

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n°540 de la réunion du vendredi 26 mai 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre ( excusé )

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

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

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	Madame VAN CAN Rue du Menuisier 79	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
2.	09:10	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BOUSKA Avenue Georges Henri 106	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
3.	09:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame SCHUERMANS - CRABBE Chaussée de Roodebeek 47	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 - lucarnes) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
4.	10:20	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ZHU - WANG Avenue des Cerisiers 152	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>

[Texte]

5.	11:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame FERRARO – TOULOUB  Rue Klakkedelle 50	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
6.	11:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BOURGEOIS  Avenue de la Chapelle 62	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
7.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame LE MAIRE – BUCHET  Clos Bel Horizon 15	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
8.	13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Gemeente Sint-Lambrecht-Woluwe  Rue Joseph Aernaut 1 Joseph Aernautstraat 1	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)  toepassing van het algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (Handelingen en werken in openbare of private groengebieden)	<b>Reporté</b>  <b>Avis uitgesteld</b>
9.	14:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. RENART Monsieur MAJZNER  Avenue Albertyn 54	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
10.	14:40	permis d'urbanisme	S.R.L. VINZZ Monsieur VAN CAMP  Rue de Décembre 15	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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>Défavorable</b>
11.	15:20	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame TRUONG – BECKERS  Rue Dries 193	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement	<b>Défavorable</b>

				des bâtisses)	
12.	<b>16:00</b>	permis d'urbanisme	S.R.L. REALITAS Monsieur CAMAUËR  Avenue Georges Henri 391	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
13.	<b>16:30</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame RUSSO & SCHEMBRI  Clos des Bouleaux 2	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>Favorable (unanime)</b>
14.	<b>17:00</b>	permis d'urbanisme	A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONGOMERY Monsieur MILCAMPS  Boulevard Brand Whitlock 18	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>Défavorable</b>

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 8h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1842800/2022 (1)**

Localisation : Rue du Menuisier 79

Objet : régulariser l'aménagement d'un studio au sous-sol, les extensions des logements aux étages (+1 et +2) et de la terrasse du 2e étage de l'immeuble

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

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

Lotissement :

Demandeur : Madame Jocelyne VAN CAN

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

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

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 plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- N°6.721 le 08/07/1948 pour la construction de l'immeuble (rez-de-chaussée affecté à un atelier/dépôt et un logement aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages),
- N°14.785 le 17/11/1989 pour l'extension au 2<sup>e</sup> étage comprenant un logement supplémentaire (comportant une chambre),
- N°14.907 le 10/07/1990 pour l'installation d'un atelier de nettoyage manuel de voitures et le placement d'enseigne dans l'entrepôt au rez-de-chaussée,
- N°18.824 le 12/02/2009 pour la transformation de l'entrepôt/atelier en un logement supplémentaire avec diminution du volume à l'arrière et installation d'une toiture végétalisée (qui n'a jamais été réalisée) (le rez-de-chaussée est donc composé d'un garage à l'avant et d'un logement comprenant une chambre à l'arrière) ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme n°1798917 avait été introduite le 13/09/2021, déclarée incomplète le 20/09/2021 et finalement classée sans suite le 19/04/2022 vu qu'aucun document ou plan n'avait été déposé dans les délais requis (6 mois) ;

Considérant que la situation de droit fait donc état de 3 unités de logement comprenant chacune une chambre) sur une parcelle totalement imperméable (petite cour à l'arrière) ;

Considérant que la situation de fait fait état de 4 unités de logements (studio au sous-sol, appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, appartement deux chambres au +1 et appartement une chambre au +2) ;

Considérant que la demande vise à régulariser :

- l'aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol,
- la modification du logement du rez-de-chaussée,
- les extensions des logements aux étages (+1 et +2),

[Texte]

- l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'elle présente des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I du RRU ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les doutes quant à l'habitabilité et la qualité du studio à régulariser au sous-sol et sur la compensation à proposer étant donné que la parcelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'aménagement d'un studio de 49,91m<sup>2</sup> au sous-sol de l'immeuble dans une partie des caves ;

Considérant que ce logement déroge au Titre II du RRU en termes de normes minimales d'habitabilité :

- article 4 en ce que la hauteur sous-plafond est de 2.35m, soit inférieure au 2.50m minimum requis,
- article 10 en ce que la superficie d'éclairage naturel est inférieure à 1/5<sup>e</sup> de la surface de la pièce de vie (40.89m<sup>2</sup>/5=8.18m<sup>2</sup>, ici 7.68m<sup>2</sup> seulement) alors que la baie a été agrandie et qu'un nouveau châssis a été posé,
- article 11 en ce qu'il ne présente pas de vue horizontale libre de 3m vu la configuration de la cour en triangle et les murs l'entourant présentant une hauteur de 2.06m ;

Considérant que, vu les nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité et son enclavement ne permettant pas une bonne ventilation naturelle, ce logement n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que le SIAMU, dans son avis du 30/03/2023, demande que ce studio dispose d'une seconde possibilité d'évacuation (par exemple par une échelle fixe donnant accès à la toiture plate voisine) ;

Considérant qu'il n'existe pas de lien entre les 2 parties du sous-sol : il y a 2 escaliers séparés :

- à l'avant : 3 caves,
- à l'arrière : local chauffage + studio ;

Considérant que la demande vise également la modification de l'aménagement du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que le garage proposait, dans le permis délivré en 2009, trois emplacements de parking ;

Considérant qu'un emplacement a été supprimé en vue de créer un local « réserves » accessible depuis les communs et le garage et qui permet le passage du garage au hall commun ;

Considérant que même si les locaux communs requis par le Titre II du RRU sont présents : local vélos poussettes, poubelles et nettoyage (local technique), il y a lieu de revoir leur agencement afin de prévoir un local poubelles accessible de manière séparée de celui des vélos/poussettes ;

Considérant que dans la partie de sous-sol à l'avant, il existe trois caves pour les logements ;

Considérant que la demande vise d'autre part, le réaménagement et l'agrandissement des logements existants aux étages ;

Considérant en effet qu'au 1<sup>er</sup> étage :

- l'agencement des pièces a été revu : le living existant à l'avant est déplacé à l'arrière et comprend l'espace « cuisine » et la chambre et la cuisine existantes à l'arrière sont déplacées vers l'avant pour créer deux chambres ;
- un volume supplémentaire a été ajouté à l'arrière sur ce qui était la terrasse initialement autorisée pour le logement,
- la toiture de l'étage inférieur a été aménagée en terrasse ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur en ce qu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant de plus que celle-ci n'est pas conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la terrasse en prévoyant un retrait latéral de 1.90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre en vue de respecter le code civil sans prévoir de rehausse de mitoyens et de prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté de la toiture plate inaccessible ;

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

Considérant qu'au 2<sup>e</sup> étage :

- l'agencement des pièces a été revu : le living déplacé à l'arrière avec une cuisine intégrée en lieu et place de la chambre et de la cuisine et le living existant à l'avant transformé en chambre ;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension réalisée au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur en ce qu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant de plus que celle-ci n'est pas conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la terrasse en prévoyant un retrait latéral de 1.90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre en vue de respecter le code civil sans prévoir de rehausse de mitoyens et de prévoir une toiture végétalisée de part et d'autre ;

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

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

- **supprimer le logement au sous-sol arrière,**
- **revoir, à l'avant du rez-de-chaussée, l'agencement des locaux communs requis par le Titre II du RRU afin de prévoir des locaux communs (deux roues, poubelles,...) accessibles de manière séparée**
- **revoir l'aménagement de la terrasse du logement du 1<sup>er</sup> étage en prévoyant un retrait latéral de 1.90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre en vue de respecter le code civil sans prévoir de rehausse de mitoyens et de prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté de la toiture plate inaccessible,**
- **revoir l'aménagement de la terrasse du logement du 2<sup>e</sup> étage en prévoyant un retrait latéral de 1.90m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre en vue de respecter le code civil sans prévoir de rehausse de mitoyens et de prévoir une toiture végétalisée de part et d'autre.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 (profondeur des terrasses) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations **au Titre II du RRU (articles 4, 10 et 11) pour le logement en sous-sol sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 9h10.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1832660/2022 (2)**

Localisation : Avenue Georges Henri 106

Objet : rehausser la façade avant, transformer l'annexe arrière, agrandir des baies, remplacer des châssis, construire une cheminée à l'avant, isoler la toiture et la façade arrière et régulariser la mise en peinture de la façade avant de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Martin & Nora BOUSKA

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

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

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

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zones 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 effectuer des modifications du volume du bien et de son enveloppe et à régulariser des travaux de finition de façade réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants sont actuellement référencés dans nos archives pour le bien :

- PU n°5471 délivré le 29/01/1937 visant à construire une maison,
- PU n°14847, délivré le 04/05/1990 visant à transformer l'immeuble ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- démolir et reconstruire l'annexe arrière,
- rehausser le volume sur le versant avant et y créer une toiture à la Mansart,
- modifier la baie de la lucarne arrière,
- remplacer des châssis,
- isoler la toiture et la façade arrière,
- construire une cheminée,
- régulariser l'infraction de mise en peinture de la façade avant et renouveler cette peinture existante ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au règlement régional d'urbanisme titre I article 4 en termes de profondeur et article 6 en termes de hauteur de toiture de l'annexe,
- au règlement communal sur la bâtisse article 93 en termes d'inclinaison de toiture (toiture à la Mansart) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que malgré des avis répétés de réception de dossier incomplet (4 au total), les informations transmises ne sont toujours pas claires par rapport à plusieurs points qui seront repris ci-dessous ;

