

COMMISSION DE CONCERTATION

Ordre du jour n°536 de la réunion du vendredi 07 avril 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 (excusée pour le point 6)

M. Gregory MATGEN , Echevin Développement durable (présent pour le point 6)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT (excusé)

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.	09:00	permis d'urbanisme	S.R.L. EDIFORMA Monsieur HADJ Avenue de Broqueville 249	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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS

2.	09:45	permis d'urbanisme	Monsieur HORANYI Avenue du Dernier Repos 12	dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture 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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	DEFAVORABLE
3.	10:30	permis d'urbanisme	S.P.R.L. HDESIGN Rue Voot 16	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) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	DEFAVORABLE
4.	11:10	permis d'urbanisme	S.R.L. Ecole Internationale Montgomery Monsieur GERONE Boulevard Brand Whitlock 16	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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS À la majorité
5.	11:50	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame de SCHAETZEN - van den HECKE de LEMBEKE Avenue Marie-José 160	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
6.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DEGROOFF - DE VALKENEER Avenue de Woluwe-St- Lambert 17	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	DEFAVORABLE

7.	14:15	permis d'urbanisme	IMMOGREENWICH Monsieur COPPIN Chaussée de Roodebeek 81	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
8.	14:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VANHALLE - VAN OBBERGHEN Rue Montagne des Cerisiers	dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
9.	15:25	permis d'urbanisme	Monsieur FURNEMONT Avenue des Constellations 51	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	REPORTE
10.	15:55	permis d'urbanisme	Monsieur DE WAELE Lindenberg 4	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 9h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861439/2022 (1)

Localisation : Avenue de Broqueville 249

Objet : étendre, rehausser et isoler l'immeuble, remplacer les châssis et rendre perméable une partie de la zone de recul du centre médical

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

Demandeur : S.R.L. EDIFORMA Monsieur El Amine HADJ

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) 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 - éléments techniques) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

Considérant qu'il existe plusieurs permis d'urbanisme pour ce bien :

- N°5368 délivré le 23/03/1937 pour la construction d'une maison avec garage,
- N°15979 délivré le 20/05/1997 pour des transformations intérieures, l'installation d'un ascenseur et une extension au rez-de-chaussée pour le centre médical tout en maintenant un logement au 2^{ème} étage,
- N°16666 refusé le 06/09/2001 pour une extension au sous-sol et au 2^{ème} étage et le placement d'une enseigne mais partiellement délivré sur recours pour l'aménagement du sous-sol et du 2^{ème} étage à condition que l'éclairage de la façade soit supprimé (et refus pour l'enseigne),
- N°17068 refusé le 20/08/2002 pour la surélévation de l'immeuble et le placement d'une enseigne mais partiellement délivré uniquement en ce qui concerne le placement d'une enseigne en lettres découpées au niveau du rez-de-chaussée,
- N°20101 refusé le 30/05/2013 pour le placement d'une enseigne et d'un totem,

Considérant que le volume d'ascenseur situé au niveau du 3^e étage n'est donc pas couvert par un permis d'urbanisme ;

Considérant par contre que la destination d'équipement sur l'ensemble du bâtiment est confirmée ;

Considérant que deux procès-verbaux ont été dressés pour cet immeuble :

- Le n°124/00 le 05/10/2000 pour la transformation de l'immeuble (sous-sol et 2^e étage)
- Le n°234/2006 le 14/07/2006 pour le placement de 5 dispositifs de conditionnement d'air ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que tous ces éléments ont été retirés ;

Considérant que la demande déroge:

- au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3 (implantation), article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade), article 6 (hauteur), article 11 en termes d'aménagement de la zone de recul,
- au règlement communal sur la bâtisse en termes d'aménagement de la zone de recul et de matériaux (enduit et bois) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les nombreuses dérogations impliquant des rehausses importantes des murs mitoyens ;
- le refus du permis précédent proposant quasiment les mêmes volumes,
- la fiabilité de l'étude d'ensoleillement jointe au dossier,
- la perte d'intimité des parcelles contiguës,
- la fragilisation des fondations voisines,
- le changement de destination,
- les nuisances liées au futur chantier,
- la non-conformité de l'emplacement de parking pour personne à mobilité réduite,
- l'opposition à l'installation d'un emplacement de parking en zone de recul,
- l'augmentation de la zone perméable de la zone de recul ;

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

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

Considérant que la demande vise à agrandir et transformer le centre médical existant :

- réaliser une extension dans la partie la moins profonde à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée,

[Texte]

- réaliser une extension à l'arrière au 2^{ème} étage,
- rehausser d'un étage complet (3^{ème} étage) comprenant des bureaux attenants au centre médical :
- remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures,
- isoler l'enveloppe,
- rendre la zone de recul partiellement perméable et y prévoir un emplacement de parking ;

Considérant que la demande vise à retirer les menuiseries à l'arrière dans la partie la moins profonde au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et à les remplacer par de nouveaux éléments placés 46cm plus en avant permettant ainsi d'agrandir légèrement le volume ;

Considérant que cette intervention a également pour objectif de rendre intérieure une poutre actuellement extérieure et qui a subi un fléchissement ;

Considérant que cette extension implique une rehausse du mur mitoyen avec la parcelle de droite n°247 de 0.71m de profondeur sur 0.88m de hauteur (dans la note explicative il est mentionné 94cm) ;

Considérant que cette intervention déroge au Titre I du RRU, articles 4 et 6, en termes de profondeur et de hauteur vu que l'immeuble est déjà bien plus profond que ces deux voisins contigus ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car une solution technique peut être apportée afin de ne pas impliquer de rehausse ni de dérogation ;

Considérant que la façade arrière existante est isolée et recouverte d'un enduit de teinte gris s'apparentant à celui placé au rez-de-chaussée et sous-sol de la façade avant ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la rehausse du mur mitoyen à cet endroit peut être supprimée ;

Considérant que le projet prévoit également d'étendre le 2^{ème} étage en créant un volume supplémentaire le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble de droite n°251, s'alignant ainsi sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde, sur une largeur de 5,12m ne prévoyant qu'un retrait latéral de 1.90m depuis la limite mitoyenne de gauche n°247 ;

Considérant que cette intervention présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur vu qu'elle dépasse de + de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de gauche n°247 sans prévoir de recul latéral de minimum 3m ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable même si elle présente de faibles dimensions ;

Considérant que ce volume est habillé d'un bardage imitation bois de teinte gris clair ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture plate ;

Considérant que la demande prévoit la rehausse de l'immeuble par la construction d'un étage complet supplémentaire ;

Considérant que ce volume est en totale dérogation au Titre I du RRU en termes de gabarit (article 4 : profondeur, article 5 : hauteur de façade, article 6 : hauteur) ;

Considérant que cet étage est destiné à recevoir différents bureaux attenants au centre médical, non accessibles par le public ;

Considérant que la structure de ce nouveau volume est en bois mais que visuellement, l'appareillage de la nouvelle briquette sera homogène sur l'ensemble de la façade de façon à ce que ce nouveau volume paraisse en continuité avec la façade actuelle ;

Considérant que les parties latérales du dernier niveau rehaussé sont revêtues d'ardoises artificielles de teinte gris clair et que les nouveaux couvre-murs sont en pierre bleue ;

Considérant que le gouvernement, dans son arrêté du 22/01/2004 suite au recours introduit après que le permis d'urbanisme n°17068 ait été refusé le 20/08/2002, précisait déjà que ces dérogations

[Texte]

n'étaient pas acceptables, vu l'importante rehausse des murs mitoyens et l'augmentation importante du volume ;

Considérant que les dérogations engendraient de sérieuses nuisances en termes d'ensoleillement et de luminosité des habitations voisines ;

