéristiques de cette parcelle :

- de faible profondeur,
- proche d'un coin (dans l'angle aigu de l'îlot),
- orientée plein Nord à l'arrière,

la zone de cours et jardin est difficilement aménageable ;

Considérant que le projet prévoit déjà une amélioration en proposant en proposant une bande plantée tout le long du mur de fond ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du RRU est acceptable.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1848056/2022 (8)**

Localisation : Avenue du Capricorne 87

Objet : régulariser la modification de la porte d'entrée (fenêtre latérale comprise), remplacer les châssis de fenêtre à l'avant et construire une annexe en façade latérale de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Suzanne LIGOT

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

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

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zones 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 les permis d'urbanisme suivants sont actuellement référencés dans nos archives pour le bien :

- PU n°10328 délivré le 11/12/1961 visant à construire 140 maisons unifamiliales,
- PU n°12176, délivré le 07/06/1973 et mis en non valeur le 30/06/1975, visant à construire un garage ;

Considérant que la demande vise à changer des châssis et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au règlement régional d'urbanisme titre I article 4 en termes de profondeur, article 6 en termes de toiture de l'annexe, article 11 en termes d'aménagement de la zone de recul et article 12 en termes d'aménagement de la zone de retrait latéral,
- au règlement communal sur la bâtisse article 52 en termes de revêtement de façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le maintien de l'homogénéité du quartier (cité-jardin, préfabrication foraine de type « Barets ») ;

Considérant que la demande vise plus précisément à

- construire une annexe au rez-de-chaussée en façade latérale,
- remplacer les châssis de fenêtre en façade avant,
- régulariser le changement de porte d'entrée ;

Considérant 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 le projet prévoit la construction d'une annexe en zone latérale de la maison en vue d'y aménager une cuisine pour agrandir l'espace de séjour actuel ;

Considérant qu'une baie sera percée en façade latérale pour le placement d'une porte et la création d'un accès vers le nouveau local cuisine ;

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

Considérant que le projet propose une construction plus en avant par rapport à la zone réservée à cette fin sur ce plan ;

Considérant que l'annexe s'intercale entre la façade latérale du bien et la propriété voisine, le mur situé côté Rue du Capricorne 89 étant construit sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'elle présentera une largeur de 3,90m maximum, une longueur de 6,25m et une hauteur de 3,26m ;

Considérant que le nouveau volume présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, à savoir :

- à l'article 4 en ce que l'annexe cuisine dépasse vers l'arrière de plus de 3m en profondeur le profil de la construction mitoyenne située Avenue du Capricorne 89, à savoir 5,26m ;
- à l'article 6 en ce que la hauteur de l'annexe cuisine dépasse celle du profil de la construction mitoyenne située Avenue du Capricorne 89 sur une distance de 1m le long de laquelle ce profil mitoyen est le plus haut ;
- à l'article 6 en ce que, sur la profondeur maximale de 3m autorisée par l'article 4, la hauteur de l'annexe cuisine dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas, à savoir une hauteur de 3,11m par rapport au terrain voisin situé Avenue du Capricorne 89 ;
- à l'article 6 en ce que, au-delà de la profondeur de 3m autorisée à l'article 4 et donc sur une distance de 2,26m, la hauteur de l'annexe cuisine dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas, à savoir une hauteur de 3,11m par rapport au terrain voisin situé Avenue du Capricorne 89 ;
- à l'article 11 en ce que l'annexe cuisine dépasse de 3m vers l'avant alors que la zone de recul ne peut comporter de construction ;
- à l'article 12 en ce que l'annexe cuisine est construite en zone de retrait latéral alors que cette zone doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la nouvelle cuisine a une surface nette de 18,29m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond de 2,50m, ce qui correspond à des dimensions admissibles ;

Considérant que cette extension permet d'améliorer l'habitabilité du bien ;

Considérant que la zone de recul du bien est beaucoup plus profonde que celle de la maison située Avenue du Capricorne 89 ; que l'annexe garage de cette maison voisine est très avancée par rapport au volume principal du bien et qu'une distance de 8m sépare les deux façades avant ;

Considérant que la hauteur de l'annexe garage est de 2,19m dans le bas de la pente et de 2,45m au droit du faîte ;