Considérant qu'afin de pouvoir avancer, il a été décidé de transmettre un accusé de réception de dossier complet, de demander des informations complémentaires lors de la commission de concertation de ce jour et de préciser les corrections et adaptations à apporter par la suite ;

Considérant qu'en situation de fait, l'annexe cuisine du rez-de-chaussée arrière ne correspond pas à la situation de droit telle que présentée dans le permis d'urbanisme n°14847 ;

Considérant que cette annexe sera démolie puis reconstruite et que la nouvelle proposition prévoit un volume de même profondeur qu'en situation de droit, à savoir 4,30m, et d'une hauteur supérieure sur la face arrière (3,12m au lieu de 1,80m) ;

Considérant que s'agissant d'une reconstruction, la profondeur de la nouvelle annexe déroge au règlement régional d'urbanisme Titre I article 4 puisqu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant de même que la hauteur de cette annexe déroge au règlement régional d'urbanisme Titre I article 6 puisqu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le nouveau volume n'entraîne pas de rehausse de murs mitoyens, vu qu'il ne dépasse ni en profondeur ni en hauteur les murs séparatifs existants entre les propriétés mitoyennes, ce qui limite son impact ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 4 et à l'article 6 titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant qu'une extension de volume en toiture est prévue afin d'agrandir la surface habitable de la chambre actuelle et d'ajouter une salle de bain à cet étage ;

Considérant que pour se faire, la toiture originelle à deux versants est transformée en une toiture à la Mansart en façade avant ;

Considérant que le niveau du chéneau semble maintenu et que des adaptations de hauteurs de façade seront réalisées (diminution de la partie « en escalier » pour un alignement à l'intervalle du bas) ; que l'architecte précise en séance qu'il faut vérifier cet aspect ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la descente d'eau pluviale passera toujours par l'intérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que le nouveau volume de toiture respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'il dépasse le profil le plus petit de moins de 3m et qu'il reste en deçà du profil le plus grand ;

Considérant que deux baies sont créées dans le brisis et que deux précadres en saillie entourent ces dernières ;

Que l'architecte précise en séance que le nouveau brisis est en ardoises gris foncé, que les cadres seront en zinc de même couleur et que les nouveaux châssis en toiture seront en bois de couleur noire ;

Considérant que les plans indiquent que le terrasson sera couvert de tuiles en terre cuite ;

[Texte]

Considérant que les plans devront être adaptés en conséquence ;

Considérant que le brisis et le terrasson présentent respectivement des pentes de 85° et de 16° sur l'horizontale, et que de ce fait, la pente du brisis dépassant l'angle de 70° ne répond pas aux prescriptions de l'article 93 du règlement communal sur la bâtisse en termes d'inclinaison ;

Considérant que cette modification de toiture nuit à l'esthétique de la façade actuelle ;

Considérant le mur de façade en escalier est une caractéristique architecturale intéressante dans la composition de cette façade à rue qu'il n'y a pas lieu de supprimer ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une lucarne dans le versant existant plutôt que de modifier le profil de la toiture ;

Considérant que la façade arrière et les toitures seront isolées et que ces interventions améliorent la performance énergétique de la maison unifamiliale ;

Considérant que la composition de la toiture principale et celle de l'annexe sont exprimée sur les coupes de façon très schématique et qu'il y a lieu de les détailler pour apporter des clarifications (composition, raccord avec la corniche, toiture verte, etc) ;

Considérant qu'une baie de fenêtre sera agrandie dans la lucarne arrière, qu'elle ne nécessite pas de travaux de stabilité et que cette intervention est donc dispensée de permis ; que l'architecte précise en séance que le volume est en effet maintenu mais que le châssis est agrandi vers le bas ;

Considérant qu'à l'exception de la porte d'entrée, tous les châssis de portes et de fenêtre seront neufs; que le demandeur confirme que l'intention est de maintenir la porte et de la rénover et la peindre en vert foncé comme les nouveaux châssis et que, le cas échéant, elle sera remplacée par une porte reprenant les mêmes caractéristiques (partie vitrée centrale avec sa ferronnerie) ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que tous les châssis neufs en façade avant, à l'exception des châssis en toiture, seront en bois peints en ton vert foncé ;

Considérant que les plans devront être adaptés pour reprendre les informations manquantes ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une cheminée à feu de bois dont le foyer se trouve dans le salon du rez-de-chaussée et que la cheminée se prolongera en toiture sur le versant avant ;

Considérant que le conduit traversera les étages supérieurs et ne sera pas placé dans l'épaisseur du mur mitoyen, ce qui est conforme à la prescription de l'article 91 du règlement communal sur la bâtisse ;

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

Considérant que la façade avant a été peinte en blanc sans l'obtention d'un permis d'urbanisme et que le projet prévoit de repeindre les briques de parement en blanc et les parties en crépi en beige clair ;

Considérant qu'une photo d'archive montre la situation avant l'infraction et qu'il apparaît que la façade présentait des caractéristiques identiques à l'immeuble voisin située Avenue Georges Henri 108 en termes de matériaux et de couleurs, rendant l'ensemble harmonieux ;

Considérant de plus que les immeubles environnants présentent également des aspect de ce même type avec des parties en briques de parement et en pierres apparentes, témoins de l'architecture de ces années ;

Considérant que la photo d'archive et la situation de droit ne semblent pas contredire le principe que les parties vraisemblablement en pierre étaient recouvertes d'une finition de crépi ;

Considérant par contre que pour les parties en briques de parement, il y a lieu d'enlever la peinture posée afin de retrouver l'aspect des briques d'origine en façade avant ;

Considérant qu'un emplacement de parking non couvert se trouve dans la zone de recul et qu'aucune dérogation n'est retenue car c'est une situation de droit (voir PU n°14847) ;

[Texte]

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il est enclin à améliorer la perméabilité de cette zone de recul ;

**AVIS FAVORABLE** sur l'extension arrière et le changement des châssis, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **aux conditions suivantes** :

- maintenir le mur de façade en escalier et prévoir une lucarne dans le versant existant avant,
- enlever la peinture posée sur les briques en façade avant afin de retrouver l'aspect des briques d'origine,
- adapter les annotations et ajouter dans la légende les informations concernant les matériaux et les couleurs des tous les éléments,
- améliorer la perméabilité de cette zone de recul ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pour l'extension arrière sont acceptées.**

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 93 du RCB est refusée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 9h40

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850027/2022 (3)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 47

Objet : construire deux lucarnes et isoler la toiture (sarking) de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones mixtes  
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 Renaud & Amandine SCHUERMANS - CRABBE

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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 : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

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

Considérant le permis d'archives n°12.737, délivré le 10/02/1977 pour la construction de deux annexes (au rez-de-chaussée et au premier étage) et n° 1750048, délivré le 24/09/2020 pour la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la présente demande vise à construire deux lucarnes et à isoler la toiture (méthode sarking) de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 4 et 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les plans d'archives (permis n°12.737) mentionnent uniquement un grenier au deuxième étage (sous toiture) ; qu'aucune chambre n'est mentionnée sur les plans ;

Considérant que cet étage comporte actuellement une chambre (n°3) en partie arrière et un grenier en partie avant ; qu'une échelle de meunier installée dans le grenier permet l'accès à une mezzanine aménagée (extension du grenier) au-dessus de la chambre ;

Considérant que la demande vise à réaménager cet étage ;

Considérant qu'une partie du grenier est amputée en vue d'aménager une salle de douche attenante à la chambre n°3 et que le restant du grenier et sa mezzanine sont réaménagés en bureau ;

Considérant qu'un nouvel escalier est placé dans le bureau en vue d'accéder à la mezzanine ;

Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est isolée par l'extérieur (méthode Sarking) ;

Considérant que le nouveau profil de toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil du voisin le plus haut de 25 cm ;

Considérant que le revêtement existant de toiture est conservé (tuiles de ton rouge) ;

Considérant que l'isolation de la toiture permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que deux lucarnes sont construites en toiture ;

Considérant que la lucarne arrière est construite sur deux niveaux de toiture en vue de permettre l'aménagement de la mezzanine (extension du bureau) et l'amélioration de la luminosité des étages sous toiture ;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture présente un matériau en bardage de ton beige ou gris sur l'ensemble ; tandis que la lucarne arrière présente sur ses extrémités, un bardage de ton beige ou gris et en sa partie frontale, un bardage de ton clair ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut mentionner différentes teintes / matériaux pour un même ouvrage ; qu'il s'indique dès lors de confirmer le choix du matériau et de la teinte pour les deux lucarnes ;

Considérant que l'architecte précise que l'habillage est prévu en fibrociment de teinte gris beige ;

Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de toiture ne peut être dépassé que de 2m maximum et en ce que sa largeur (4,01m) est supérieure au 2/3 de la largeur (5,22m) de façade ;

Considérant que les deux lucarnes présentent une hauteur supérieure à 125cm et un recul inférieur à 1m par rapport aux limites mitoyennes, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la chambre n°3 présente une hauteur sous-plafond de 2,09m, dérogeant à l'article 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur libre maximale sous la mezzanine est inférieure à 2,10m ;

Considérant de plus que la hauteur sous-plafond du bureau (volume plein) sur mezzanine est inférieure à 2,50m, tel que demandé dans l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, et ce malgré la construction de la lucarne sur une double hauteur ;

Considérant que le volume de lucarne proposé en versant arrière est disproportionné par rapport au bâtiment existant ; que de plus, aucune lucarne similaire n'a été autorisée dans le quartier ;

Considérant, vu le nombre de dérogations lié à celle-ci, que le volume de lucarne arrière tel que proposé ne peut être que refusé ;

Considérant que les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme peuvent être autorisées en termes de hauteur et de recul, pour autant que le volume de lucarne arrière soit limité un seul niveau de toiture et qu'il présente une largeur de maximum 2/3 par rapport à la largeur de façade ;