Considérant de plus que le projet prévoyait une hauteur de façade avant incompatible avec une transition harmonieuse des gabarits des constructions environnantes ;

Considérant que le gouvernement avait confirmé le refus de permis pour les extensions demandées ;

Considérant que les dérogations au Titre I du RRU en termes de gabarit (article 4 : profondeur, article 5 : hauteur de façade, article 6 : hauteur) ne sont pas acceptables ;

Considérant que les gabarits des deux immeubles contigus n'ont pas subi de modifications ;

Considérant qu'en façade avant, la demande prévoit d'enlever et d'évacuer les briques de parement et de replacer une brique de terre cuite de teinte jaune très pâle (gamme Fleur de Tilleul) sur un isolant au niveau des étages et un enduit de teinte gris clair au rez-de-chaussée et au sous-sol sur le même isolant ;

Considérant que même si cette intervention prévoit un retrait de 43cm par rapport aux limites mitoyennes (pour que la façade reste dans l'alignement de celles des deux immeubles contigus au niveau des limites de propriété), elle déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en termes d'implantation en ce que la façade n'est pas implantée au front de bâtisse ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le bien dispose d'une zone de recul et que le dépassement est minime (+/-15cm) ;

Considérant que l'enduit prévu aux niveaux inférieurs déroge au règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant que cette dérogation est également acceptable en ce qu'elle est limitée au rez-de-chaussée largement vitré et au sous-sol en contrebas du niveau du trottoir ;

Considérant que les menuiseries actuelles sont remplacées par des menuiseries en aluminium thermolaqué de couleur noire présentant des profils fins ;

Considérant que les seuils et tableaux de fenêtres (encadrements) sont en matériau identique aux menuiseries et que la descente d'eau en zinc prépatiné est également de ton noir ;

Considérant que les marches et la rampe en pierre bleue vers l'entrée seront remises à neuf à l'identique ;

Considérant qu'en zone de recul, les dalles en béton de la rampe sont enlevées et évacuées au profit de dalles alvéolaires permettant de rendre perméable une partie de l'espace totalement imperméable actuellement ;

Considérant, par contre, qu'envisager un emplacement de stationnement à cet endroit déroge tant à la réglementation communale qu'à la réglementation régionale ;

Considérant en effet qu'étant donné que le garage d'origine ayant été supprimé, il n'y a plus d'accès nécessaire et que la zone de recul ne peut en aucun cas être transformée en espace de stationnement ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et au RCB est refusée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre en pleine terre cette ancienne rampe en ne maintenant qu'un accès dallé central limité en largeur à maximum 1.20m ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le stationnement en zone de recul peut être supprimé mais qu'un accès pavé devrait être maintenu pour la livraison ;

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

- ne pas agrandir le sous-sol et le rez-de-chaussée et replacer les nouvelles menuiseries à la place des anciennes afin de ne pas rehausser le mur mitoyen avec la parcelle n°251,
- supprimer totalement l'extension au 2^{ème} étage et supprimer l'étage supplémentaire,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du 2^e étage,
- planter de pleine terre la zone de recul de part et d'autre de l'accès (de maximum 1.20m de large) à la porte centrale,
- supprimer le stationnement en zone de recul,
- supprimer le volume de la cage d'ascenseur sortant en toiture.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

- les dérogations à l'article 3 (implantation) du Titre I du RRU et à l'article 52 (enduit) du RCB sont accordées,
- les dérogations aux articles 4, 5 et 6 (en termes de gabarit au sous-sol et rez-de-chaussée arrière + extension du 2^{ème} étage + rehausse au 3^e étage) et 11 (zone de recul) du Titre I du RRU et aux articles 28 et suivants (zone de recul) et 55 (bois) du RCB sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 536 de la séance du 07/04/2023 à 9h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1846064/2022 (2)

Localisation : Avenue du Dernier Repos 12

Objet : rehausser, étendre et transformer la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Laurent HORANYI

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 10

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 rehausser, étendre et transformer la maison unifamiliale ;

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

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

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

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

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

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

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

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Texte]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 536 de la séance du 07/04/2023 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1852417/2022 (3)

Localisation : Rue Voot 16

Objet : transformer et étendre le rez-de-chaussée de type horeca, aménager un logement duplex aux étages, transformer la façade avant et aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. HDESIGN

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)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 4

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial 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 transformer et à étendre le rez-de-chaussée de type horeca, aménager un logement duplex aux étages, transformer la façade avant et aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes, en ce que le volume prévu au fond de la parcelle dépassera également en profondeur la profondeur des 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera la construction voisine la moins profonde de plus de 3m sans retrait latéral de min. 3m ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;
- dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription 21. du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que 4 remarques ont été introduites ;

Considérant que ces remarques relèvent qu'(e) :

- le bar est, dans les faits, une discothèque qui occasionne beaucoup de nuisances sonores et qui est source d'insécurité pour l'ensemble du quartier ;
- il serait préférable de prévoir un abri de jardin/poubelles se développant de mitoyen à mitoyen et contre la limite mitoyenne du fond de la parcelle afin de former plutôt un « écran » entre l'activité bar de la rue Voot et la maison unifamiliale située rue Madyol ;
- les horaires d'ouverture du bar annoncés dans la note explicative du projet ne sont pas respectés ;
- le dossier ne comporte aucune information concernant la ventilation et le conditionnement d'air et demande à ce que des solutions soient avancées afin d'empêcher que les portes ne doivent rester ouvertes en été pour ventiler les lieux (ce qui est source de nuisances sonores importantes) ;
- le jardin est en réalité occupé par les clients du bar et que cette occupation n'est pas conforme aux permis d'urbanisme octroyés précédemment ;

Considérant que 5 permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 3451 délivré le 01/03/1932 pour la « *transformation d'une annexe* » ;
- permis d'urbanisme n° 10402 délivré le 09/04/1962 pour la « *transformation de la façade* » ;
- permis d'urbanisme n° 11734 délivré le 07/08/1969 pour « *l'arrière-bâtiment* » ;
- permis d'urbanisme n° 14369 délivré le 06/10/1987 pour « *un restaurant* » ;
- permis d'urbanisme n° 19590 délivré le 26/07/2011 pour « *transformer un restaurant en vue d'y aménager un café avec petite restauration, à démolir et à reconstruire l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée, à modifier la façade arrière, à réaliser une extension au niveau du 1er étage arrière, à effectuer des transformations intérieures, à placer 5 panneaux photovoltaïques en toiture plate de l'extension arrière du rez-de-chaussée, à placer une structure et une toile tendue au-delà de l'extension en vue de créer un espace extérieur abrité pour les fumeurs, à aménager une terrasse en dolomie dans le jardin et à installer une enseigne sur la façade à rue de l'immeuble* » ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n°559/13 a été dressé le 04/06/2013 pour « *non-respect du permis d'urbanisme n°19590 en ce que la tente solaire sur portique au rez-de-chaussée en façade arrière est plus grande que prévue et pour l'aménagement d'une autre terrasse en fond de parcelle avec abattage d'arbre* » ;

Considérant que, pour information, le 26/04/2019 une demande de permis d'urbanisme visant à « *rénover le bar, déplacer l'escalier et mettre en place des solutions acoustiques, régulariser la réalisation des marches réalisées sur le trottoir devant l'immeuble et réaménager la zone de cours et jardins* » mais que cette demande a été classée sans suite ;

Considérant que, pour information, le 18/11/2021 une demande de permis d'urbanisme visant à « *transformer l'immeuble en réduisant la superficie de l'HORECA et en créant un logement indépendant aux étages, régulariser la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée, l'imperméabilisation d'une partie du jardin et l'enseigne perpendiculaire, et, construire un local en fond de jardin de l'immeuble* » mais que cette demande est devenue caduque le 24/06/2022 ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel sur la présente demande de permis d'urbanisme le 14/02/2023 ;

