

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 541 de la réunion du vendredi 09 juin 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 & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY (excusé)

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 KOCZUK Rue de la Cambre 326	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	Défavorable (unanime)
2.	09:10	permis d'urbanisme	A.S.B.L. LE GUE Monsieur WINANCE Chaussée de Roodebeek 300	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions (unanime)
3.	09:50	permis d'urbanisme	Madame BONCIRE Avenue Echevin Van Muylders 24	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable (unanime)
4.	10:20	permis d'urbanisme	S.P.R.L. CITADEL REAL ESTATE Monsieur KASABIAN Rue Vandenhoven 99	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Défavorable (unanime)

[Texte]

5.	10:50	permis d'urbanisme	Monsieur HOUAISS Avenue des Dix Arpents 41	dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) 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	Favorable sous conditions (unanime)
6.	11:30	permis d'urbanisme	S.A. MASADA Monsieur de MONTJOYE Rue de la Cambre 162	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions (unanime)
7.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VAN GHELUWE – BOREANAZ Avenue Georges Henri 317	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)	Avis partagé
8.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DI FIORE – PETKIDIS Clos Bel Horizon 8	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	Favorable sous conditions (unanime)
9.	14:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DE GANCK – SCORTARIU Avenue des Créneaux 19	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions (unanime)
10.	15:10	permis d'urbanisme	Madame DEVOGHEL Rue de Linthout 121	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)	Défavorable (unanime)
11.	15:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame LEJEUNE - VAN VYVE Avenue du Castel 41	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable sous conditions (unanime)
12.	16:10	permis d'urbanisme	Madame GAEREMYNCK Avenue Edouard Speeckaert 43	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)	Favorable (unanime)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 541 de la séance du 09/06/2023 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1840343/2022 (1)

Localisation : Rue de la Cambre 326

Objet : régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, les diverses transformations et le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble

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

Demandeur : Madame Elwira KOCZUK

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

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

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

Considérant que le registre population (liste temporelle des habitants domiciliés par adresse) permet de constater l'occupation du bien avant 1932 ; que de plus, l'outil en ligne « Brugis » confirme l'existence de l'habitation entre 1930 et 1935 ;

Considérant que l'immeuble, datant d'avant 1932, 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 les archives suivantes :

- **n° 7890, délivré le 27/09/1952** pour l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière et la construction de deux lucarnes sur la largeur des deux versants de toiture en vue d'aménager les combles en 3 chambres supplémentaires dans la maison ;
- **procès-verbal de constatation n° 135/02 dressé le 25/06/2002** pour la transformation de l'habitation et la construction d'un étage supplémentaire en façade arrière sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet ;
- **n° 17213, refusé le 24/04/2003** pour la transformation de l'habitation en deux logements impliquant l'utilisation et l'agrandissement du sous-sol et la modification de la toiture en vue d'aménager un troisième étage ;
- **n° 17284, délivré le 26/08/2003** pour la transformation de la maison en deux logements (comportant des locaux communs/caves au sous-sol, un duplex implanté au rez-de-chaussée et au premier étage et un studio au deuxième étage – aucun grenier supplémentaire) ;

- **n° 19646, délivré le 13/10/2011** pour la rénovation de la façade avant (renouvellement du cimentage et mise en peinture de la façade) ;

Considérant le procès-verbal d'infraction n° 617/21, dressé le 28/10/2021 pour le non-respect du permis d'urbanisme n°17284 délivré le 26/08/2003 : augmentation du nombre de logements (de 2 à 3 logements), modification de la répartition des logements, atteinte à la stabilité du bâtiment, réalisation de deux trémies et installation de deux escaliers au sous-sol et au deuxième étage de l'immeuble, remplacement des châssis en façade avant avec modification esthétique, aménagement d'une terrasse au deuxième étage sur la toiture plate de l'extension en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, les diverses transformations et le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 10, 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la dimension de la terrasse du deuxième étage impliquant des nuisances sonores en intérieur d'ilot,
- l'incohérence entre le plan mentionnant un grenier sous combles et les photos introduites dans la demande démontrant son utilisation en chambre,
- la densification de la parcelle par la demande de régularisation de plusieurs logements dans un bien de type unifamiliale,
- l'utilisation du bien en tant que logement de type « AirBnB » dans un quartier résidentiel,
- l'utilisation d'un autre matériau que le bois pour les châssis de la maison datant d'avant 1932,
- le manque de caves et locaux communs (vélos, poubelles, etc.),
- le non-respect des normes d'habitabilité des espaces situés au sous-sol et au troisième étage,
- l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins,
- l'insécurité de la terrasse du deuxième étage (pas de garde-corps) et les nuisances/vues en conséquence vers la parcelle voisine n°328,
- la rehausse projetée du mur mitoyen le long de la terrasse du deuxième étage, impliquant une perte de luminosité vers la mitoyenneté de gauche (n°238),
- le placement en façade arrière des conduits d'évacuation pour les installations techniques des différents logements, créant de l'humidité vers le bien mitoyen n°328,
- l'existence (non mentionnée dans la demande) d'un volet placé en façade avant ;