Considérant qu'il s'indique également de privilégier le réaménagement de l'étage en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond, éclairage, superficie) ; qu'en cas de maintien de la mezzanine, il y a lieu de limiter celle-ci à du rangement / grenier ;

Considérant que les façades et étages inférieurs (rez-de-chaussée et premier étage) ne sont pas concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ;

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

- limiter le volume de lucarne arrière un seul niveau (chambre) et réduire sa largeur (maximum 2/3 par rapport à la largeur de façade) ;
- privilégier le réaménagement du deuxième étage en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond, éclairage, superficie) et, en cas de maintien de la mezzanine, limiter celle-ci à du rangement / grenier ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de faite – isolation de toiture) et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur et recul des lucarnes avant et arrière) **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

Les dérogations à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil et largeur de lucarne arrière) et aux articles 4 et 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) **sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 10h20.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1831325/2022 (4)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 152

Objet : régulariser les travaux effectués (transformation de la façade arrière, aménagement des combles, placement d'enseignes, ...), remplacer les châssis et réaménager la zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Haiqi & Zheyi ZHU - WANG

Motifs : dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone restreinte)  
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 : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués (transformation de la façade arrière, aménagement des combles, placement d'enseignes, ...), remplacer les châssis et réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article à l'art.39 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones restreinte) et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que :

- La zone de recul soit réaménagée conformément aux règlements urbanistiques,
- Les bacs à plantes présents en situation de droit soient également replacés ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°283/07 a été dressé » le 23/05/2007 pour la couverture de la cour située en intérieur d'îlot, sans qu'un permis n'ait été délivré ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18550 a été délivré le 13/08/2008 pour régulariser les extensions du restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble, à condition de réduire la zone dallée du restaurant à 1.40m de largeur en lieu et place du 1.96m comme indiqué sur le plan du rez-de-chaussée ;

[Texte]

Considérant que le permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est pas référencé dans nos archives ;

Considérant que l'immeuble présente en situation existante :

- un commerce au rez-de-chaussée,
- un appartement une chambre au premier étage,
- un appartement duplex deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;

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

- La prolongation de l'escalier principal afin d'aménager les combles,
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale,
- La transformation des baies en façade arrière,
- Le placement d'enseignes,
- Le remplacement des châssis en façade avant,
- L'aménagement des deux appartements aux étages ;

Considérant que **l'escalier principal** a été prolongé afin d'aménager une chambre, un bureau et un dressing dans les combles ;

Considérant qu'afin de réaliser cet escalier, une **lucarne** a été construite dans le versant arrière de la toiture principale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette lucarne est positionnée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle est conforme à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle est située en façade arrière et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade arrière a **été transformée** en ce que la largeur des baies aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (éclairant les salles de douche) a été réduite ;

Considérant qu'en ce qui concerne **le placement d'enseignes** :

- Une enseigne parallèle à la façade a été placée en façade avant sur l'oriel (volume en saillie),
- Une enseigne scellée au sol a été placée en zone de recul à la limite avec le voisin mitoyen de droite ;

Considérant que si l'enseigne scellée au sol est conforme au règlement régional d'urbanisme, celle parallèle à la façade et placée sur l'oriel ne l'est pas ;

Considérant en effet que la demande déroge à l'article 36 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne parallèle à la façade ne peut pas être placée sur un balcon, une loggia ou un oriel ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette enseigne afin de se conformer aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'en termes **d'aménagement intérieur** des logements aux étages :

- Le logement au 1<sup>er</sup> étage présente une chambre de 9,65m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> admis,
- Les deux logements présentent un WC donnant directement sur la salle à manger,
- L'éclairage naturel des chambres est inférieur à 9,65m<sup>2</sup> admis (9,5m<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux articles 3, 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales de superficie, de WC et d'éclairage naturel ;

Considérant que les dérogations aux articles 3 et 10 sont acceptables car le volume n'est pas modifiée et pour ne pas devoir avoir des interventions en façade;

Considérant par contre que la dérogation à l'article 8 n'est pas acceptable ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des appartements aux étages afin de se conformer au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité à ce propos ;

Considérant qu'elle vise **d'autre part** à remplacer les châssis et réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la majorité des châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc en ajoutant des divisions verticales pour faciliter l'ouverture et le nettoyage ;

Considérant que les **châssis** latéraux du volume en saillie aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade avant seront remplacés par des nouveaux châssis en PVC de ton blanc, tels que le reste des châssis ;

Considérant que cette intervention est acceptable ;

Considérant que la **zone de recul** est réaménagée en ce que trois bandes plantées de pleine terre sont placées centralement et sur les deux côtés de cette zone ;

Considérant qu'afin d'empêcher tout stationnement de véhicule et toute autre utilisation, il y a lieu d'élargir la zone plantée centrale de 1.50m en laissant deux passages à gauche et à droite de celle-ci, pour les logements et le commerce ;

Considérant que les trois bandes sont également clôturées à l'alignement avec des murets en maçonnerie mais que ces éléments ne sont pas dessinés en coupe;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de dessiner également en coupe trois murets placés à l'alignement (dimensions + matériaux), conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

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

- revoir l'aménagement des appartements aux étages afin de se conformer à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité (wc),
- supprimer l'enseigne scellée au sol en zone de recul (ainsi que les luminaires, ...),
- élargir la zone plantée centrale d'environ 1.50m en laissant deux passages à gauche et à droite de celle-ci, pour les logements et le commerce,
- dessiner également en coupe les murets placés à l'alignement, conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur (dimensions + matériaux) ;

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont acceptées.**

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), à l'article 8 (WC) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II et à l'article XX du titre VI (enseigne scellée en zone de recul) du règlement régional d'urbanisme sont refusées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 11h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1857471/2022 (5)**

Localisation : Rue Klakkedelle 50

Objet : étendre le premier étage, isoler l'annexe existante à l'arrière et régulariser les modifications effectuées en façade avant de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 8 - Quartier Klakkedelle », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 06/03/2008.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Andrea & Julia FERRARO - TOULOUB

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

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°7346, délivré le 13/09/1950 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le premier étage, à isoler l'annexe existante à l'arrière et à régulariser les modifications effectuées en façade avant de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au premier étage (rez-de-jardin), l'armoire extérieure est supprimée en façade arrière ;

Considérant que cet étage est étendu entre le volume de cuisine et la mitoyenneté de droite sur une profondeur de 2,92m ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil voisin de droite de plus de 3m ;

Considérant que le mur latéral de l'extension (composé de blocs Ytong de 14cm d'épaisseur, d'une isolation PUR de 10cm et d'un bardage en ardoises) est entièrement construit sur la parcelle n°50 ;

Considérant que l'implantation de ce mur empêche tout accueil d'un éventuel ouvrage mitoyen sur la parcelle de droite ; qu'il ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'architecte en séance précise que le dessin du nouveau mur n'est pas correct ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de prévoir un mur de 14cm d'épaisseur sur la propriété du demandeur et de placer au-delà l'isolation et la finition (éventuellement à enlever si le voisin décide un jour de réaliser une extension) ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de modifier les plans ;

[Texte]

Considérant de plus, que ce mur mitoyen présente une hauteur importante (3,69m par rapport au niveau du sol) préjudiciable au voisin de droite ;

Considérant qu'il s'indique de diminuer sa hauteur en limitant la hauteur sous-plafond intérieure de l'extension à la hauteur sous plafond de la cuisine (2,71m) afin de limiter la dérogation ;

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

Considérant que l'extension du premier étage et l'annexe existante du deuxième étage sont isolées et revêtues d'ardoises synthétiques de ton clair (CEDRAL) ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que pour compenser la suppression de ventilation naturelle des caves actuelles, un tuyau sera placé pour assurer cette ventilation ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant la terrasse au jardin est reconstruit sur la même emprise ;

Considérant que des modifications ont été réalisées en façade avant depuis la construction ; que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que les châssis cintrés du premier étage présentent deux petits-bois horizontaux en lieu et place des trois petits-bois prévus initialement ;

Considérant que le châssis central du brisis présente désormais un double ouvrant ;

Considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en PVC et que le dessin d'origine n'a pas été respecté ;

Considérant que la porte de garage pliante d'origine en bois comportant 4 parties a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces interventions ne modifient pas l'aspect architectural de la maison ;

Considérant que l'installation technique (air-conditionné) placée en façade avant au niveau du brisis a été supprimé lors de l'instruction de ce dossier, et que des photos ont été jointes au dossier ;

Considérant que des panneaux solaires ont été placés en versant arrière de toiture ; que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme selon l'arrêté de minime importance du 13 novembre 2008 ;

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

- corriger le mur latéral de l'extension sur la mitoyenneté,
- diminuer la hauteur du mur mitoyen (vers la parcelle de droite) en limitant la hauteur sous-plafond intérieure de l'extension à la hauteur sous plafond de la cuisine (2,71m) ;
- prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée en toiture de l'extension.