Considérant toutefois que l'avis SIAMU ne se prononce pas sur les voies d'évacuation de l'établissement ; que suite à la cession du terrain situé en fond de parcelle et à la délivrance d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une maison sur ledit terrain (permis d'urbanisme n°1785192 a été délivré le 20/01/2022), l'établissement ne dispose plus d'accès à la rue Madyol ;

[Texte]

Considérant que compte tenu de cet élément nouveau, il est nécessaire d'obtenir un nouvel avis du SIAMU ;

Considérant que l'avis SIAMU doit également déterminer la capacité limite de l'établissement ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre le rez-de-chaussée de type horeca, à aménager un logement duplex aux étages, à transformer la façade avant et à aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise la création d'un logement avec entrée indépendante dans un immeuble actuellement exclusivement affecté à un commerce de type horeca (bar au rez-de-chaussée, réserve et sanitaires au premier étage et un bureau au deuxième étage) ;

Considérant qu'il apparaît dans la réalité que le rez-de-chaussée est utilisé comme une discothèque (présence de videurs, diffusion de son amplifié, présence de « dj's », heures et jours d'ouvertures) et non comme un café bar ;

Considérant que cette utilisation n'est pas conforme à l'affectation de droit du rez-de-chaussée ; que le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être utilisé comme discothèque ;

Considérant que le projet porte sur la transformation et l'extension de l'immeuble commercial (bar) en un immeuble mixte composé d'un rez-de-chaussée commercial (bar) et d'un logement duplex avec entrée indépendante ;

Considérant que le projet vise :

- la transformation de la façade avant et de l'espace commercial afin d'aménager :
 - une entrée indépendante vers le nouveau logement des étages ;
 - une large baie au 1^{er} étage sur l'espace séjour ;
 - une lucarne au 2^{ème} étage sous toiture afin d'aménager une chambre ;
- la création d'un logement aux étages (avec une entrée indépendante) ainsi qu'une extension au premier étage arrière ;
- l'emprise de la terrasse couverte partiellement en infraction (PV n° n°559/13), la création d'une extension du rez-de-chaussée permettant le déplacement des sanitaires du bar (actuellement implantés au premier étage) au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un local abri de jardin/local poubelles dans le fond de la parcelle ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension est prévue sur l'actuelle terrasse partiellement aménagée en infraction aux lois urbanistiques ;

Considérant que cette extension abritera les sanitaires du bar existant ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette même extension déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera au niveau de son profil le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement de cette extension engendrera la création de nouveaux murs mitoyens ;

Considérant que même si cette extension présentera une toiture végétalisée, la surface potentielle de pleine terre de la parcelle s'en trouvera encore réduite ;

Considérant que l'actuelle surface horeca du rez-de-chaussée présente déjà une profondeur de construction importante (23m78) ;

[Texte]

Considérant que l'extension projetée augmente encore la profondeur de cette construction et l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que des surfaces dallées imperméables sont actuellement présentes sur plus de la moitié de la surface totale du jardin ;

Considérant que ces surfaces dallées ont également fait l'objet du PV n°559/13 ;

Considérant que le projet prévoit également la construction dans le fond de la parcelle d'un abri de jardin ainsi que d'un espace de rangement pour les poubelles ;

Considérant que ce volume déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce nouveau volume sera placé contre la limite mitoyenne du fond de parcelle et qu'un chemin dallé sera aménagé afin de relier par le jardin cette construction à la surface du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (n°1785192) a été délivré le 20/01/2022 pour la construction d'une maison unifamiliale située rue Madyol n°17 ;

Considérant que cette parcelle (rue Madyol n°17) présente des dimensions très réduites, ce qui implique que la façade arrière de cet immeuble est implantée partiellement sur la limite mitoyenne avec le n°16 de la rue Voot ;

Considérant que cette configuration implique que l'abri de jardin ainsi que le local poubelles seront situés contre la façade arrière de la nouvelle construction ;

Considérant que des arbres à haute tige étaient présents sur la parcelle du n°17 rue Madyol mais que ces derniers ont été abattus sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que cette intervention a également fait l'objet du PV n°559/13 ;

Considérant que l'îlot existant tend à se refermer davantage avec les constructions en cours le long de la rue Madyol ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de préserver les sols des jardins existants comme intérieurs d'îlots permettant le maintien de zone de pleine terre en évitant toute construction supplémentaire ;

Considérant qu'au vu du développement de nouvelles constructions le long de la rue Madyol, l'aménagement de zones imperméables dans le jardin et l'aménagement d'un abri de jardin/local poubelles contre la limite mitoyenne du fond de la parcelle sont contraires au bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que ces propositions d'aménagement vont à l'encontre des qualités résidentielles de l'îlot ;

Considérant qu'au vu des plaintes émises, ces aménagements (construction fond de parcelle et sentier imperméable) sont contraires au bon aménagement des lieux en ce qu'ils encouragent les va et vient du personnel à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les dérogations sollicitées ne peuvent être acceptées ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une zone de cours et jardins entièrement de pleine terre et d'aménager l'espace abri de jardin/local poubelles dans le volume existant ;

Considérant de façon générale que tous les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de l'établissement doivent être intégrés dans le volume existant ; qu'il n'est pas acceptable de prévoir des extensions en zone de cours et jardins pour abriter ces installations ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir une zone « fumoir » à l'intérieur du volume du rez-de-chaussée afin d'empêcher que la clientèle ne fume devant l'établissement rue Voot ou dans la zone de cours et jardins ;

[Texte]

Considérant qu'il s'indique de prévoir un sas à l'entrée (double porte) ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un système de ventilation et d'aération dans l'établissement ;

Considérant qu'il est nécessaire de renforcer l'isolation acoustique de l'établissement ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir dans le volume existant un espace stockage et un local poubelles ;

Considérant que pour rappel, l'espace jardin ne peut en aucun cas être utilisé comme terrasse du bar ;

Considérant que le projet vise également l'aménagement d'un logement duplex aux étages ;

Considérant que pour se faire, le niveau du premier étage sera entièrement réaménagé et étendu à l'arrière ;

Considérant que ce logement sera accessible via un accès indépendant depuis la rue Voot ;

Considérant que la partie avant du premier étage accueillera l'espace salon ;

Considérant que la partie centrale abritera un sanitaire ainsi qu'un vestiaire et une buanderie ;

Considérant qu'une extension sera prévue en façade arrière afin d'accueillir une cuisine ainsi qu'une salle à manger ;

Considérant que ce nouveau volume s'alignera en profondeur sur la construction voisine au n°14 et dépassera de 6m³⁷ la façade arrière de la construction voisine au n°18 ;

Considérant que ce volume déroge donc aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional en ce qu'il dépassera en profil et en profondeur le voisin le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que ces 2 dérogations sont importantes et qu'elles ne sont pas justifiées ;

Considérant qu'il s'indique de limiter de façon significative ces dérogations par rapport au voisin de gauche (n°18) ;

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

Considérant que le deuxième étage abritera la chambre et la salle de douche du logement ;

Considérant qu'il est pertinent de prévoir la chambre du logement au deuxième étage vu l'activité présente au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera prévue dans le versant avant de la toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour la chambre du deuxième étage ;

Considérant que cette lucarne s'intègre à la façade existante et se placera dans le prolongement de la nouvelle baie du premier étage ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne sont conformes aux réglementations urbanistiques ;

Considérant que cette lucarne permet l'habitabilité des combles de l'immeuble qui présente des dimensions assez réduites aux étages ;

Considérant que la façade avant sera entièrement rénovée ;