Considérant que le permis n°17284 délivré le 26/08/2003, mentionne un sous-sol entièrement affecté à des caves et locaux communs, un logement en duplex établi au rez-de-chaussée et premier étage et un studio au deuxième étage ; qu'aucun étage supplémentaire n'est renseigné ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble ;

Considérant qu'au sous-sol, seul le local compteurs a conservé sa fonction initiale ; que la buanderie a été affectée en cave pour le logement n°2 (implanté au premier étage) et que les accès aux deux grandes caves ont été supprimés depuis la cage d'escalier en vue de les intégrer à un logement ;

Considérant que la suppression des locaux communs et caves déroge aux articles 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que l'aménagement du sous-sol actuel ne permet pas d'y répondre ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée (initialement en duplex avec le premier étage) a été transformé en vue de l'implanter à cet étage et au sous-sol (occupation des anciennes caves) ;

Considérant qu'une trémie a été percée dans le plancher au niveau de la pièce centrale et qu'un escalier a été placé pour accéder à l'étage inférieur ; que dans les faits, les deux anciennes caves ont été réaménagées chambre et salle de bains ;

Considérant qu'aucune ventilation de la salle de bain (placée en partie arrière du sous-sol) n'est possible vu la profondeur de bâti existant au rez-de-chaussée ;

Considérant, vu la hauteur sous plafond limitée du sous-sol (2,40m), que le demandeur prévoit transformer la chambre située en partie avant du sous-sol en espace de rangement / dressing ;

Considérant l'indication d'informations contradictoires sur l'occupation de la pièce (chambre dans les faits, plans mentionnant un dressing, coupes et note relative à l'éclairage mentionnant un bureau) ;

Considérant que la chambre du rez-de-chaussée en façade avant et le dressing/bureau du sous-sol dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage ;

Considérant que la terrasse extérieure au rez-de-chaussée a été modifiée et que sa superficie est supérieure à 50% de la superficie de la zone de cours et jardins, dérogeant à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au premier étage est aménagé un deuxième logement comportant une chambre ;

Considérant qu'une baie a été percée dans le mur porteur entre la cuisine et le séjour (verrière) ;

Considérant qu'un second duplex a été aménagé au deuxième étage et sous les combles ;

Considérant que l'aménagement de ce troisième logement ne répond pas aux critères d'un studio (murs de séparation entre pièces, deux étages de plancher distincts scindant les espaces du logement) ;

Considérant qu'il est dès lors considéré comme un logement classique, ne répondant pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un plancher a été construit et qu'un escalier en colimaçon a été placé en vue de créer un troisième étage sous combles ;

Considérant que cet espace est actuellement aménagé en chambre, que le demandeur propose de le réaffecté en grenier / espace de rangement ;

Considérant à nouveau, l'indication d'informations contradictoires sur l'occupation de la pièce entre les faits (chambre), la coupe AA' (grenier/espace de rangement) et la coupe BB' (bureau) ;

Considérant, vu la faible superficie et la faible hauteur sous plafond de cet espace, qu'il ne peut en aucun cas être affecté à un espace habitable ;

Considérant que la création de ce plancher ne permet plus d'apporter la luminosité nécessaire au deuxième étage ; qu'en effet, le séjour ne bénéficie que d'une prise de lumière située entre la cage d'escalier et le volume de salle de douche, dérogeant à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le châssis situé dans le séjour a été modifié (suppression de l'allège) en vue d'accéder à une terrasse aménagée dans les faits, sur l'ensemble de la toiture plate du volume inférieur ;

Considérant que la demande propose de limiter son utilisation en plaçant des bacs à plantes le long de la verrière, permettant de limiter les vues plongeantes vers le logement (n°2) de l'étage inférieur ;