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

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 11h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1858790/2022 (6)**

- Localisation** : Avenue de la Chapelle 62
- Objet** : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, isoler la toiture et abattre 3 arbres situés dans le jardin de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS N° 13 « QUARTIER J.F. DEBECKER » du 25/05/2000
- Demandeur** : Monsieur et Madame Nicolas & Maria BOURGEOIS
- Motifs** : art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
art. 126§11 Dérogation à un PPAS  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête** : 27/04/2023 au 11/05/2023
- Plaintes/Remarques** : 1
- Avis** :
- Considérant que la demande se situe en zone zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 ;
- Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, à isoler la toiture et à abattre 3 arbres situés dans le jardin de l'immeuble ;
- Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur des lucarnes existantes de plus de 1m25 ;
  - à la prescription 1.5 *esthétique* du plan particulier du sol n°13 en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur des lucarnes existantes de plus de 1m25 (contraire au règlement communal sur les bâtisses) ;
- Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'une remarque a été émise;

[Texte]

Considérant que cette remarque concerne l'abattage des 3 bouleaux présents sur le terrain et demande à ce que 2 arbres à hautes tiges soient replantés en compensation;

Considérant qu'en application des articles et prescriptions ci-dessous, la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation:

- article 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'en application de la prescription 1.7 *Protection de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique* du plan particulier d'affectation du sol n°13, une demande d'avis a été sollicitée auprès de la Commission royale des Monuments et Sites :

Considérant que cet avis a été réceptionné le 03/04/2023 et conclut ceci :

*« L'Assemblée est favorable à l'isolation telle que proposée, celle-ci n'apportant pas de changement visuel majeur à la maison et le revêtement de toiture proposé étant cohérent. Elle accepte la régularisation des diverses ouvertures. Elle demande cependant d'harmoniser au maximum les couleurs des divers châssis, vu l'existence de châssis en afzelia, en bois peint en blanc et en bois de ton brun.*

*L'abattage des trois bouleaux se justifie par la trop grande proximité entre ceux-ci et la bâtisse.*

*Une compensation par plantation d'au moins deux arbres - d'une essence plus durable que celle des bouleaux – devrait être alors réalisée sur la parcelle. » ;*

Considérant que 4 précédents permis ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n°1596 délivré le 24/03/1925 pour « *la construction d'une villa* » ;
- permis n°11290 délivré le 17/10/1966 pour des « *transformations* » ;
- permis n°11445 délivré le 09/10/1967 (sans objet) ;
- permis n°12042 délivré le 18/05/1972 (sans objet) ;

Considérant qu'il s'agit d'une villa 4 façades datant d'avant 1932 mais ayant déjà subi de nombreuses modifications ;

Considérant que la demande vise :

- la rénovation de la toiture existante par l'ajout d'une isolation par l'extérieur entraînant une modification du volume bâti avec le renouvellement à l'identique de la couverture existante ;
- la régularisation des ouvertures de l'immeuble qui ne correspondent pas à la dernière situation de droit de l'immeuble ;
- l'abattage de 3 arbres à haute tige (bouleaux) présents sur la parcelle ;

Considérant que la rénovation de la toiture par sarking a pour but d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que le choix d'une isolation par l'extérieur permet d'éviter un rétrécissement des volumes intérieurs et de préserver l'état de parachèvement des espaces intérieurs ;

Considérant que la nouvelle isolation induira une modification du volume existant ;

Considérant que cette modification est cependant minime (20 cm) et ne modifiera pas l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant que l'épaisseur des joues des lucarnes sera donc augmentée ce qui impliquera la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et la dérogation à la prescription 1.5 *esthétique* du plan particulier du sol n°13 ;

Considérant que ces dérogations n'impactent pas de façon négative l'esthétique du bâtiment, qu'elles sont nécessaires afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

[Texte]

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne les matériaux utilisés, les façades sont constituées de briques peintes en blanc, la toiture sera recouverte par des tuiles de terre cuite de ton brun ;

Considérant que 3 des 4 lucarnes sont recouvertes par un habillage « VMZINC Pigmento brun » et que la lucarne présente en façade arrière par un enduit blanc ;

Considérant que l'immeuble possède 2 couleurs concernant ses châssis en bois : blanc et brun ;

Considérant qu'il s'indique d'harmoniser la couleur de l'ensemble des châssis existants et de prévoir du blanc ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit :

- au niveau de la façade à rue : agrandissement de la lucarne et de la distance entre les ouvertures du côté droit ;
- au niveau de la façade ouest : création de nouvelles ouvertures au niveau du garage, diminution du perron et obturation de 2 baies du côté gauche ;
- au niveau de la façade arrière : remplacement d'une fenêtre par une porte-fenêtre avec un accès à la terrasse ;
- au niveau de la façade est : suppression des volets de fenêtres ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également l'abattage de 3 bouleaux se situant à proximité de la façade ;

Considérant que leurs racines peuvent endommager le bas du mur de façade ;

Considérant que leur hauteur génère également une grande quantité de feuilles dans les corniches ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une variété fortement allergène ;

Considérant dès lors que leur abattage est acceptable ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins, vu la surface disponible sur la parcelle, de proposer la replantation d'au moins 2 arbres à haute tige sur la parcelle à distance suffisante des façades et des limites mitoyennes (minimum 2m) afin de compenser l'abattage des 3 arbres ;

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

- proposer des châssis de couleur blanche pour l'ensemble de l'immeuble ;
- proposer la replantation d'au moins 2 arbres à haute tige sur la parcelle à distance suffisante des façades et des limites mitoyennes (minimum 2m) afin de compenser l'abattage des 3 arbres ;

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

- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur des lucarnes existantes de plus de 1m25 ;
- à la prescription *1.5 esthétique* du plan particulier du sol n°13 en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur des lucarnes existantes de plus de 1m25 (contraire au règlement communal sur les bâtisses).

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 12h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1866844/2022 (7)**

Localisation : Clos Bel Horizon 15

Objet : modifier la façade avant et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 11 QUARTIER DE L'avenue p. hymans », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 24/12/1958.

Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir.

Demandeur : Monsieur et Madame Victor & Valérie LE MAIRE - BUCHET

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

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

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 que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°11 approuvé le 24/12/1958 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9805 a été délivré le 08/02/1960 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant et à construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS n°11 ainsi qu'au règlement communal sur la bâtisse en ce que l'enduit est proposé en façade avant ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part l'aménagement des combles en :

- créant un nouvel escalier menant du 2<sup>e</sup> étage aux combles,
- réalisant deux lucarnes (un dans chaque versant de la toiture),
- installant des cloisons pour créer deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que les lucarnes respectent les réglementations en vigueur en ce qu'elles se développent sur un peu moins des 2/3 de la largeur des façades, qu'elles sont placées à plus de 1m des limites de mitoyenneté et en ce qu'elles présentent une hauteur totale de 1.25m ;

Considérant qu'elles sont revêtues d'un habillage en zinc de teinte noire ;

[Texte]

Considérant que la toiture existante présente des tuiles de terre cuite de ton noir ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de s'inspirer de revêtements de la lucarne réalisées dans la maison voisine;

Considérant qu'il est confirmé en séance que le niveau de faite n'est pas modifié (12.64m) ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger la coupe en conséquence ;

Considérant qu'une autre demande de permis, le cas échéant, sera déposée pour l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que la demande vise d'autre part le remplacement des châssis en façade avant de la maison ;

Considérant que l'allège de la baie du 1<sup>er</sup> étage est relevée afin de diminuer la hauteur du nouveau châssis ;

Considérant que cette modification est motivée par le fait que le radiateur existant derrière le châssis est inesthétique ;

Considérant que les nouveaux châssis aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont en aluminium de ton noir et ne présentent plus les divisions d'origine des châssis existants en bois de couleur blanche ;

Considérant en effet que les divisions proposent deux grands éléments fixes sur toute la hauteur des baies avec deux éléments ouvrants (à gauche au +1 et à droite au +2) ;

Considérant que le remplacement des châssis en façade avant répond à la volonté d'augmenter la valeur PEB du bien;

Considérant que les nouveaux châssis conservent l'horizontalité de l'esthétique des châssis d'origine ;

Considérant que la plupart des maisons de cet ensemble présente des châssis de couleur blanche ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de replacer des châssis de couleur blanche reprenant les divisions de châssis d'origine ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de placer la division verticale là où elle est actuellement au 1<sup>er</sup> étage et adapter en symétrie à l'étage supérieur;

Considérant que l'allège surélevée ainsi que les parties entre les baies des étages et entre la baie du 2<sup>e</sup> étage et la corniche sont isolées et revêtues d'un enduit de teinte clair en lieu et place des parties existantes en béton bouchardé de couleur blanc cassé ;

Considérant que ce matériau déroge aux prescriptions du PPAS et du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant néanmoins que son aspect est relativement proche du béton existant ;

Considérant dès lors que ces dérogations 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 :**

- replacer des châssis de couleur blanche pour l'ensemble des châssis en façade avant, y compris les lucarnes
- dans le dessin des nouveaux châssis, placer la division verticale là où elle est actuellement au 1<sup>er</sup> étage et adapter en symétrie à l'étage supérieur;
- corriger les plans/coupe/façades en ce qui concerne l'isolation de la toiture (niveau de faite maintenu à 12.64m) ;
- proposer une alternative en termes d'habillage des lucarnes.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS et au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr. 540 van de zitting van 26/05/2023 om 13.30 uur.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (8)**

Ligging: Joseph Aernautstraat 1 - Struykbekenweg 1-21

Voorwerp: Regulariseren van de herinrichting van het Fallonstadion:  
1. Opeenvolgende inrichtingen langs de 6 terreinen  
2. Aanpassing van de bodembedekking van terreinen nrs. 2, 3, 4 en 5  
3. Bouw van een multisportterrein (nr. 6) met 4 houten hutjes  
4. Vervanging en uitbreiding van terrein nr. 5 met aanpassing van de steunmuur

Zonering: GBP: gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, parkgebieden, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, woongebieden met residentieel karakter  
BBP: het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

Verkaveling:

Aanvrager: Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe

Motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (handelingen en werken in openbare of private groengebieden)

Onderzoek: van 27/04/2023 tot 11/05/2023

Klachten/Opmerkingen: 1

Advies:

ADVIES UITGESTELD met het oog op de hervatting van het openbaar onderzoek.