Considérant que les deux annexes ne sont contiguës que sur une distance de 1m ;

Considérant qu'il est compréhensible qu'il y ait des dépassements de hauteur vu que le reste de la zone n'est pas construit sur la parcelle voisine ;

Considérant que l'implantation du nouveau volume, avec une avancée de 3m vers la zone de recul, permet d'atténuer les écarts et décalages et qu'elle apporte une transition plus douce entre les propriétés de l'avenue du Capricorne 87 et 89 ;

Considérant que l'annexe voisine côté Avenue du Capricorne 89 est affectée à un garage (par ailleurs sans fenêtre), que l'orientation sud fait que l'ombre de la nouvelle annexe serait plutôt projetée côté nord limitant la gêne apportée en façade arrière et que l'impact vis-à-vis de cette propriété voisine est dès lors négligeable ;

Considérant d'autre part que la suppression du recul en zone latérale induite par la fermeture de cette partie permet d'améliorer la sécurité et l'intimité des occupants ;

Considérant de ce qui précède que la configuration particulière de la parcelle et de la parcelle voisine peut justifier une tolérance sur tous les choix préconisés et que les dérogations aux articles 4, 6, 11 et 12 du règlement régional d'urbanisme titre I sont dès lors acceptables ;

Considérant que les façades de l'annexe cuisine seront en enduit sur isolant de teinte blanche sur l'ensemble à l'exception d'une partie en teinte grise liant les fenêtres de la cuisine côté nord ;

Considérant que la finition en enduit de l'annexe cuisine constitue une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les revêtements en enduit sont interdits pour les façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le bien est jumelé avec la maison unifamiliale située Avenue du Capricorne 85 et qu'une cohérence est à garder entre les deux pour une harmonie d'ensemble ;

Considérant que la façade de cette construction mitoyenne est aussi en enduit sur isolant de teinte blanche ;

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

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue pour le revêtement de ses façades et que le contraste entre leur état brut (ton gris-beige, caverneux) et l'enduit de teinte blanche sera important ;

Considérant que l'architecte précise que l'isolation du bâtiment s'envisagera plus tard, avec une demande de permis dans le respect des lignes directrices du quartier ;

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

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

Considérant dès lors que cette proposition est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit un traitement d'angle qui crée une liaison entre les fenêtres de l'annexe cuisine visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'un enduit de teinte grise est prévu sur cette partie et qu'un encadrement en bois de couleur noire ceinturera l'ensemble ;

Considérant que ce traitement d'angle diffère du langage architectural existant dans les maisons de ce type dans le quartier et que la proposition n'offre pas une intégration harmonieuse ;

Considérant qu'il s'indique de ne pas placer de cadre et d'opter pour une finition en enduit de teinte blanche plutôt que grise ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse est acceptable et que pour des raisons esthétiques, seule la teinte blanche est admise ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de châssis pour la porte d'entrée et la fenêtre latérale ;

Considérant que le demandeur a bien maintenu le parti de placer une porte colorée (ton proche de l'origine) avec une partie vitrée latérale, bien que la division horizontale ne soit plus présente ;

Considérant que le demandeur n'a pas maintenu l'option d'un ouvrant monobloc mais plutôt d'un modèle avec des montants et traverses, ce qui modifie l'aspect architectural ;

Considérant que la porte en bois telle que proposée avec une couleur proche de celle d'origine est acceptable ;

Considérant que les châssis de fenêtre d'origine ont été remplacés sans permis d'urbanisme par des châssis en PVC blanc en façade avant et en PVC ton brun imitation bois en façade arrière ;

Considérant que le remplacement des châssis en façade arrière répond aux conditions de dispense de permis d'urbanisme (non visible depuis l'espace public, pas de travaux de stabilité, superficie éclairante maintenue) ;

Considérant que l'utilisation de PVC pour les châssis et le placement d'un caisson à volet en façade avant sont interdits dans le projet de lignes directrices ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer ces châssis de fenêtre non conformes et de revenir à la situation de droit (châssis en bois, dormants de teinte blanche, ouvrants de teinte noire, divisions à l'identique) ;