Considérant que ces éléments déplaçables ne permettent pas de garantir le maintien de ce recul ;

Considérant que pour répondre au Code civil en termes de vues vers la mitoyenneté de gauche n°328, le demandeur prévoit la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 134 cm, permet d'obtenir une hauteur de 190cm depuis le niveau fini de la terrasse ;

Considérant que la terrasse et la rehausse du mur mitoyen dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur par rapport aux profils voisins mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une coupole (exutoire de fumée) en toiture plate de la cage d'escalier commune ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué de ton noir ; que la demande prévoit de placer des nouveaux aérateurs dans les châssis ;

Considérant que l'imposte du châssis du rez-de-chaussée n'a pas été conservée et que les châssis dans la prolongation de la porte d'entrée présentent un double ouvrant en lieu et place d'un simple ouvrant ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une nouvelle porte d'entrée avec imposte de teinte noire, identique à la porte d'origine ;

Considérant que le bandeau en pierre bleue situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage a été supprimé ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales au maximum ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir une imposte au niveau du châssis du rez-de-chaussée à l'avant ;

Considérant pour rappel, que les travaux ont été réalisés sans autorisation urbanistique et dans le non-respect du permis précédent n°17284 délivré le 26/08/2003 ;

Considérant que si le remplacement de châssis est acceptable, les aménagements (intérieurs et extérieurs) et l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble ne le sont pas ;

Considérant le nombre élevé de dérogations sollicitées dans le cadre d'une demande de régularisation, notamment aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit une trop grande densification de logement dans un immeuble présentant actuellement une superficie plancher limitée ;

Considérant que la demande ne répond dès lors pas au principe du bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/04/2023 ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 10, 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont refusées**.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 09h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1866494/2022 (2)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 296 - 300

Objet : rénover et étendre le centre thérapeutique et culturel (démolition/reconstruction + terrasses + rehausse de la toiture de la salle polyvalente + modification du relief du terrain à l'arrière) et régulariser le remplacement de châssis en façade à rue du bâtiment de gauche

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

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 : A.S.B.L. LE GUE Monsieur Martin WINANCE

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

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

- N°1466 le 01/08/1924 pour la construction de la maison,
- N°13167 le 24/03/1980 pour la transformation et la rénovation des immeubles et la reconstruction de la salle polyvalente et des ateliers,
- N°15722 en 1995 pour la construction de l'annexe à l'ouest de la parcelle,
- N°15787 en 1996 pour le changement du garage en pièce de séjour ;

Considérant que la demande vise à rénover et étendre le centre thérapeutique et culturel (démolition/reconstruction + terrasses + rehausse de la toiture de la salle polyvalente + modification du relief du terrain à l'arrière) et régulariser le remplacement de châssis en façade à rue du bâtiment de gauche ;

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

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observation ont été introduites ;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur :

- La gestion de l'eau sur la parcelle,
- La fermeture ou non de la petite cour intérieure,
- Le fait que le centre propose des activités favorisant l'inclusion et l'intégration des habitants est positif mais il faut cependant éviter qu'il devienne un lieu public avec location de salles,... comme il en existe déjà dans le quartier (pavillon du parc, Villa Montald,...) et les conséquences en termes de mobilité, le bruit la nuit,...
- L'utilisation future de la salle de sports ;

Considérant qu'il s'agit d'un centre thérapeutique (centre de jour et d'accompagnement à l'emploi qui accueille depuis plus de 50 ans des personnes en difficultés psychiques) qui met en place certaines actions depuis son ouverture en vue de favoriser les rencontres avec le quartier (marché bio, imprimerie, réparation de vélos, ciné-club, débat, concert, spectacle) ;

Considérant que pour répondre aux nouveaux besoins de l'institution, les locaux actuels nécessitent d'être rénovés ;

Considérant que la parcelle comprend 4 bâtiments identifiables bien qu'hétérogènes, organisés autour d'une cour et reliés ponctuellement entre eux au rez-de-chaussée : 2 bâtiments sont mitoyens avec le n°302 et 2 autres jouxtent un espace extérieur aménagé en parking :

- Le bâtiment principal (1) à rue est une maison construite en 1924 de gabarit rez+1 avec des combles aménagés,
- Le second bâtiment à rue (2), anciennement la Maison de la Jeunesse de Woluwe-Saint-Lambert est de gabarit rez+1 ayant été transformé dans les années '80,
- Un volume rez-de-chaussée avec combles (3) existe à l'arrière de la parcelle dans le prolongement du bâtiment principal sans doute aussi ancien que celui-ci,
- Un bâtiment (grande salle d'activités en double hauteur) (4) également rénové dans les années '80 referme la cour au nord ;