Considérant qu'un nouvel enduit de teinte gris-brun clair sera prévu et qu'un bardage en aluminium de couleur gris anthracite sera prévu uniquement pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que 4 éclairages de type LED seront placés dans ce bardage ;

Considérant qu'une nouvelle enseigne en acier inoxydable sera prévu entre l'entrée du bar et la nouvelle baie du premier étage ;

Considérant que la nouvelle lucarne sera habillée de zinc et que les nouveaux châssis seront des châssis en bois de couleur noire ;

Considérant que les matériaux existants de la toiture (tuiles de teinte gris foncé) seront maintenus ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant ;

Considérant que cette dérogation est acceptable mais que le choix de la couleur de cet enduit ne l'est pas ;

Considérant en effet qu'il s'indique de prévoir une couleur claire vu la situation de l'immeuble en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol et ne pas prévoir d'éclairage LED dans le bardage du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à ces conditions, la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que seule l'enseigne peut être éclairée par un éclairage intégré au nouveau lettrage ;

Considérant que vu ce qui précède, le projet proposé n'est pas acceptable ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, toutes les dérogations sollicitées sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 11h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1862013/2022 (4)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 16

Objet : modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel), aménager des terrasses, construire des escaliers et une lucarne en façade arrière, remplacer la porte d'entrée, régulariser les travaux structurels effectués et rénover l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : S.R.L. Ecole Internationale Montgomery Monsieur David GERONE

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de style Beaux-Arts construit en 1910 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 modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel), aménager des terrasses, construire des escaliers et une lucarne en façade arrière, remplacer la porte d'entrée, régulariser les travaux structurels effectués et rénover l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

[Texte]

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- Le projet crée des nuisances sonores pour le voisinage,
- Les balcons à l'arrière doivent être utilisés uniquement en cas d'évacuation d'incendie,
- La zone de recul doit être aménagée en jardinet en supprimant les places de stationnement ;

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

- N°3, le 19/03/1910 pour construire une maison,
- N°4979, le 14/02/1936 pour transformer l'immeuble,
- N°5083, le 19/05/1936 pour transformer la clôture du jardinet,
- N°12642, le 20/05/1976 pour placer une enseigne lumineuse dans la zone de recul (pour la banque),
- N°15350, le 15/06/1993 pour aménager la zone de recul en zone de stationnement et la suppression du garage (pour la banque),
- N°15872, le 08/10/1996 pour démolir, transformer et reconstruire une annexe à l'arrière du bâtiment (pour la banque) ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'une part** à modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (apart-hôtel) ;

Considérant que le sous-sol présente une salle de fitness, des sanitaires, une buanderie, une chaufferie, un local pour le personnel, un local technique et un local pour les poubelles ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente un hall d'entrée, un local pour les consignes, une réserve, un accueil et 2 chambres, chacune avec une salle de bain privative ;

Considérant que l premier, deuxième et troisième étages présentent chacun 3 chambres avec salle de bain privative ;

Considérant que 9 des 11 chambres prévues présentent également un coin cuisine ;

Considérant que les chambres à l'arrière 2, 5 et 8 présentent un espace extérieur privatif en ce que des terrasses sont aménagées sur les toitures plates existantes ;

Considérant qu'en plus un balcon est prévu pour la chambre 11 au dernier niveau ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que deux terrasses dépassent en profondeur le profil du voisin mitoyen n°14 :

- au rez-de-chaussée de 11.5m,
- au premier étage de 6.3m ;

Considérant que ces dérogations ne sont acceptables que parce que les terrasses présentent des dimensions limitées et que les toitures sont végétalisées ;

Considérant que des escaliers extérieurs de secours sont également réalisés en façade arrière sur tous les étages du bâtiment le long du mur mitoyen avec le voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les escaliers dépassent en profondeur les profils des voisins mitoyens n°14 et n°18 :

- au rez-de-chaussée de 10m le profil du voisin mitoyen n°14 et de 1 m celui du voisin mitoyen n°18,
- au premier étage de 8.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au deuxième étage de 5.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au troisième étage de 5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le mur mitoyen est rehaussé de 3.5m (de 2.89m sur la première partie et

[Texte]

de 0.61m supplémentaires sur la deuxième partie) et que dès lors il dépasse en hauteur de 3.5m le profil du voisin mitoyen n°18 et de 7.5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que cette rehausse ne rend pas le projet conforme au Code civil en matière de vues en ce que la hauteur du mur rehaussé est inférieure aux 1.90m requis (à partir du niveau de la terrasse et de l'escalier prévus) ;

Considérant que l'escalier de secours ne respecte pas le Code civil au niveau du 1^{er} étage mais que l'architecte précise en séance que des solutions peuvent être apportées à cette fin en revoyant la forme de l'escalier ;

Considérant que ces escaliers sont très présents, que même s'ils ne seront utilisés qu'en cas d'incendie, il y a lieu de vérifier comment ils peuvent être revus afin de limiter leur emprise et d'éviter toute rehausse de murs mitoyens ;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans le versant arrière de la toiture afin d'aménager une chambre (chambre 11) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m (2.40m) ;

Considérant que cette lucarne est imposante et que sans celle-ci, la chambre 11 ne peut être aménagée ;

Considérant qu'afin de maintenir la toiture telle qu'existante, il y a lieu de prévoir le réaménagement du dernier niveau en se limitant à deux chambres ;

Considérant qu'en façade avant la porte d'entrée existante en fer forgé est restaurée mais qu'aucune couleur n'est renseignée dans les plans ;

Considérant que la zone de recul présente 2 emplacements de stationnement liés à la banque en place précédemment ;

Considérant qu'étant donné que la destination est modifiée en hôtel (appart-hôtel), il y a lieu de les supprimer au profit d'un aménagement qualitatif en jardinet planté de pleine terre tout en conservant un accès à l'escalier menant à l'entrée de l'hôtel ;

Considérant que la demande a reçu un avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale le 28/02/2023 portant les références T.1996.0411/3 ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que sont à l'étude les réflexions quant aux modifications à apporter au dossier pour répondre à l'avis défavorable du SIAMU ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à régulariser la démolition d'un mur, la transformation d'une colonne et l'agrandissement d'une baie située dans la partie centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à placer un totem en zone de recul pour annoncer l'hôtel ;

Considérant que la demande est située en zone restreinte définie par le Titre VI du RRU relatif aux enseignes et publicité (article 39);

Considérant que l'enseigne scellée au sol ne peut être admise qu'à certaines conditions dont notamment lorsqu'il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité ;

Considérant que vu l'emplacement de la demande, ce totem n'est pas acceptable ;

[Texte]

AVIS PARTAGE :

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme et Bruxelles Environnement à condition de :

- vérifier comment les escaliers de secours peuvent être revus afin de limiter leur emprise et d'éviter toute rehausse de murs mitoyens
- supprimer la lucarne et de prévoir le réaménagement du dernier niveau en se limitant à deux chambres
- supprimer les 2 emplacements de stationnement en zone de recul au profit d'un aménagement qualitatif en jardinet planté de pleine terre tout en conservant un accès à l'escalier menant à l'entrée de l'hôtel
- supprimer le totem en zone de recul

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU sur les bâtisses ne sont acceptées qu'en ce qui concerne les terrasses.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que deux terrasses dépassent en profondeur le profil du voisin mitoyen n°14 :

- au rez-de-chaussée de 11.5m,
- au premier étage de 6.3m ;

Considérant que des escaliers extérieurs de secours sont également réalisés en façade arrière sur tous les étages du bâtiment le long du mur mitoyen avec le voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les escaliers dépassent en profondeur les profils des voisins mitoyens n°14 et n°18 :

- au rez-de-chaussée de 10m le profil du voisin mitoyen n°14 et de 1 m celui du voisin mitoyen n°18,
- au premier étage de 8.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au deuxième étage de 5.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au troisième étage de 5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le mur mitoyen est rehaussé de 3.5m (de 2.89m sur la première partie et de 0.61m supplémentaires sur la deuxième partie) et que dès lors il dépasse en hauteur de 3.5m le profil du voisin mitoyen n°18 et de 7.5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que cette rehausse ne rend pas le projet conforme au Code civil en matière de vues en ce que la hauteur du mur rehaussé est inférieure aux 1.90m requis (à partir du niveau de la terrasse et de l'escalier prévus) ;

Considérant que le nombre et l'ampleur des dérogations indiquent que l'affectation (appart-hôtel) et le programme projetés (11 chambres) ne sont pas compatibles avec la configuration des lieux et ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que le SIAMU a émis un avis défavorable sur le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation pour l'immeuble, telle qu'une affectation de logement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 11h50.