Considérant de plus que la maison voisine avec laquelle le bien est jumelé a suivi la même option et que cela permet de garder une cohérence ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe reste inaccessible et qu'elle est revêtue d'une membrane bitumineuse ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'un substrat végétal est prévu et que les plans peuvent être adaptés en conséquence ;

Considérant qu'un abri de jardin non mentionné dans l'objet de la demande est représenté sur plan, que les informations transmises ne permettent pas de vérifier s'il est soumis à permis d'urbanisme auquel cas il devra être ajouté à l'objet de cette demande ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 01/08/2022 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

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

- revoir le traitement d'angle : supprimer le cadre, placer une finition en enduit de teinte blanche uniforme au reste des façades de l'annexe cuisine,
- adapter les plans (substrat végétal en toiture),
- le cas échéant, compléter les plans en ce qui concerne l'abri de jardin ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6, 11 et 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article**



**52 du règlement communal sur la bâtisse (enduit blanc) sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1836467/2022 (9)**

Localisation : Avenue du Péage 47 - 49

Objet : régulariser les modifications effectuées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Kevork & Paytsar OKMEZ - KARAPETYAN

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

Enquête : 14/12/2022 au 28/12/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 modifications effectuées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

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

- n°6708, le 03/06/1948 pour construire une maison,
- n°8704, le 31/08/1955 pour construire un garage au sous-sol,
- n°11753, le 02/10/1969 pour effectuer des transformations,
- n°12039, le 04/05/1972 pour effectuer des transformations,
- n°15052, le 02/07/1991 pour ajouter une annexe et une toiture à deux versants ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser la prolongation d'une terrasse et la construction d'un auvent au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent dépasse en profondeur les profils des deux constructions mitoyennes (de 5.74m le profil de la construction mitoyenne n°45 et de 2.05m le profil de la construction mitoyenne n°51) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent dépasse d'environ 5.00m en hauteur les profils des constructions mitoyennes de gauche et de droite (en son point le plus haut) ;

Considérant que la terrasse a été prolongée de 1.25m en profondeur par rapport au dernier permis délivré en supprimant le bac à plantes et qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les profils des deux constructions mitoyennes (de 5.74m le profil de la construction mitoyenne n°45 et de 2.05m le profil de la construction mitoyenne n°51) ;

Considérant que le demandeur précise que la terrasse est en effet actuellement totalement pavée mais qu'il est envisageable de replanter ;

Considérant que le pare-vue de 1.90m de hauteur a été placé afin de respecter le code-civil en matière de vues par rapport au voisin mitoyen n°45 conformément au dernier permis d'urbanisme n°15052 délivré le 02/07/1991 ;

Considérant que l'auvent et la terrasse sont alignés ;

Considérant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'ils permettent d'améliorer le confort des occupants ;

Considérant néanmoins que la descente de pluie a été déplacée le long de la limite mitoyenne et en partie dans la propriété voisine suite à la construction de l'auvent et sans qu'une servitude entre voisins soit établie ;

Considérant que ce tuyau n'est pas esthétique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de veiller à ce que la descente d'eau de pluie se situe uniquement dans la propriété n°47-49, en suivant le profil de l'auvent ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le demandeur a en effet la volonté de modifier la situation existante de la descente d'eau en l'intégrant en partie à l'auvent et de la placer dans les limites de cette propriété même s'il a acquis le bien voisin ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les travaux suivants :

- au sous-sol :
  - o la construction jusqu'à l'alignement du mur porteur sur le côté droit de la façade avant au lieu d'être en recul par rapport à celle-ci de 75cm (et sur toute la hauteur de la façade),
  - o le remplacement de la porte de garage par une nouvelle porte en PVC de ton blanc,
  - o la réalisation de trois petites ouvertures au lieu de cinq sur le côté gauche de la façade avant,
  - o la construction de deux murs porteurs centraux dans l'espace de rangement (dépôt),
  - o l'agrandissement de deux ouvertures et le percement d'une nouvelle baie en façade arrière,
  - o la réalisation d'un escalier entre le sous-sol (correspondant au niveau du rez-de-jardin) et le rez-de-chaussée plus court de 60cm que dans le précédent permis d'urbanisme,
- au rez-de-chaussée :
  - o l'inversement du sens de monté de l'escalier principal,
- au premier étage :
  - o la construction de la toiture entièrement plate de l'annexe du rez-de-chaussée arrière alignée avec la profondeur du voisin mitoyen n°51 (80cm en moins que dans le précédent permis d'urbanisme),
  - o la modification du volume de l'annexe en supprimant la partie de la toiture en pente de manière à étendre la terrasse,
  - o l'agrandissement de deux ouvertures en façade arrière,
- au deuxième étage :
  - o l'agrandissement d'une baie sur le côté droit de la façade arrière ;