**De aanvragende gemeente onthoudt zich.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme (8)**

Localisation : Rue Joseph Aernaut 1 - Chemin du Struykbeken 1-21

Objet : Régulariser le réaménagement du stade Fallon :  
1.Aménagements successifs aux abords des 6 terrains  
2.Modification du revêtement des terrains 2, 3, 4 et 5  
3.Construction d'un terrain multisport (n°6) avec 4 cabanons en bois  
4.Remplacement et agrandissement du terrain n°5 avec modification du mur de soutènement

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de sports ou de loisirs de plein air, zones de parcs, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle

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

Lotissement :

Demandeur : Commune de Woluwe Saint Lambert

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

AVIS REPORTE en vue de recommencer l'enquête publique.

**La commune demanderesse s'abstient.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850011/2022 (9)**

Localisation : Avenue Albertyn 54

Objet : régulariser l'aménagement des combles, transformer un immeuble à appartements (répartition des logements, modifications structurelles, profondes rénovations intérieures, privatisation et redistribution d'espaces communs), construire une extension de volume à l'arrière du 1er étage jusqu'en toiture, changer les châssis à l'avant, isoler la façade arrière et la toiture de l'immeuble à appartements

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

Demandeur : S.P.R.L. RENART- Monsieur Krzysztof MAJZNER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

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

- n°222 le 12/09/1908 visant à construire une maison ;

Considérant que la demande vise à transformer les logements et modifier leur répartition, à étendre le volume à l'arrière et en toiture, et à régulariser l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- effectuer des travaux structurels en vue d'une réorganisation et d'une transformation de l'immeuble,
- modifier la répartition des logements,
- construire une extension sur la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage,

- construire une extension arrière et une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage,
- rehausser la toiture,
- isoler la façade arrière,
- régulariser l'aménagement des combles,
- construire deux volées d'escaliers menant aux combles,
- adapter le plancher de la mezzanine et placer un escalier hélicoïdal y donnant accès,
- remplacer des châssis de porte et de fenêtre,
- peindre des éléments de façade ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au règlement régional d'urbanisme titre I article 6 en termes de hauteur de profil,
- au règlement régional d'urbanisme titre II article 6 en termes de largeur de porte d'entrée et article 10 en terme de largeur d'éclaircement naturel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la réalisation d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage (risque de nuisance sonore pour l'intérieur de l'îlot) ;

Considérant que sur base des informations qui ont été fournies au Service de l'Urbanisme (Cellule Renseignements Urbanistiques – Infractions), il a été établi que l'immeuble compte 3 logements en situation de droit mais que la répartition exacte n'a pas pu être déterminée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble compte 3 unités de logements dont 2 nécessitant un passage par l'escalier commun pour accéder à des parties séparées du même logement ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble s'organise comme suit :

- demi sous-sol : 3 caves + appartement 1 (séjour, cuisine, 1 chambre, salle de bain, cour basse),
- bel étage : 1<sup>ère</sup> partie de l'appartement 2 (salon, salle à manger, coin petit-déjeuner, cuisine, buanderie)
- étage 1 : 2<sup>ème</sup> partie de l'appartement 2 (salon, 1 chambre, dressing, salle de bain, terrasse),
- étage 2 : 1<sup>ère</sup> partie de l'appartement 3 (séjour, cuisine, 1 chambre),
- étage 3 : 2<sup>ème</sup> partie de l'appartement 3 (1 chambre, salle de bain, grenier),
- grenier : 3<sup>ème</sup> partie de l'appartement 3 (mezzanine sur grenier)
- wc dans les paliers intermédiaires ;

Considérant qu'en situation projetée, le nombre de 3 unités de logements (dont 1 souplex et 1 triplex) n'est pas modifié et que l'immeuble s'organise comme suit ;

- demi sous-sol : local compteurs + local poubelles + 2 caves + local vélos + coin entretien + 1<sup>ère</sup> partie souplex appartement 1 (2 chambres, wc, salle de bain, escalier, cour basse),
- bel étage : 2<sup>ème</sup> partie souplex appartement 1 (hall, salon, salle à manger, cuisine, 1 chambre, wc, escalier),
- étage 1 : appartement 2 (hall, séjour, cuisine, 1 chambre, salle de douche, wc),
- étage 2 : 1<sup>ère</sup> partie triplex appartement 3 (hall, salon, salle à manger, cuisine, buanderie, salle de douche, wc, escalier),
- étage 3 : 2<sup>ème</sup> partie triplex appartement 3 (3 chambres, salle de bain, wc, escalier),
- grenier : 3<sup>ème</sup> partie triplex appartement 3 (mezzanine sur chambre, grenier) ;

Considérant qu'en situation existante de droit (selon le permis d'urbanisme n°222), les combles ne sont pas aménagés et l'accès n'y est possible que par une trappe ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un escalier a été ajouté pour accéder au combles et une mezzanine y a été créée, donnant à cet immeuble un niveau supplémentaire ;

Considérant que la demande comprend la régularisation de l'aménagement des combles en espace de vie ;

Considérant que le projet prévoit d'aller au-delà de cette régularisation en réaménageant ces combles non conformes de façon plus poussées (escaliers d'accès, mezzanine, etc) ;

Considérant que la demande consiste à effectuer des transformations profondes et que plusieurs travaux structurels sont effectués à cette fin (démolition de murs, création d'une trémie, modification de dimensions de baies, etc) ;

Considérant que le volume de l'immeuble est étendu en façade arrière et en toiture ;

Considérant plus précisément qu'une extension est construite sur la terrasse arrière existante du 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'une terrasse attenante au nouveau volume du 2<sup>ème</sup> étage est prévue ;

Considérant que cette terrasse arrière dépasse de plus de 3m la profondeur du bien située Avenue Albertyn 52 mais qu'en vertu de l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme, cette profondeur est autorisée dans la mesure où un retrait latéral de minimum 3m a été respecté ;

Considérant que l'augmentation de volume en profondeur se prolonge en toiture et que le niveau du faite est relevé ;

Considérant que la rehausse de toiture déroge au règlement régional d'urbanisme titre I article 6 (toiture) en ce que le nouveau profil dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette rehausse permet de gagner en volume et d'aménager un espace confortable sous toiture ; que la dérogation n'est pas trop importante et n'impacte pas négativement l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que le projet présente l'avantage pour les occupants de l'immeuble de ne plus devoir passer par des zones communes pour accéder aux différents niveaux d'un même logement ;

Considérant que des surfaces de palier des escaliers communs sont transformées en zones privatives afin de créer des halls d'entrée pour les appartements 1 et 2 ;

Considérant que la largeur des baies pour la pose des portes d'entrée de ces appartements n'est que de 90cm ;

Considérant qu'une porte est placée sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage en fin de volée afin de privatiser le reste de la cage d'escalier ;

Considérant que ce changement permet à l'appartement 3 de devenir un triplex ;

Considérant que la largeur de la baie pour la pose de cette porte d'entrée n'est que de 85cm ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 6 (porte d'entrée) pour les portes d'entrée de l'appartement 1 au rez-de-chaussée, de l'appartement 2 au 1<sup>er</sup> étage et de l'appartement 3 au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant en effet que ces portes ne présentent pas un passage libre de 95cm ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour la porte d'entrée de l'appartement 3 mais qu'il n'est pas de même pour les appartements 1 et 2, sachant qu'il est question de nouveaux volumes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne :

[Texte]

- la chambre 1 de l'appartement 1 qui bénéficie de 3,22m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 3,28m<sup>2</sup> requis pour une surface de 16,40m<sup>2</sup>,
- l'espace jour de l'appartement 2 qui bénéficie de 3,16m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 4,63m<sup>2</sup> requis pour une surface de 23,15m<sup>2</sup>,
- le salon de l'appartement 3 qui bénéficie de 2,71m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 3,74m<sup>2</sup> requis pour une surface de 18,69m<sup>2</sup> ;

Considérant que la différence est minime pour la chambre 1 de l'appartement 1, que la zone sombre est essentiellement à la cuisine pour l'appartement 2 et que, s'agissant d'une configuration classique d'un immeuble ancien avec des ouvertures de baies étroite en façade avant et présentant des pièces en enfilade, ces circonstances peuvent justifier le manque d'éclairage naturel pour le salon de l'appartement 3 ;

Considérant d'autre part que le projet dans son ensemble améliore les conditions d'habitabilité des logements et que dès lors les dérogations à l'article 10 titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que le projet parvient à maintenir le nombre de logements tout en proposant une réorganisation qui est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 3 en termes de surfaces minimales et d'espace privatif de rangement destinés aux logements, article 16 en termes de local à ordures, article 17 en termes de local pour véhicules deux-roues et voiture d'enfants et article 18 en terme de local pour matériel de nettoyage ;

Considérant que les châssis de fenêtre existant de la façade avant de ton blanc-crème seront remplacés par des châssis en bois peints ton gris-pierre en harmonie avec les pierres de taille ;

Considérant que la corniche à l'avant en bois peint ton blanc-crème sera repeinte en ton gris-pierre ;

Considérant que les ferronneries de ton brun seront repeintes en en ton gris-pierre ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte d'entrée par un modèle d'esthétique similaire qui comprend 3 boîtes aux lettres ;

Considérant que l'esthétique de la façade avant est préservée et que la proposition respecte le style architectural de l'époque ;

Considérant que des modifications sont apportées au niveau de la cour basse, à savoir la suppression du mur de soutènement compensé par un talutage des terres et le remplacement des escaliers extérieurs ;