Demande de permis d'urbanisme (5)

Localisation : Avenue Marie-José 160

Objet : Rénovation totale et en profondeur d'un immeuble de 5 appartements en 4 unités

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

Demandeur : Monsieur et Madame Renaud & Adélaïde de SCHAETZEN – VAN DEN HECKE de LEMBEKE

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis :

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

Considérant qu'aucun permis de construction de l'immeuble n'est connu, mais que d'après sa typologie et la configuration du quartier, il s'agissait probablement d'une maison unifamiliale tout comme sa voisine jumelle au n°158 ;

Considérant que la répartition en 5 logements distincts avant 1993 a pu être constatée sur base des différents éléments fournis dans le dossier tels qu'un historique des compteurs, le titre de propriété etc ;

Considérant l'historique du dossier :

- une première demande de permis d'urbanisme n°640280 tendant à rénover et étendre l'immeuble a fait l'objet d'un refus le 17/05/2018 ;
 - un recours au Gouvernement de la région bruxelloise a été introduit le 13/06/2018,
 - le Collège d'urbanisme a invité le Collège des bourgmestre et échevins à procéder aux mesures particulières de publicité dans son courrier du 16/07/2018 au motif de l'application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol « modification des caractéristiques urbanistiques » étant donné que les extensions arrière de l'immeuble modifient les caractéristiques urbanistiques en intérieur d'îlot,
 - l'enquête publique a eu lieu du 27/08/2018 au 10/09/2018 (17 remarques et observations) et la commission de concertation du 21/09/2018 a émis un avis défavorable (commune de Woluwe-Saint-Lambert et Bruxelles Environnement), Bruxelles Urbanisme et Patrimoine s'étant abstenu,
 - le demandeur a introduit des plans modificatifs d'initiative le 09/10/2018,

- le Collège d'urbanisme a refusé le permis tel que sollicité étant donné que le gouvernement ne s'est pas prononcé dans le délai imparti après le rappel de la commune ;
- une deuxième demande de permis d'urbanisme n°1717696 tendant à régulariser les modifications structurelles internes, à modifier la répartition des appartements et à construire une lucarne à l'arrière de l'immeuble a fait l'objet d'un refus le 02/07/2020,
 - un recours au gouvernement de la région bruxelloise a été introduit le 28/08/2020 ;
 - le Collège d'urbanisme a invité le Collège des bourgmestres et échevins à procéder aux mesures particulières de publicité dans son courrier du 12/01/2021, réceptionné le 15/01/2021 au motif de l'application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol relative aux actes et travaux pouvant porter atteinte aux intérieurs d'îlots.
 - l'enquête publique a eu lieu du 19/01/2021 au 02/02/2021 (14 remarques et observations) et la commission de concertation du 12/02/2021 a émis un avis défavorable (commune de Woluwe-Saint-Lambert et Bruxelles Environnement), Bruxelles Urbanisme et Patrimoine s'étant abstenus,
 - Le Collège d'urbanisme a confirmé le refus de permis le 11/03/2021,
 - Le gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai imparti, c'est l'avis du Collège d'urbanisme qui tient lieu de décision et le permis est donc refusé;
- une troisième demande de permis d'urbanisme n°1727747 tendant à régulariser l'abattage de deux arbres dans le jardin de l'immeuble a fait l'objet d'une délivrance le 12/12/2019 à condition de replanter des plantes arbustives et de petits arbres ;
- une quatrième demande de permis d'urbanisme n°1827049 tendant à rénover, transformer et modifier la répartition des 5 unités de logement dans l'immeuble a fait l'objet d'un refus le 23/06/2022, suite à l'avis défavorable du fonctionnaire-délégué du 07/06/2022 qui refuse la dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel,
 - un recours au gouvernement de la région bruxelloise a été introduit le 02/08/2022,
 - le Collège d'urbanisme confirme que le permis doit être refusé dans son avis du 22/09/2022,
 - le gouvernement n'ayant pas notifié sa décision dans le délai imparti, le Collège des bourgmestres et échevins décide en séance du 06/10/2022 d'exercer un rappel,
 - le 12/12/2022, la lettre de rappel est envoyée au gouvernement,
 - le 09/03/2023, le gouvernement déclare complet le dossier pour lequel une demande de modification de projet à l'initiative du demandeur a été sollicitée par recommandé le 06/10/2022 en application de l'article 188/4 du Cobat,
 - le 27/02/2023 les plans modifiés sont déposés par le demandeur,
 - le 14/03/2023, le gouvernement demande de soumettre le dossier modifié à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande initiale avait pour objet de rénover, transformer et modifier la répartition des 5 unités de logements dans l'immeuble ;

Considérant que la demande modifiée a pour objet de rénover totalement et en profondeur l'immeuble existant de 5 appartements en 4 unités et de réaliser une lucarne en versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'elle a pour objectif de réorganiser les appartements et de les mettre en conformité avec les normes de confort et de sécurité actuelles ;

Considérant que le jardin est mis à la disposition de la plus grande unité d'habitation ;

Considérant que les espaces communs sont agrandis en empiétant sur les parties privatives afin de créer des locaux communs, dont notamment un local pour les vélos et poussettes, inexistant en situation existante ;

Considérant néanmoins qu'afin de garantir l'utilisation de ce local vélos, il y a lieu de prévoir le placement d'une rampe le long de l'escalier (rigole à poser) ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que cette proposition est envisageable ;

Considérant qu'au rez-de-jardin avant, le local pour les poubelles, le local pour le matériel d'entretien, le local pour les compteurs et le local de rangement pour le logement situé au 1^{er} étage sont prévus ;

Considérant que les trois autres logements disposent d'un espace de rangement dans le logement-même ;

Considérant que l'immeuble existant est constitué de 6 niveaux et présente une surface brute de 447m² dont 425m² habitables et que le projet maintient une surface totale de 440m² dont 417m² habitables ;

Considérant que par rapport à la situation existante acquise reconnue pour 5 unités de logements, le projet ne propose plus que 4 unités :

- un appartement comportant deux chambres organisé en duplex au rez-de-jardin et au bel-étage (166m²),
- un appartement comportant une chambre au 1^{er} étage (93m²),
- un studio au 2^e étage (68m²),
- un appartement comportant une chambre organisé en duplex aux 3^e et 4^e étages (90m²);

Considérant qu'au bel-étage, la petite annexe arrière est démolie pour élargir la terrasse et créer un escalier qui mène au jardin le long du mur mitoyen avec la propriété n°162 ;

Considérant que l'organisation intérieure des logements est modifiée à tous les niveaux ;

Considérant que les logements ne répondent pas à toutes les normes minimales d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme tant en termes de locaux communs, qu'en termes de normes de surfaces, d'éclairage,... ;

Considérant en effet que les dérogations suivantes sont sollicitées au Titre II du RRU :