Considérant que de manière générale ces modifications permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité de la maison sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'elles sont acceptables ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de veiller à ce que la descente d'eau de pluie se situe uniquement dans la propriété n°47-49, idéalement en suivant le profil de l'auvent ;

**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 sont acceptées, sous réserve de la condition ci-dessus.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 14h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1854283/2022 (10)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 26

Objet : rénover, étendre et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 33 QUARTIER SQUARE DE MEUDON », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/07/1970.

Lotissement : /

Demandeur : Madame Muriel ROUCOU

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 : 14/12/2022 au 28/12/2022

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 se situe dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°33 du 15/07/1970 (quartier square de Meudon) et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant les permis d'archives n° 9618, délivré le 01/07/1959 pour la construction de la maison et n° 19.708, délivré le 12/01/2012 pour l'abattage d'un arbre sur la parcelle ;

Considérant que la demande vise à rénover et à étendre la maison unifamiliale, mais également à régulariser les modifications apportées à la maison par rapport au permis d'archives n°9618 ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°33 en ce qui concerne la profondeur générale de construction et la hauteur des annexes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que plusieurs modifications ont été apportées à la maison unifamiliale par rapport au permis d'archives n° 9618 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol du 15/07/1970 mentionne sur plan la présence d'annexes (forme en L) mais qu'aucun gabarit précis ne peut être déterminé et qu'aucune terrasse ni escalier extérieur ne sont représentés ;

Considérant que l'outil en ligne « Brugis » permet d'affirmer que ces irrégularités sont antérieures au règlement régional d'urbanisme (01/01/2000) ; que cependant aucune preuve probante sur leur date de construction n'a pu être établie avant 1971 (vue aérienne Brugis) ;

Considérant qu'un étage sous-sol comprenant un couloir et deux caves a été construit ;

Considérant que la profondeur générale du rez-de-chaussée a été étendue à 12,94m au lieu de 10m prévus initialement et qu'un volume annexe, le long de la mitoyenneté droite, a été construit dans la continuité sur une profondeur 3,67m et une largeur de 2,70m (mur mitoyen non compris) ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée atteint 16,61m, dérogeant au plan particulier d'affectation du sol n°33 en ce qu'elle dépasse les 15m autorisés ;

Considérant que le premier étage est plus profond (10,16m) que prévu initialement (8,50m) et qu'un volume annexe le long de la mitoyenneté de gauche, a été construit dans sa continuité sur une profondeur 2,78m et une largeur de 3,10m (mur mitoyen non compris) ;

Considérant que le volume annexe du premier étage déroge au plan particulier d'affectation du sol n°33 en ce que sa hauteur dépasse 3,50 m à partir du niveau du trottoir à l'alignement ;

Considérant que le restant de toiture plate a été aménagé en terrasse et qu'un escalier extérieur a été placé dans la continuité en vue d'accéder au jardin ;

Considérant qu'en conséquence de l'agrandissement général de la maison, les aménagements intérieurs diffèrent de la situation d'origine (cloisons, positionnement de la cage d'escalier) ;

Considérant que la demande prévoit de modifier le volume annexe du rez-de-chaussée (réduction en profondeur et abaissement de la toiture) et d'étendre celui-ci sur la largeur de la parcelle ;

Considérant que la profondeur totale à cet étage atteint 16,42m, dérogeant au plan particulier d'affectation du sol n°33 en ce que la construction dépasse les 15m autorisés mais également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que l'étage du rez-de-chaussée est en partie enterré par rapport au niveau de jardin ; que dès lors l'impact sur la parcelle et sur les voisins mitoyens en est très limité ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter la profondeur totale de l'extension au maximum autorisé dans le plan particulier d'affectation du sol à savoir 15m ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse existante est étendue sur l'entièreté de la toiture plate de l'extension prévue à l'étage inférieur, et que l'escalier extérieur existant est supprimé et remplacé ;