Considérant que l'escalier extérieur menant au niveau bel-étage depuis le jardin ainsi que le palier attenant ne présentent pas de nuisances en termes de vues par rapport à la propriété située Avenue Albertyn 56 et qu'un recours au placement d'un brise-vue ou au rehaussement du mur mitoyen ne sont pas nécessaires ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de rendre la terrasse au 2<sup>e</sup> étage arrière conforme au code civil en termes de vue sans rehausser le mur mitoyen existant soit en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite de propriété, soit en fournissant un acte de servitude avec le(s) propriétaire(s) de l'immeuble voisin concerné ;

Considérant également qu'il y a lieu de prévoir un recul de minimum 50cm pour cette terrasse afin de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le demandeur et l'architecte confirment en séance que l'immeuble ne dispose plus d'éléments architecturaux ou patrimoniaux intérieurs intéressants ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/04/2023 portant la référence T.2023.0240/1 ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions de cet avis ;

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

- rendre la terrasse au 2<sup>e</sup> étage arrière conforme au code civil en termes de vue soit en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite de propriété, soit en fournissant un acte de servitude avec le(s) propriétaire(s) de l'immeuble voisin concerné,
- prévoir un recul de minimum 50cm pour cette terrasse afin de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot,
- proposer une largeur de baie pour le placement de portes d'entrée des appartements 1 et 2 qui permet un passage libre de 95cm ;

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

- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut,
- au titre II article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la porte de l'appartement 3 ne présente pas un passage libre de 95cm
- au titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre 1 de l'appartement 1, la cuisine de l'appartement 2 et le salon de l'appartement 3 présentent un éclairage naturel insuffisant.

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

- au titre II article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que les portes des appartements 1 et 2 ne présentent pas un passage libre de 95cm.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 14h40.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1866828/2022 (10)**

Localisation : Rue de Décembre 15

Objet : régulariser les travaux effectués, rehausser l'immeuble pour agrandir l'appartement du dernier étage, aménager une terrasse et transformer la façade avant de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : S.R.L. VINZZ Monsieur Vincent VAN CAMP

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)  
dérogation à l'art.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)

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

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 que la demande vise à régulariser les travaux effectués, rehausser l'immeuble pour agrandir l'appartement du dernier étage, aménager une terrasse et transformer la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade) et 55 (façades en bois) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4684 a été délivré le 07/06/1935 pour construire l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble est divisé en 3 logements d'une chambre ;

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

- Le remplacement des châssis en façade avant,
- La démolition d'une annexe et la construction d'une nouvelle plus grande au rez-de-chaussée en façade arrière,
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette annexe au premier étage,
- La fermeture de deux balcons aux premier et deuxième étages ;

Considérant qu'en façade avant les **châssis** en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée est d'origine et en bois de ton naturel ;

Considérant que la suppression de divisions dans les impostes appauvrit la composition de la façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver les divisions d'origine ;

Considérant qu'une petite **annexe en façade arrière** contenant un WC a été démolie et qu'elle a été remplacée par un nouvelle, plus grande et contenant une salle de bain ;

Considérant que la toiture plate de cette annexe a été aménagée en **terrasse** pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;

Que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse de 2,60m le voisin mitoyen de gauche et de 5m le voisin mitoyen de droite ;

Considérant que la demande prévoit de placer un brise-vue en bois de 1.90m de hauteur, que cette disposition n'est pas pérenne et donc pas acceptable ;

Considérant qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>eme</sup> étages les **balcons** ont été fermés et que des châssis ont été placés ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à :

- isoler l'annexe du rez-de-chaussée arrière,
- rehausser l'immeuble pour agrandir l'appartement du dernier étage,
- transformer la façade avant,
- aménager une terrasse au dernier étage en façade arrière ;

Considérant que l'annexe en façade arrière est **isolée** de 14cm et recouvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de l'annexe dépasse le voisin mitoyen de gauche de 15cm et de 3,5m le voisin mitoyen de droite ;

Considérant que la demande vise également à **rehausser** l'immeuble d'un étage supplémentaire afin de transformer l'appartement du dernier étage en un appartement duplex ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> étage comprend 3 chambres, une salle de bain, une buanderie et un petit espace de rangement et que le nouveau volume au 3<sup>ème</sup> étage comprend l'espace de vie ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel étage dépasse de 3,5m en profondeur en façade arrière et de 2,5m en façade avant les versants de la toiture du voisin de droite n°17 ainsi qu'au niveau de la terrasse arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépasse de plus de 3m en hauteur le voisin mitoyen de gauche n°13 en dépassant ponctuellement le voisin mitoyen de droite n°17 vu la forme de la toiture de celui-ci ;

Considérant que le projet prévoit entre le dernier étage et l'étage inférieur une saillie de 60cm sur le côté gauche de la façade avant ;

[Texte]

Considérant que cette intervention déroge à l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur totale des oriels est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (4.8m sur 5.9m de façade) ;

Considérant que le volume au dernier étage présente un revêtement en panneaux de fibrociment de ton gris foncé et que les encadrements des châssis des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont en bois de ton clair ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant qu'un enduit est placé au 2<sup>ème</sup> étage dans la partie située entre le châssis de gauche et les châssis de droite ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit n'est pas admis sur une façade visible depuis les espaces publics ;

Considérant que les trop nombreuses dérogations cumulées tant en termes de volumétrie que d'esthétique ne sont pas acceptables ;

Considérant en effet que toute cette intervention déséquilibre l'harmonie de l'ensemble existant que forment cet immeuble et son voisin symétrique ;

Considérant que si une intervention en toiture peut être envisagée, il y a lieu de maintenir la corniche existante et de prévoir un retrait pour la rehausse ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin accessible par le logement le plus petit sans réelle relation avec les pièces de vie et que l'appartement le plus grand se situe aux derniers étages ; qu'il serait préférable de faire bénéficier, à l'appartement le plus grand, de l'accès au jardin ;

Considérant dès lors que la demande telle que présentée 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 de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade) et 55 (façades en bois) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 15h20.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1865384/2022 (11)**

Localisation : Rue Dries 193

Objet : construire une extension et une lucarne en façade arrière, aménager le jardin et rénover la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Bao & Charlotte TRUONG - BECKERS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) 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 : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension et une lucarne en façade arrière, aménager le jardin et rénover la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3542 a été délivré le 27/05/1932 pour construire une annexe ;

Considérant que le permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est pas référencé dans nos archives ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- Démolir les annexes existantes en façade arrière et construire une nouvelle extension sur deux étages en façade arrière,
- Construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale,
- Transformer la façade avant,
- Réaménager le jardin,
- Rénover entièrement la maison ;

[Texte]

Considérant que le projet vise à démolir les annexes existantes en façade arrière et construire une nouvelle extension sur deux étages ;

Considérant que la demande prévoit également d'aménager des espaces pour profession libérale (2 cabinets pouvant fonctionner comme une grande unité) dans les parties avant et centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces espaces empiètent sur l'espace disponible pour les pièces de vie, qui de ce fait est réduit ;

Considérant que dès lors ceux-ci sont placés au-delà nécessitant une extension d'une profondeur importante, s'étalant jusqu'à la limite de la construction existante en incluant la partie couverte;

Considérant l'extension à l'étage est divisée en deux parties, une sous pente et l'autre à toiture plate ;

Considérant qu'à l'étage, elle comprend une chambre et un dressing dans la partie en toiture plate et la continuation de l'escalier dans la partie en pente au premier étage ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur :

- Au rez-de-chaussée de 4,80m le voisin mitoyen de droite n°195 et de 5,48m le voisin mitoyen de droite n°191 ;
- Au premier étage de 5,25m le voisin mitoyen de droite n°195 et de 6,00m le voisin mitoyen de gauche n°191 ;

Considérant que l'extension déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur les deux voisins mitoyens de 6,67m ;

Considérant que cette extension présente une partie en pente d'une largeur de 0,91m et une partie à toiture plate d'une largeur de 4,08m ;

Considérant que pour construire cette extension les deux murs mitoyens de droite et de gauche sont rehaussés sur une profondeur de 9,34m d'une hauteur de :

- 0,50m vers le voisin mitoyen de gauche n°195,
- 5,79m vers le voisin mitoyen de droite n°191 ;

Considérant que les rehausses et les volumes proposés sont trop importants ;

Considérant qu'ils impliquent une importante perte de luminosité et d'intimité pour les voisins mitoyens ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée pourrait être envisagée tout en limitant au minimum les rehausses des murs mitoyens ;

Considérant en revanche que le volume au 1<sup>er</sup> étage est très intrusif en intérieur d'îlot et qu'aucun autre bien à cet endroit ne présente une intervention aussi massive ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de réduire significativement la profondeur de ce volume ;

Considérant que ces dérogations tels que proposées dans le projet actuel ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande ne respecte pas le code civil en termes de vues en ce que la chambre du premier étage présente une distance de seulement 91cm par rapport au voisin mitoyen n°191 ;

Considérant que la demande vise également à construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 125cm admis (175cm) et qu'elle est positionnée à moins d'1m de la limite mitoyenne avec le voisin n°191 (85cm) ;

Considérant que cette lucarne est néanmoins acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, la porte d'entrée existante en bois est peinte en ton gris moyen ;

Considérant que la demande vise à remplacer les tuiles existantes par des nouvelles tuiles en terre cuite de ton gris moyen dans les deux versants de la toiture principale ;

Considérant que deux fenêtres de toit de type « vélux » sont prévus dans le versant avant de la toiture principale ;

Considérant que le jardin arrière est entièrement réaménagé en ce qu'il est divisé en 4 niveaux, dont une cour et 3 zones de jardin ;

Considérant que ces niveaux sont connectés l'un à l'autre par des marches et qu'un parcours lie la nouvelle annexe d'un côté à la sortie vers la rue Solleveld de l'autre côté ;