- article 4 en ce que la salle de bain de l'appartement organisé en duplex aux étages supérieurs ne présente pas une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m,
- article 10 en ce que la chambre avant de l'appartement organisé en duplex aux étages du bas ne présente pas la surface minimale d'éclairage naturel ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que la lucarne créée en versant arrière de la toiture respecte tant le RRU que le RCB en ce qu'elle se développe sur moins de 2/3 de la largeur de la façade, elle est placée à 1m de la limite de la propriété n°158 et que la hauteur de la face avant est de 1.25m ;

Considérant que l'aspect architectural de la façade arrière reste inchangé ;

Considérant que la façade avant a récemment été nettoyée et que de nouveaux châssis en bois ont été placés afin de valoriser l'intérêt patrimonial du bien ;

Considérant que la zone de recul a été redessinée et des plantations ont été placées, proposant une zone perméable plantée de pleine terre de 18m² ;

Considérant que seul un accès à la porte d'entrée réalisé en pierre bleue est prévu et que les grilles en fer forgé ont été remises récemment en état ;

Considérant que le jardin à l'arrière sera entretenu, que les deux arbres existants sont maintenus et que seule une terrasse le long de la façade arrière est prévue ;

Considérant que les performances énergétiques de l'immeuble ont été améliorées (nouveaux châssis, sols, toitures, systèmes de chauffage et de ventilation,...) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de prévoir le placement d'une rampe le long de l'escalier (rigole à poser).

Les dérogations au Titre II du RRU, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (surface éclairante) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1859106/2022 (6)

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 17

Objet : régulariser les travaux effectués, aménager les combles pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire des lucarnes, aménager des terrasses, isoler les murs mitoyens, transformer les façades et rénover l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe & Christine DEGROOFF - DE VALKENEER

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 : 09/03/2023 au 23/03/2023

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 ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, aménager les combles pour transformer le logement du dernier étage en duplex, construire des lucarnes, aménager des terrasses, isoler les murs mitoyens, transformer les façades et rénover l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I, 10 (éclairage naturel) et du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) de règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- Il n'y a pas d'accord sur l'isolation du mur mitoyen avec le voisin n°23 ;
- Les rehausses de la toiture de l'immeuble ont un impact sur l'ensoleillement de la maison mitoyenne de droite,
- La rehausse du mur mitoyen et du mur séparatif de la terrasse du 3^{ème} étage a des impacts sur la maison mitoyenne de droite,

- La rénovation de l'immeuble peut causer un risque pour la stabilité de la maison voisine et signifier une moins-value à la location comme à la revente de la maison mitoyenne de droite ;

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

- PU n°14796, le 24/11/1989 pour construire un immeuble de 2 logements et 3 garages,
- PU n°16685, le 24/10/2000 pour aménager des combles en extension de l'appartement du 2^{ème} étage (l'escalier liant l'autre étage n'a pas été réalisé comme prévu) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble présente 2 appartements duplex, un entre le rez-de-chaussée et le premier étage et l'autre entre les deuxième et troisième étages ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'une part** à régulariser les travaux suivants :

- La prolongation de la profondeur du sous-sol en dessous de la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière afin d'y aménager une cave et un local de rangement,
- La diminution de la profondeur du garage afin d'aménager une cave supplémentaire,
- Le déplacement de l'entrée de l'immeuble entre le niveau bas du logement duplex du bas et l'étage en dessous contenant le garage,
- La création d'un balcon au 2^{ème} étage arrière,
- La rehausse du versant arrière de la toiture principale d'environ 1.20m et la suppression des 4 lucarnes existantes,
- Le remplacement des portes d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant que les différences constatées ont été vraisemblablement réalisées lors de la construction du bien et que dès lors le règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à effectuer les travaux suivants :

- Augmenter d'une unité le nombre de logements dans l'immeuble passant de 2 à 3,
- Aménager un appartement une chambre au 2^{ème} étage et un appartement duplex entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage,
- Rehausser la corniche du versant arrière de la toiture principale de 1.68m en gardant le même niveau du faîte,
- Construire une lucarne de type rentrant dans ce versant de toiture et aménager une terrasse,
- Réaliser un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière,
- Démolir les 4 lucarnes existantes dans le versant avant et en construire 3 nouvelles,
- Modifier la façade avant,
- Isoler les murs pignons de gauche et de droite ;

Considérant **qu'en termes de logements**, l'immeuble prévoit :

- Un appartement duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- Un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage,
- Un appartement duplex entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;

Considérant à ce propos que l'annexe I est incorrecte vu qu'il est précisé au cadre VI une situation existante de droit et une situation existante de fait différente ;

Considérant que pour aménager le duplex haut de l'immeuble, la corniche du versant arrière de la toiture principale est rehaussée de 1,68m en gardant le même niveau du faîte ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce versant de toiture dépasse en hauteur le profil du voisin mitoyen n°23 d'environ 2.5m et le profil du voisin mitoyen n°15 de 5.1m ;

Considérant que le profil existant de la toiture (déjà rehaussé à l'arrière par rapport à la situation de droit) dépasse le profil des toitures des deux immeubles contigus et que dès lors la dérogation sollicitée pour le modifier n'est pas acceptable ;

Considérant que les deux baies au 3^{ème} étage en façade arrière sont transformées en une seule, présentant une hauteur de 2.81m et une largeur 2.5m ;

Considérant qu'un balcon est également réalisé pour ce duplex au 3^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que ce balcon dépasse en profondeur de 2m le profil du voisin mitoyen de droite et de 4.5m le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que le balcon existant à l'arrière au 2^{ème} étage implique déjà l'existence du mur mitoyen débordant l'immeuble de droite, qu'il n'y a dès lors pas lieu de le rehausser pour créer un balcon à l'étage supérieur ;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin n°23 est également rehaussé de 2.80m sur la première partie et de 3.10m sur la deuxième partie ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce mur dépasse en hauteur les profils des deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que le duplex haut de l'immeuble présente un séjour, un WC et une salle de bain et 2 chambres au 3^{ème} étage et une chambre, un dressing et une salle d'eau au 4^{ème} étage ;

Considérant que vu le gabarit plus important de cet immeuble, les dérogations sollicitées en termes de gabarit (profondeur, hauteur) ne sont pas acceptées ;

Considérant que la demande déroge également en termes d'habitabilité et plus précisément à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres au 3^{ème} étage ne présentent pas un éclairage suffisant (6.5 m² de surface au sol éclairée au lieu de 9.7m² de surface au sol totale) ;

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

Considérant qu'en termes de lucarnes, une nouvelle lucarne de type rentrant est construite dans le versant arrière de la toiture principale ;

Considérant qu'une terrasse est également aménagée devant cette lucarne et qu'elle présente une profondeur de 1.3m et une largeur de 2.1m ;

Considérant que le versant arrière de la toiture principale est recouvert à l'extérieur d'une membrane d'étanchéité ;

Considérant que sur ce versant de toiture des panneaux solaires sont placés ;

Considérant que dans le versant avant de la toiture principale les 4 lucarnes existantes sont démolies ;

Considérant que 3 nouvelles lucarnes sont construites dans le versant avant (2 en premier niveau de toiture, de forme rectangulaire et une en deuxième niveau de toiture, de forme arrondie) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes en premier niveau ont une hauteur de plus de 125cm admis (187cm) et qu'une des deux est placée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne de gauche (+/- 25cm) ;

Considérant qu'aucun immeuble dans les alentours proches ne présente de lucarne positionnée en deuxième niveau ;

Considérant que ces nouvelles lucarnes ne s'intègrent pas à la composition de la façade alors que les 4 lucarnes existantes participent à l'harmonie d'ensemble de la façade ;