Considérant que la terrasse et le nouvel escalier extérieur dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (dépassement des deux profils mitoyens) et au plan particulier d'affectation du sol n°33 en ce que la construction dépasse les 15m autorisés ;

Considérant, vu la présence de murs mitoyens existants longeant la terrasse et d'une hauteur suffisante pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues, qu'elle est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a également lieu de limiter la profondeur totale de la terrasse en conséquence, afin de respecter le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les plans renseignent un mur mitoyen (côté droit, vers la mitoyenneté n°24) au premier étage le long du nouvel escalier extérieur ; que dans les faits, ce mur s'arrête à l'emprise de la terrasse ;

Considérant que l'escalier ne peut répondre au Code civil en termes de vues vers la mitoyenneté droite ;

Considérant la terrasse généreuse sollicitée dans la demande au premier étage (légèrement limitée en profondeur), la présence d'un jardin sur la parcelle et son accessibilité depuis l'atelier du rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur mentionne que l'atelier est utilisé à des fins privées et non professionnelles ; que dès lors l'accès au jardin est assuré à tout moment de la journée ;

Considérant le nombre élevé de dérogations sollicitées dans la présente demande et l'impossibilité de répondre au Code civil sans modifier le mur mitoyen existant pour ce qui concerne l'escalier extérieur ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de placer l'escalier extérieur en respectant le code civil et sans rehausse du mur mitoyen;

Considérant que la demande prévoit d'isoler la toiture par l'intérieur (pas de modification de volume, niveau de faîte inchangé) et de construire une lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant qu'elle présente une largeur de 5m (largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade), un recul de 127 cm par rapport aux deux limites mitoyennes et une hauteur de 196 cm, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les plans d'archives renseignent une façade avant revêtue de briques de parement rouges tandis qu'actuellement, elle présente des briques blanches vernissées ;

Considérant que la demande prévoit de modifier la façade avant de la maison unifamiliale ; que seules les briques blanches vernissées aux étages sont conservées et remises en état ;

Considérant que le traitement de façade au rez-de-chaussée est totalement repensé, qu'un renforcement marquant l'entrée est créé et qu'un soubassement en lattis d'aluminium foncé dissimulant les portes de garage et d'entrée est placé ;

Considérant que le bardage en lattis foncé prévu au rez-de-chaussée se niche sous la frise en briques existante et que son choix de teinte est déterminé en vue de conserver et d'accentuer la bichromie blanc/noir réalisée lors de la construction de la maison ;

Considérant que les châssis en aluminium gris aux étages sont remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc ; que leurs encadrements en béton, actuellement recouvert d'aluminium, sont remplacés par des cadres en tôle d'aluminium blanc de 3 cm d'épaisseur en vue de redonner une légèreté à la façade ;

Considérant que des montants verticaux en aluminium de 3 cm d'épaisseur sont intégrés à la façade au niveau des baies ; qu'ils serviront de brise-soleil et permettront de diminuer les vues depuis la rue ;

Considérant que ces modifications apportent un caractère contemporain et dynamique à la façade avant ;

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

- Limiter l'extension et la terrasse au maximum autorisé par le PPAS (15m)
- Placer l'escalier extérieur depuis la terrasse du premier étage vers le jardin en respectant le code civil sans rehausse du mur mitoyen ;

**AVIS PARTAGE de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine culturel ainsi que de Bruxelles-Environnement :**

Considérant que la profondeur de l'annexe projetée dépasse de plus de 6m le voisin le moins profond, que celle-ci empire les conditions de perméabilité et de gestion des eaux pluviales de la parcelle sans proposer de solutions alternatives ;

Considérant que les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées par l'adjonction de cette annexe supplémentaire, que la cour existante semble de plus imperméabilisée mais qu'elle pourrait être perméabilisée et potentiellement végétalisée afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;

- Supprimer l'agrandissement de l'annexe et se limiter à l'annexe préexistante au PPAS ;
- Perméabiliser la cour en lien à l'atelier