Considérant néanmoins que le revêtement prévu pour le parcours liant l'annexe à la sortie vers la rue Solleveld n'est pas précisé ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en limitant les dérogations ;

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 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1867452/2022 (12)**

Localisation : Avenue Georges Henri 391

Objet : régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble, réaménager les logements existants, aménager un logement supplémentaire dans les combles et remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, zones mixtes

Demandeur : S.R.L. REALITAS - Monsieur Godefroy CAMAUËR

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)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zone Georges Henri du 21/05/2012 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble, à réaménager les logements existants, à aménager un logement supplémentaire dans les combles et à remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogation suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation arrière dépassera en profondeur les 2 constructions voisines (à chaque niveau) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépassera en profil les 2 constructions voisines;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le minimum d'éclairage naturel ne sera pas respecté pour les pièces de vie en façade avant de chaque appartement (1er, 2ième et 3ième étage);
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur de lucarne supérieure à 1m25;
- dérogation au RCUZ en ce que des châssis en pvc seront prévus aux étages en façade avant;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/04/2023 au 11/05/2023

[Texte]

et qu'une remarque a été émise;

Considérant que cette remarque relève les éléments suivants:

- la programmation du projet semble trop dense (ajout d'un logement supplémentaire);
- une grande partie de la parcelle est imperméabilisée et demande donc à prévoir des toitures végétalisées en compensation;
- propose que le local pour vélos soit déplacé au rez-de-chaussée afin d'en améliorer son utilisation par les occupants;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 27/12/1934 pour construire « *une maison* » (permis n°4480) et qu'il s'agit donc de la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit faisait état d'un magasin au rez-de-chaussée et son logement attenant et de 6 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble, à réaménager les logements existants, à aménager un logement supplémentaire dans les combles et à remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble comporte 6 caves à charbon et 6 caves privatives ainsi que 2 locaux supplémentaires ;

Considérant que le projet maintient les caves existantes ;

Considérant que le local de droite constituera la cave du commerce présent au rez-de-chaussée ;

Considérant que le local de gauche sera aménagé en un local pour vélos ;

Considérant cependant que ce local, vu son emplacement au sous-sol, ne sera pas facile d'accès ;

Considérant que la commission de concertation rejoint la remarque émise pendant l'enquête publique et impose que ce local soit prévu au rez-de-chaussée pour en faciliter son utilisation ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la situation de droit comportait un commerce en partie avant et un logement attenant en façade arrière ;

Considérant que dans les faits, le commerce a été étendu à l'ensemble de la parcelle et que le logement a été supprimé ;

Considérant cependant que l'extension réalisée l'a été (d'après les vues aériennes de Bruciel) avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet vise à maintenir cette configuration ;

Considérant que le bien se situe dans une zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors que l'occupation de l'ensemble du rez-de-chaussée en commercial est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'en termes de gestion des eaux pluviales, il s'indique de prévoir une toiture végétalisée de manière intensive (minimum 30cm de substrat) sans impliquer de rehausse des murs mitoyens afin de compenser l'imperméabilisation totale de la parcelle (comme évoqué pendant l'enquête publique) ;

Considérant que le projet prévoit le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du rez-de-chaussée, mais que l'architecte confirme en séance que ces panneaux peuvent aisément être placés en versant arrière ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir le local pour vélos au rez-de-chaussée à l'emplacement prévu pour le local commerce (entre le sanitaire et le hall d'entrée aux logements) ;

Considérant qu'au premier étage, deuxième et troisième étages, la situation de droit fait état de 2 appartements de type traversant possédant chacun un balcon en façade arrière ;

[Texte]

Considérant que ces balcons ont été fermés ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager ces logements et notamment leur accès depuis la cage d'escaliers commune ;

Considérant que le projet prévoit également de supprimer la fermeture réalisée des balcons et d'y prévoir à la place un châssis ouvrant ;

Considérant que la situation de droit prévoyait des espaces extérieurs aux logements alors que le projet les supprime ;

Considérant que même si de cette façon le projet augmente légèrement la surface des chambres, ce choix n'est pas acceptable car il supprime l'unique espace extérieur des logements ;

Considérant dès lors que la fermeture des balcons n'est pas acceptable et qu'il s'indique de revenir à la situation de droit concernant les balcons des logements ;

Considérant qu'une dérogation a été sollicitée concernant le non-respect de l'article 10 du règlement régional d'urbanisme concernant les pièces de vie situées en façade avant ;

Considérant que les logements existaient déjà avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme mais que le projet revoit leur configuration ;

Considérant que la situation de droit prévoyait des logements composé d'une chambre à coucher, d'une salle à manger et d'une cuisine avec balcon ;

Considérant que le projet prévoit désormais pour chaque logement une chambre en façade arrière indépendante des autres pièces de vie, d'une salle de douche, d'une cuisine/salle à manger et d'un salon donnant en façade avant ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'en réaménageant les logements et en proposant une chambre avec un balcon, les chambres dérogeront à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présenteront une surface de +/- 11 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu que le bâtiment est existant et que placer la chambre à l'arrière est préférable dans une artère commerciale ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de toute la façade arrière et d'une partie des murs mitoyens ;

Considérant que le placement d'une isolation en façade arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les 2 constructions voisines seront dépassées en profondeur ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable vu qu'elle vise à améliorer le confort et l'habitabilité des logements existants ;

Considérant que les combles de l'immeuble ne sont actuellement pas utilisés ;

Considérant que la situation de droit y prévoyait des mansardes ;

Considérant que le projet propose d'y aménager un logement d'une chambre d'une surface de 64.4m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce logement respecte les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'il s'indique de prévoir une cave privative pour ce logement au niveau du sous-sol ;

Considérant que l'immeuble proposera 7 logements ;

[Texte]

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 15/04/2023 sur la présente demande ;

Considérant que la toiture sera également isolée par l'extérieur et que cette intervention déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est néanmoins acceptable car elle vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant que des nouvelles tuiles de ton rouge-brun seront également placées ;

Considérant que la lucarne arrière sera également entièrement isolée par l'extérieur ce qui impliquera une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses, que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de tonalité claire ou de végétaliser la toiture plate supérieure (du dernier niveau) ;

Considérant que la façade avant a déjà subie des modifications par rapport à sa situation de droit ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée comporte du côté gauche la porte d'entrée aux logements, une vitrine en deux parties séparée par l'accès au commerce ;

Considérant que la porte d'entrée pour les logements semble encore être la porte d'origine mais que les autres éléments du rez-de-chaussée ont été modifiés (châssis en PVC, placement des enseignes, ...)

Considérant que le projet vise à régulariser ces modifications réalisées au rez-de-chaussée ;

Considérant que même si ces modifications datent d'avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme zone « Georges Henri », il s'indique de proposer une enseigne parallèle conforme aux prescriptions de ce règlement ;

Considérant que le projet vise à remplacer les châssis présents aux étages par des châssis en PVC avec un capot en aluminium, ce qui signifie que la finition extérieure est en aluminium alors que la finition intérieure est en PVC ;

Considérant que ces châssis seront de couleur gris anthracite ;

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

- prévoir le local vélo au rez-de-chaussée à l'emplacement prévu pour le local du commerce ;
- prévoir une toiture végétalisée intensive sur le volume réalisé à l'arrière du rez-de-chaussée sans impliquer de rehausse des murs mitoyens **OU** supprimer l'extension en infraction ;
- prévoir une finition esthétique de tonalité claire ou végétaliser la toiture plate supérieure (du dernier niveau) ;
- de revenir à la situation de droit concernant l'ensemble des balcons en façade arrière (supprimer leur fermeture) ;
- prévoir une cave privative pour le nouveau logement prévu dans les combles ;
- prévoir une enseigne parallèle conforme au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri ;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation arrière dépassera en profondeur les 2 constructions voisines (à chaque niveau) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépassera en profil les 2 constructions voisines;
- quid dérogations si rehausses nécessaires pour toiture végétalisée???
- à l'article 3 titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres des 1er,

- 2ième et 3ième étages ne présenteront pas une surface minimale de 14m<sup>2</sup>;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le minimum d'éclairage naturel ne sera pas respecté pour les pièces de vie en façade avant de chaque appartement (1er, 2ième et 3ième étage);
  - à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la pose d'une nouvelle isolation impliquera une hauteur de lucarne supérieure à 1m25.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1864793/2022 (13)**

Localisation : Clos des Bouleaux 2

Objet : créer un accès vers le garage à l'arrière, démolir une cheminée, aménager les combles, placer des panneaux photovoltaïques et isoler la toiture principale de la maison unifamiliale

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame RUSSO & SCHEMBRI

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

Enquête : 27/04/2023 au 11/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que les permis d'urbanisme suivants sont actuellement référencés dans nos archives pour le bien :

- PU n°9247 délivré le 14/10/1957 visant à construire 21 maisons et 10 garages,
- PU n°10916 délivré le 06/08/1964 visant à construire une lucarne,
- PU n°557606, délivré le 18/06/2015 visant à construire une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture, créer un accès vers le jardin, aménager les combles et démolir une cheminée ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- isoler la toiture à double versants (toiture principale),
- percer un mur et placer une porte en façade arrière pour créer une connexion entre le garage et le jardin,
- aménager une chambre supplémentaire et une salle de bain dans les combles
- démolir la cheminée ;

Considérant que la demande présente une dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I article 6 en termes de hauteur de toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture principale sera isolée par l'extérieur et que le niveau du faîte passera de 8,57m à 8,72m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu que le faite dépasse de 15cm la hauteur du profil mitoyen le plus haut (Clos des Bouleaux 4) ;