Considérant qu'en termes de modification de la façade avant les allèges de 4 fenêtres, 2 au rez-de-chaussée et 2 au 2^{ème} étage, sont rehaussées ;

Considérant que ces parties sont recouvertes par des briques ;

Considérant à nouveau que la façade existante présente une harmonie d'ensemble et que la modification proposée ne fait que l'appauvrir ;

Considérant qu'en termes d'isolation, les deux murs pignons sont isolés et recouverts d'un enduit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit est interdit sur une façade vue depuis la voie publique ;

Considérant que le ton de l'enduit n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant en conclusion que, si a priori une demande visant à aménager 3 logements est envisageable, le programme proposé est trop important en termes de type de logements proposés ;

Considérant que les modifications envisagées en façade contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations dont certaines peuvent aisément être supprimées ;

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

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I et à l'article 10 du titre II (éclairage naturel) du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 14h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1854627/2022 (7)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 81- 83

Objet : régulariser l'aménagement d'un box de garage, de deux emplacements de parking ainsi que la création d'une cave à l'arrière du bâtiment

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

Demandeur : IMMOGREENWICH Monsieur Alexandre COPPIN

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le projet vise à régulariser l'aménagement d'un box de garage, de 2 emplacements de parking ainsi que la création d'une cave à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume cave aménagé au fond de la parcelle dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume cave aménagé au fond de parcelle dépasse en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant qu'en application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/03/2023 au 23/03/2023 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que cette remarque s'oppose à la régularisation du box de garage et des 2 emplacements de parking à l'air libre et propose à la place l'aménagement d'un jardin de pleine terre pouvant être lié au logement adossé à la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que 3 permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'aménagement des boxes de garage à l'arrière du bâtiment situé le long de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant qu'il s'agit des permis suivants :

- PU n° 9963 du 18/08/1960 ;
- PU n° 10120 du 06/03/1961 ;
- PU n° 10634 du 01/04/1963 ;

Considérant que la situation de fait n'est pas conforme à la situation de droit en ce que :

- un box de garage (n°13) supplémentaire a été aménagé contre le bloc de boxes ;
- 2 emplacements de parkings à l'air libre ont été aménagés entre la terrasse de l'immeuble située à front de rue et le box à régulariser (n°13) ;
- le volume prévu au fond de la parcelle a été modifié structurellement par rapport à sa situation de droit ;

Considérant que 2 emplacements de parking à l'air libre ainsi que le box n°13 ont été aménagés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser ces aménagements;

Considérant que la parcelle est presque entièrement imperméabilisée (selon annexe I : P/S = 0.91) ;

Considérant que le fond de la parcelle se situe en zone 2 (aléa moyen) sur la carte aléa d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le box n°13 ainsi que les 2 emplacements de parking longent la terrasse (de dimensions réduites) du logement situé au rez-de-chaussée de la chaussée de Roodebeek n°83 ;

Considérant que les aménagements réalisés sont contraires au bon aménagement des lieux en ce qu'ils appauvrissent la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en effet qu'il s'indique de supprimer les 2 emplacements de parkings existants ainsi que le box de garage n°13 et d'aménager cette surface en jardin de pleine terre ;

Considérant que la commission de concertation rejoint la remarque émise pendant l'enquête publique qui est d'attribuer ce jardin au logement existant du rez-de-chaussée de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que cet aménagement permettrait d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant tout en proposant une nouvelle surface perméable de +/- 45 m² sur la parcelle;

Considérant de plus que l'ensemble du terrain (y compris l'immeuble) appartient au même propriétaire ;

Considérant dès lors que la régularisation des 2 emplacements ainsi que du box n°13 n'est pas acceptable vu le taux élevé d'imperméabilisation de la parcelle et vu sa situation sur la carte aléa d'inondation ;

Considérant que la construction existante dans le fond de la parcelle n'est pas conforme à sa situation de droit ;

Considérant en effet que sa structure est légèrement différente et que le niveau inférieur de ce volume (ouvert dans la situation de droit) a été refermé et qu'une cave y a été aménagée ;

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

Considérant cependant que la situation de droit prévoyait déjà une construction à l'étage supérieur (comprenant 2 boxes de garages) ;

Considérant que le sous-sol abrite actuellement une cave ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'un espace de stockage indépendant à toute autre entité existante sur la parcelle ;

Considérant néanmoins que la baie à l'arrière doit être conforme au Code civil ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que l'ensemble (bâtiment à rue, boxes de garage et stockage) appartient au même propriétaire ;

[Texte]

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sur la demande le 22/02/2023 (réf. PU/1854627/2022) ;

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

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

- supprimer les 2 emplacements de parking à l'air libre ainsi que le box n°13 et d'y aménager à la place un jardin de pleine terre pour le logement situé au rez-de-chaussée de la chaussée de Roodebeek ;
- rendre conforme au Code civil la baie à l'arrière du local de stockage.

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 en ce qui concerne la cave située dans le bâtiment au fond de la parcelle.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 536 de la séance du 07/04/2023 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1853753/2022 (8)

Localisation : Rue Montagne des Cerisiers

Objet : construire une maison unifamiliale de type trois façades et abattre un arbre sur le terrain situé à gauche du n°4 de la rue Montagne des Cerisiers

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Erik & Zoé VANHALLE - VAN OBBERGHEN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

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 la demande vise à construire une maison unifamiliale sur un terrain à bâtir ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire une nouvelle maison 3 façades attenante à la maison située Rue Montagne des Cerisiers 4 (actuellement une maison 3 façades dans la situation actuelle) et amenée à devenir une maison 2 façades après la réalisation d'un projet ayant déjà obtenu le permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I article 5 en termes de hauteur de la façade avant et article 6 en termes de hauteur de toiture ;

Considérant que le bien se composera comme suit :

- une cave dédiée à la technique pour climatisation, l'apport en eau de pluie et le rangement,
- un rez-de-chaussée où se trouvent l'entrée, l'espace de vie, un bureau, une zone de parcage pour 3 vélos et un wc,
- un 1^{er} étage comprenant 3 chambres, un wc, une salle de bain et une buanderie,
- un grenier sous les combles servant d'espace de stockage ;

Considérant que la volumétrie du bien s'adapte aux lignes de force du terrain, deux volumes s'articulant face aux alignements, l'un à la rue et l'autre parallèle à la limite séparative oblique entre la parcelle du demandeur et le Parc Georges Henri pour une question d'orientation et de vues sur le parc ;

Considérant que le projet prévoit de placer en façades arrière et latérale un revêtement en plaques de fibro-ciment grises, à l'instar du bien situé Rue Montagne des Cerisiers 4, qui marque un lien avec cet immeuble tout en participant au jeu de volumes ;

Considérant que l'autre matériau préconisé pour le revêtement de façade est la brique gris-beige telle que reprise dans la note explicative qui fait le lien entre les trois façades, arrière, latérale et avant ;

Considérant que la façade avant propose un langage différent, sans grand lien avec les deux autres et d'autre part, un traitement particulier avec un habillage en aluminium gris anthracite marque la circulation verticale ;

Considérant que la travée verticale présentant de grands aplats de teinte gris anthracite entre les châssis devrait être revue de manière à s'intégrer plus harmonieusement ;

Considérant que la toiture à versants est en tuile grise, le soubassement en pierre de taille bleu-gris, les corniches en bois, les châssis en aluminium anthracite ;

Considérant que la position et les dimensions des châssis en façades arrière et latérale donnent une composition relativement symétrique ;

Considérant d'autre part qu'en façade avant, une partie de mur reste aveugle ;

Considérant que la demande est conjointe à celle du permis d'urbanisme déjà octroyé pour la maison située rue Montagne des Cerisiers 4 dont les occupants sont les parents d'un des conjoints dépositaires de la demande actuelle ;