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (lucarne) **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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 (profondeur et hauteur des extensions, profondeur de la terrasse), et les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°33 (extension et terrasse) **sont refusées.**



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 15h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1833452/2022 (11)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 198

Objet : rehausser le mur mitoyen de la terrasse au troisième étage et isoler par l'extérieur la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1 compris entre la rue f. melard, avenue a. j. sleghers, avenue c. montald, avenue de broqueville et rue tomberg », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 09/09/1949.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Roméo SHARRA

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 : 14/12/2022 au 28/12/2022

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant les permis d'archives n°10.286, délivré le 16/10/1961 pour la construction de la maison (3 logements), n°15.227, délivré le 20/07/1992 pour la transformation de la toiture en vue de transformer le logement du deuxième étage en duplex, et n° 635858, délivré le 12/04/2018 pour la régularisation de la fermeture du balcon arrière du duplex au deuxième étage ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser le mur mitoyen de la terrasse au troisième étage et à isoler par l'extérieur la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 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 14/12/2022 au 28/12/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'archives renseignent un mur mitoyen présentant une hauteur de 2m par rapport au niveau fini de la terrasse arrière du troisième étage ;

Considérant que dans les faits ce mur mitoyen n'a jamais été rehaussé, rendant la terrasse de cet étage non conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que la note explicative de la présente demande mentionne le placement d'une clôture à cet étage, tandis les plans mentionnent à la fois une rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 190cm (élévation arrière) et la pose d'une palissade en bois (coupe de profils – pignons) ;

Considérant que la construction/rehausse du mur mitoyen à cet étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la terrasse autorisée par permis d'urbanisme (n°15.227, délivré le 20/07/1992) constitue le seul espace extérieur du logement duplex ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'actuellement le mur mitoyen n'a pas été rehaussé et que la balustrade prévue en façade arrière se retourne sur la limite de propriété ;

Considérant qu'il est envisageable de prévoir de recourir à la signature d'un acte de servitude entre propriétés afin que la situation respecte le code civil en matière de vue afin de ne pas devoir rehausser ce mur ;

Considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur en toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture dépasse le profil mitoyen le plus bas (mitoyen gauche n°200) de plus de 3m ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que le profil surélevé des lucarnes est supérieur à 125cm de hauteur ;

Considérant que l'isolation de la toiture et des lucarnes implique également des dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la lucarne en versant avant de toiture présente un recul depuis la mitoyenneté de gauche (n°200) inférieur à 1m ;

Considérant qu'un habillage en lattes PVC blanches est posé en partie frontale de la lucarne en versant avant de toiture ; et que la toiture générale conserve un revêtement en tuile de ton rouge identique au revêtement actuel ;

Considérant que le projet permet d'augmenter les performances énergétique du bien et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que dès lors les dérogations liées à l'isolation de la toiture sont acceptables ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue aux étages inférieurs ni en façades de l'immeuble ;

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

- le cas échéant, fournir un acte de servitude entre propriétés afin que la situation respecte le code civil en matière de vue afin de ne pas devoir rehausser ce mur.

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, au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1853693/2022 (12)**

Localisation : Avenue de Broqueville 125

Objet : régulariser la situation de fait de l'appartement au septième étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Simon & Anna Angela PICKARD - BOBO REMIJN

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

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 le bien date de 1933 et est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet vise à régulariser la situation de fait de l'appartement situé au septième étage de l'immeuble et à modifier la rambarde située au même niveau en façade avant de l'immeuble ;

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

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

- permis d'urbanisme n° 3977 délivré le 01/08/1933 pour « *la construction d'un immeuble à appartements* » ;
- permis d'urbanisme n° 4313 délivré le 03/07/1934 pour « *la transformation de l'immeuble (débaras au huitième étage)* » ;
- permis n°16531 délivré le 22/02/2000 pour « *la fermeture d'une terrasse au rez-de-chaussée de l'immeuble* » ;
- permis d'urbanisme n° PU/607712/2016 délivré le 23/02/2017 pour « *la régularisation de la modification de la répartition de 2 appartements au cinquième étage de l'immeuble* » ;