Considérant que ces modifications permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que la dérogation au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme est minime et que dès lors, elle est acceptable ;

Considérant que le niveau des gouttières existant n'est pas en alignement avec celui de la construction voisine ;

Considérant qu'il s'indique de veiller à ne pas avoir de différence importante avec le niveau des gouttières existant ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la gouttière est maintenue au même niveau ;

Considérant que des travaux structurels sont effectués pour placer une porte au rez-de-chaussée arrière destinée à donner un accès vers le jardin depuis le garage ;

Considérant que des terres sont creusées pour créer une pente facilitant cet accès ;

Considérant que le but de cette intervention est de faciliter l'entretien du jardin et de rendre l'accès praticable pour rentrer des vélos ;

Considérant que les combles sont aménagés afin de créer une nouvelle chambre et une salle de bain à cet étage ;

Considérant que le projet prévoit de démolir une cheminée visible depuis l'espace public et que cette intervention permet un gain d'espace intérieur ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur le versant avant de la toiture principale ;

Considérant que ce placement répond aux conditions de dispense de permis d'urbanisme selon l'arrêté dit de « minime importance » du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le projet permet d'améliorer l'habitabilité du bien ;

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante est acceptée :**

- au Titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que le faite dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°540 de la séance du 26/05/2023 à 17h00 (**Huis clos**)

**Demande de permis d'urbanisme PU/1820192/2021 (14)**

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 18 - 20

Objet : modifier et rénover les espaces communs situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, aménager une conciergerie, modifier certains châssis en façade avant, et, régulariser des modifications structurelles en sous-sol et la suppression de 14 emplacements de parking dans un immeuble d'habitation (ancien immeuble de séniorie transformé en immeuble de logements)

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

Lotissement : /

Demandeur : A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONGOMERY Monsieur MILCAMP

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 15/03/2023 au 13/04/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Avis de la commission de concertation du 28/04/2023 :

**AVIS REPORTE en vue d'une visite sur place**

Avis de la commission de concertation du 26/05/2023 :

Considérant que la demande se situe en zones d'habitation, le long d'espaces structurants et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au 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 modifier et rénover les espaces communs situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, aménager une conciergerie, modifier certains châssis en façade avant, et, régulariser des modifications structurelles en sous-sol et la suppression de 14 emplacements de parking dans un immeuble d'habitation (ancien immeuble de séniorie transformé en co-living) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 en :

[Texte]

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite portant essentiellement sur le fait que nombre d'emplacements pour les vélos est surévalué ;

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

- N°12575 le 08/01/1976 pour construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée,
- N°12879 le 06/02/1978 pour aménager une séniorie (modification du Permis n°12.575),
- N°1825476 le 29/09/2022 pour régulariser la répartition de deux appartements au sixième étage d'un immeuble de séniorie ;

Considérant qu'une visite des parties communes de l'immeuble a été menée le 12/05/2023 en présence de représentants de la commune ;

Considérant que la demande telle qu'introduite comporte les modifications suivantes :

#### Au niveau sous-sol :

- La régularisation de la suppression de 14 emplacements de parking (réduction de 29 à 15) et les modifications structurelles du garage qui y sont liées (niveau sol, mur mitoyen de séparation)
- Le réaménagement de certains locaux :
  - Aménagement d'un local « poubelles » en lieu et place de l'ancien local « réserve matériel électricité et plomberie », pas entouré sur les plans indiquant les modifications demandées et sans détailler la conformité à l'article 12 du titre II du RRU concernant la ventilation obligatoire
  - Aménagement d'un local « entretien » en lieu et place d'une cave à vins,
  - Aménagement d'un local vélos pour 13 vélos suspendus en lieu et place des locaux « réserve lingerie » et « provisions »,
  - Aménagement d'un local vélos pour 20 vélos en lieu et place des sanitaires pour le personnel de la séniorie,
- La sortie de secours à l'arrière du garage présente en situation projetée des dimensions différentes par rapport à la situation octroyée par permis,

#### Au rez-de-chaussée :

- Le réaménagement et la rénovation de l'ensemble du rez-de-chaussée à l'exclusion des cages d'escalier et d'ascenseurs et de la cuisine, afin d'y aménager :
  - Un grand hall d'entrée avec coin pour boîte à lettres,
  - Un local pour 23 vélos dont 14 suspendus,
  - Une petite salle de cinéma,
  - Une salle de sport,
  - Un grand espace habitable comportant une salle à manger de +/- 62m<sup>2</sup>, un salon de +/- 50m<sup>2</sup> et un espace de co-working de +/- 55m<sup>2</sup>,
  - Du rangement, 2 vestiaires, des sanitaires,
  - Un logement conciergerie sous forme de studio, avec 1 accès depuis l'extérieur et 1 accès depuis le hall commun,
- La modification de 2 baies en supprimant les allèges et en prévoyant des nouveaux châssis en aluminium de teinte brun foncé, similaires aux châssis existants,
- La régularisation du remplacement de la porte de garage en une porte sectionnelle isolée indiquée erronément comme étant en finition « pierre naturelle »,
- En zone de recul : la suppression de l'emplacement de parking existant non conforme pour y remettre du terre-plein, la suppression de 2 panneaux d'affichage/enseigne non conformes ;

Considérant que la résidence n'est plus occupée par une séniorie depuis fin 2018, début 2019 et que les espaces communs n'ont plus été utilisés depuis lors ;

Considérant que le demandeur stipule dans sa note d'accompagnement qu'il souhaite « réaménager les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et y implanter des espaces communs conviviaux répondant aux exigences actuelles » ;

Considérant que pour permettre aux autorités d'analyser cette demande et de juger sur le bon aménagement des lieux, des informations supplémentaires nécessaires pour la bonne compréhension des dites « exigences actuelles », comme par exemple l'utilisation et la répartition des logements sont manquantes ;

Considérant que les besoins d'une résidence séniorie telle qu'autorisée dans le permis d'urbanisme n°12879 du 06/02/1978 sont très différents de ceux d'un immeuble proposant des logements individuels ;

Considérant que le demandeur n'a pas fourni les plans des étages supérieurs ; qu'il estime que les modifications apportées aux étages et en termes de changement d'utilisation du bien sont soit dispensés de permis d'urbanisme, soit ne font pas l'objet de l'actuelle demande ;

Considérant que plusieurs modifications déjà exécutées ont été exclues de l'actuelle demande de permis dont notamment des modifications structurelles ont été apportées aux étages afin de pouvoir augmenter le nombre d'unités de logement de 51 à 56 (par exemple : percement d'un mur porteur afin de créer un accès à un logement non conforme),

Considérant que l'actuelle demande concernant le réaménagement du sous-sol et le rez-de-chaussée ne peut pas être analysée sans pouvoir disposer d'une situation juridique claire des étages qui en profitent ;

Considérant en effet que l'appréciation du bon aménagement des locaux communs (taille et ventilation du local « poubelles », nombre de vélos, taille et utilisation des espaces communs/privatifs de vie, suppression des emplacements de parking, etc) dépend de leur utilisation ; que sans spécifications des informations manquantes mentionnées ci-dessus, l'autorité délivrante ne peut pas se prononcer en toute connaissance de cause ;

Considérant pour rappel que la modification du nombre de logements, réalisée moyennant des travaux structurels est et était soumise à permis d'urbanisme ; que la note d'accompagnement mentionne à tort que la modification du nombre de logements est dispensée de permis, étant donné que cette modification est liée à des modifications structurelles par rapport au permis d'urbanisme délivré ;

Considérant de plus que cette information fournie dans la note explicative n'est pas cohérente avec les informations fournies dans l'annexe I (nombre de logements en « situation régulièrement acquise » selon le demandeur : 55, nombre de logements en « situation projetée » : 56, logement collectif/partagé/modulaire : 0 en situation de droit tel qu'octroyé par permis d'urbanisme selon le demandeur et projeté) ;

Considérant que le demandeur stipule à juste titre dans sa note qu'il appartiendra aux différents propriétaires d'introduire des demandes de régularisation pour leurs biens, étant donné que l'ensemble de la copropriété n'a pas mandaté le demandeur à faire cette démarche ;

Vu le permis d'urbanisme PU/1825476/2021 délivré le 29/09/2022 pour régulariser la répartition de deux appartements au sixième étage d'un immeuble de séniorie ; qu'il ressort de cette demande qu'une modification structurelle a été exécutée (percement d'un mur porteur) afin de permettre de créer un accès à un logement non conforme ;

Considérant qu'il serait opportun de compléter la demande actuelle par les informations et autorisations nécessaires sur les étages pour permettre à l'autorité délivrante de statuer sur une demande en toute connaissance de cause ;

Considérant de tout ce qui précède, que la demande, même quand elle propose des améliorations qualitatives des espaces communs, ne comporte pas toutes les informations nécessaires sur la destination des logements qui en profitent, ni le mandat des différents propriétaires pour ce qui concerne la régularisation du nombre des logements pour permettre de statuer favorablement sur la demande ;

Considérant également que le système de vélos suspendus n'est pas durable et n'est pas compatible avec un grand nombre de vélos et leur utilisation aujourd'hui ; que la taille du local vélo et le nombre de vélos à prévoir dépend de l'utilisation et affectation des étages ;

Considérant que même après plusieurs rappels, les dimensions exactes de la 2e sortie à l'arrière du garage en situation de droit/de fait/projetés n'a pas pu être déterminé ; qu'il n'est dès lors pas claire si des différences entre le permis et la situation projet concernent une erreur de dessin, une modification ou une régularisation à solliciter ; que la même problématique sur la lecture des plans concernant la porte sectionnelle à régulariser existe ;

**AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.