Considérant que le projet relatif au bien situé rue Montagne des Cerisiers 4 (PU n°1797260 délivré le 17/03/2022) consiste à agrandir la maison en rehaussant l'annexe en façade latérale afin de transformer la maison 3 façades en une maison 2 façades avec un pignon en attente sur lequel viendra s'appuyer la nouvelle construction mitoyenne ;

Considérant que le demandeur précise que les deux projets font partie d'une réflexion commune afin d'en garantir l'homogénéité et la faisabilité technique ;

Considérant que les demandeurs et propriétaires des deux parcelles ont signé une lettre d'engagement de construction commune jointe au dossier, qui fait part de leur intention de construire les deux biens ensemble afin de faciliter la gestion des détails techniques et financiers ;

Considérant que c'est la situation existante du bien situé rue Montagne des Cerisiers 4 qui est prise en compte dans le cadre des mesures particulières de publicité et que le projet donne lieu à une situation insolite où le pignon de la nouvelle construction obstruerait les ouvertures de l'annexe latérale de ce bien ;

Considérant de plus que partant de la situation existante, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la nouvelle corniche en façade avant dépasse la corniche du mitoyen le plus haut de 2,85m et elle déroge à l'article 6 (toiture) en ce que la toiture dépasse de plus de 3m, à savoir 6,45m, la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture ;

Considérant que dans la lettre d'engagement, les signataires mentionnent qu'ils s'engagent à ne réaliser les travaux de la nouvelle maison unifamiliale que si et seulement si les travaux de la maison située rue Montagne des Cerisiers 4 sont déjà réalisés ou sont réalisés en parallèle ;

Considérant qu'à cette seule condition, les dérogations aux articles 5 et 6 titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que le cabanon de jardin existant sera déplacé vers l'arrière du jardin du bien situé rue Montagne des Cerisiers 4 ;

Considérant pour information que le cabanon dans son nouvel emplacement devra faire l'objet d'une demande de permis séparée s'il ne répond pas aux conditions de dispenses telles que définies dans l'arrêté dit de « minime importance » du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'une servitude de passage le long du mur du parc Georges Henri permettra aux propriétaires du bien situé rue Montagne des Cerisiers 4 d'accéder depuis la rue à leur jardin avec des engins lourds en fond de parcelle pour l'entretien de ce dernier ;

Considérant que le jardin est clôturé en façade avant par des haies de 1,80m et des portes ;

Considérant que la porte simple donnant accès au jardin depuis la rue est représentée en façade avant sans précision quant au choix des matériaux et que la porte double n'est pas représentée du tout en élévation ;

Considérant que ces informations sont à fournir et les plans à compléter ;

Considérant qu'un arbre à haute tige sera abattu à l'endroit de la nouvelle construction projetée ;

Considérant que le service Espaces Verts de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert n'a pas émis de remarque particulière par rapport à cette demande d'abattage ;

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

- ne réaliser le projet que si et seulement si les travaux de la maison située rue Montagne des Cerisiers 4 sont déjà réalisés ou sont réalisés en parallèle,
- revoir la travée verticale présentant de grands aplats de teinte gris anthracite entre les châssis de manière à s'intégrer plus harmonieusement dans la composition de la façade avant,
- représenter en élévation les deux portes menant au jardin depuis la rue et ajouter les informations relatives aux matériaux et aux couleurs dans la légende.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I article 5 en termes de hauteur de la façade avant et article 6 en termes de hauteur de toiture sont acceptées moyennant les conditions ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°526 de la séance du 07/04/2023 à 15h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861680/2022 (9)

Localisation : Avenue des Constellations 51

Objet : isoler les façades et la toiture, construire une lucarne en versant arrière de toiture, aménager les combles et étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Raphaël FURNEMONT

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

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente de la visite sur place afin de vérifier la briquette proposée (dimensions,

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°536 de la séance du 07/04/2023 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1863535/2022 (10)

Localisation : Lindenberg 4

Objet : régulariser les modifications effectuées en façades et le placement d'un auvent en façade arrière, transformer la toiture, construire deux lucarnes et aménager les combles de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Michaël DE WAELE

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

Enquête : 09/03/2023 au 23/03/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 9072 délivré le 06/03/1957 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications effectuées en façades et le placement d'un auvent en façade arrière, à transformer la toiture, à construire deux lucarnes et à aménager les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III et à l'article 55 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à transformer la toiture à trois versants en toiture à deux versants en vue d'aménager le grenier actuel en chambre parentale avec salle de douche ;

Considérant qu'un mur pignon latéral est érigé en ossature bois (dérogant à l'article 55 du titre X du règlement communal d'urbanisme - construction en bois), libérant de la place à l'intérieur de la maison unifamiliale et permettant dès lors de prolonger la cage d'escalier intérieure vers le dernier étage ;

Considérant qu'afin de limiter l'effet massif que ce mur pignon latéral pourrait engendrer, la corniche latérale est renouvelée et maintenue au même niveau que l'actuelle, le mur pignon est revêtu d'un bardage bois de ton naturel posé verticalement et un débord de toiture de 20cm est prévu par rapport au plan de ce mur ;

[Texte]

Considérant que la toiture principale est rénovée, isolée et revêtue de tuiles de ton rouge-brun (type POTTELBERG) ; que le niveau de faite actuel est maintenu (niv. +1239) ;

Considérant que les corniches actuelles sont remplacées par des corniches en bois de ton blanc et que les descentes d'eau pluviale sont remplacées par des nouvelles descentes en zinc pré-patiné ;

Considérant que deux lucarnes sont construites (versants avant et arrière) d'une largeur équivalente aux 2/3 de la largeur des façades avant et arrière conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les toitures de lucarnes sont revêtues d'ardoises de ton gris clair, tandis que les parties avant et les joues de lucarnes sont revêtues d'un bardage en bois de ton naturel (pose verticale) ;

Considérant dès lors qu'il y a plusieurs revêtements et plusieurs couleurs ;

Considérant que le demandeur et l'architecte confirment en séance qu'il est envisageable de prévoir la même couleur pour les différents revêtements de toiture (tuiles et ardoises) ;

Considérant que les châssis prévus en lucarnes et en mur pignon latéral sont en bois peint en blanc ;

Considérant que les deux lucarnes dérogent à l'article 55 du titre X (construction en bois) et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elles dépassent 125 cm de hauteur (134 cm en versant avant et 191cm de hauteur en versant arrière) ;

Considérant que la lucarne en versant avant déroge également à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas de recul de minimum 1m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme en termes de distance de la limite de propriété est peu importante et dès lors acceptable ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture de lucarne arrière ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 6000L en zone latérale de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'un auvent en façade arrière (structure en aluminium avec vitrage opalin feuilleté) ;

Considérant que des modifications ont été effectuées en façade avant et latérale par rapport à la situation d'origine (permis n°9072 délivré le 06/03/1957) ;

Considérant que la porte de garage tripartite en bois a été remplacée par une porte de garage métallique de ton blanc à double ouvrants ;

Considérant que les châssis d'origine en bois de la maison ont été remplacés par des châssis en PVC ; que les divisions et l'esthétique ont été conservées ;

Considérant que les ferronneries d'origine des baies latérales de la porte d'entrée et les ferronneries servant de garde-corps aux châssis du premier étage en façades avant et latérale ont été supprimées ;

Considérant que ces diverses modifications ne modifient pas l'aspect architectural de la maison et sont dès lors acceptables ;

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

- prévoir la même couleur pour les différents revêtements de toiture (tuiles et ardoises)

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 12 du titre III (hauteur de lucarne et distance par rapport à la mitoyenneté) et à l'article 55 du titre X du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**