Considérant que le permis d'origine de l'immeuble (plan d'un étage type) prévoyait 2 appartements à chaque niveau ;

Considérant que la situation de fait diffère de cette situation de droit en ce qu'un seul appartement a été aménagé au septième étage ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées à l'immeuble ;

Considérant que cet appartement se compose actuellement de :

- un hall d'entrée ;
- un sanitaire indépendant ;
- 3 chambres à coucher ;
- 2 salles de bains ;
- 2 bureaux ;
- 1 salon composé de 3 pièces ;
- 1 salle à manger et 1 cuisine ;

Considérant que la terrasse existante en façade arrière dans le prolongement de la cuisine a été refermée et ajouter au volume de l'appartement ;

Considérant que, d'après la note explicative jointe au dossier, cette intervention daterait de 1996 et serait donc antérieure à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet ajout se situe en façade arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que les chambres à coucher existantes ne respectent actuellement pas l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les aménagements intérieurs et extérieurs semblent dater de l'origine de construction de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'origine prévoyait également des terrasses de part et d'autre du septième étage ;

Considérant qu'à la vue de la façade, et de la continuité des matériaux, nous pouvons raisonnablement penser que l'immeuble a été construit tel quel dès l'origine ;

Considérant de plus qu'un balcon a également été construit en façade avant et que ce dernier semble également daté de la construction de l'immeuble (même traitement que le balcon situé à l'étage inférieur) ;

Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés en façade avant et arrière ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis ont été remplacés en 2018 par des châssis en PVC (imitation bois) de couleur blanche ;

Considérant que ces châssis ne respectent plus les divisions d'origine ;

Considérant que, même si l'immeuble semble avoir subi des modifications par rapport aux plans d'origine, l'ensemble des baies des étages inférieurs présente tout de même les mêmes divisions de châssis prévues dans le permis initial ;

Considérant que les deux derniers niveaux sont traités de manière légèrement différente et que dès lors le fait que les divisions de châssis soient différentes ne remet pas en question la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant que le projet vise également la rehausse de la rambarde de la terrasse avant afin de proposer une hauteur de 1m20 ;

Considérant que cette rambarde sera de même esthétique que celle existante (en métal de couleur gris foncé) ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel sur la présente demande le 28/11/2022 (réf. : T.2013.0909/2) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 532 de la séance du 13/01/2023 à 16h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1848249/2022 (13)**

Localisation : Avenue Herbert Hoover 10

Objet : transformer la façade avant de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Aurélien & Valérie WAUTERS - MEEUS

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 a été construit avant 1932 et 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 vise à transformer la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1908 a été délivré le 26/07/1926 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à remplacer les portes d'entrée et de garage en bois de ton bleu par des nouvelles portes en bois de ton noir ;

Considérant que le ton foncé des menuiseries est gardé ;

Considérant que l'esthétique des portes est maintenue, y compris concernant les ferronneries, les divisions, les formes, les cintrages ; qu'uniquement la boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée n'est pas maintenue ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les ferronneries existantes dans les trois petites baies de la porte de garage seront bien maintenues ;

Considérant que la demande vise également à modifier la couleur bleu des châssis existants en bois en façade avant par une couleur noir ;

Considérant que ces travaux s'intègrent correctement au reste des éléments de la façade ;

Considérant que ces travaux sont dès lors acceptables ;

Considérant que la porte et le châssis en façade latérale de l'annexe au rez-de-chaussée sont remplacés par une porte et un châssis en aluminium de ton noir ;

Considérant que les deux châssis au rez-de-chaussée en façade arrière sont également remplacés des châssis en aluminium de ton noir ;

Considérant que le détail du châssis de droite contient une légère avancée permettant de rester dans l'alignement de l'annexe arrière ;

Considérant qu'en zone de recul, le revêtement dallé devant l'entrée est remplacé par des dalles de pierre bleue ;

Considérant que ce revêtement n'est pas perméable et qu'il y a lieu d'adapter en ce sens ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications prévues n'altèrent pas la composition de la façade ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de corriger les plans en ce qui concerne les ferronneries des baies du garage tant en situation existante qu'en situation projetée et en ce qui concerne le matériau non perméable de la zone de pavée devant la porte d'entrée.