Considérant qu'à l'arrière s'étend un grand jardin en longueur ;

Considérant que si ces bâtiments présentent un bon état général, ils doivent cependant être adaptés aux activités menées par le centre, sont peu accessibles aux personnes à mobilité réduite et méritent une amélioration de leurs performances énergétiques ;

Considérant en effet que la salle d'activités manque de lumière naturelle, que les circulations devraient être améliorées et que l'accessibilité aux différents locaux doit être réétudiée ;

Considérant qu'il est précisé en séance que les activités culturelles sont liées à la vocation thérapeutique du centre ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il n'y a aucune volonté de louer des locaux ;

Considérant que le projet s'articule autour de 4 grands principes :

- Rétablir le lien avec le jardin :
Le bâtiment 3 opère une véritable barrière entre les espaces de séjour situés au rez-de-chaussée du bâtiment 1 et entre le bâtiment 1 et le bâtiment 3 et le jardin à l'arrière et ne dispose que de peu d'ouvertures. L'étage reste difficile d'accès et sa faible hauteur sous plafond en font un espace sous exploité. L'intervention la plus significative du projet consiste donc à démolir ce bâtiment pour construire un nouveau volume permettant aux espaces de séjour et aux ateliers artistiques de profiter de l'espace vert. Ce nouveau volume dépasse de plus de 3m l'annexe du n°302 (3m80) entraînant des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU. Ce bâtiment n°302 comprend néanmoins une série d'escaliers de secours le long de la limite mitoyenne. Vu l'orientation de la parcelle et de la construction voisine, le nouveau bâtiment n'a pas d'impact en termes d'ensoleillement sur son voisin, ce qui rend ces dérogations acceptables ;

- Renforcer la cour :
La cour est en effet le premier espace traversé avant d'entrer dans les bâtiments, ce qui lui confère un caractère « rassembleur » important pour le centre. Le projet propose de renforcer sa fonction en clarifiant son périmètre et en orientant les nouvelles entrées sur son pourtour. Un auvent reliant les 3 accès principaux permet d'améliorer la connexion entre les bâtiments tout en conservant une vue traversante de la parcelle, de la rue vers le jardin. La cour est réalisée en briques de récupération mais quelques végétaux sont prévus (pergolas avec plantes grimpantes qui impliquent quelques petites zones de pleine terre le long des bâtiments) ;
- Mettre aux normes et repenser les circulations :
La rénovation du site est l'occasion d'ajouter un ascenseur dans le bâtiment 1 ;
- Améliorer l'habitabilité :
Le projet a également pour but d'apporter plus de lumière naturelle dans la grande salle d'activités (bâtiment 4) en rehaussant la toiture côté nord et créer une grande baie horizontale ;

Considérant qu'une citerne d'une capacité de 7500 litres est prévue ;

Considérant que l'architecte précise que la cour est semi perméable, qu'elle est clôturée à l'alignement par une grille et que la nouvelle toiture est végétalisée de manière intensive ;

Considérant qu'il est précisé en séance que les terrasses ne sont accessibles qu'aux membres du centre et que les quelques locaux accessibles aux personnes extérieures sont au rez-de-chaussée ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites, interrogée vu la situation de la demande dans la zone de protection du Parc de Roodebeek classé, n'émet pas de remarques d'ordre patrimonial vu que les interventions se concentrent dans la zone non perméable derrière les bâtiments à front de rue et ne sont presque pas visibles depuis la rue ou depuis le site classé (uniquement visibles depuis l'allée carrossable située entre les deux bâtiments) et que le jardin jouxtant le site classé ne subit aucune modification ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ont pour but principal de rénover et démolir/reconstruire les bâtiments existants, d'en améliorer le fonctionnement, l'accessibilité aux locaux, la circulation au sein et entre les différents bâtiments ainsi que les performances énergétiques sans impact sur le site classé ;

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

- Adapter l'annexe I en ce qui concerne le taux d'imperméabilité,
- Préciser le type de toiture végétale et la semi-perméabilité de la cour sur les plans.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 09h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1863486/2022 (3)

Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 24

Objet : construire une terrasse et un escalier en façade arrière et régulariser le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Madame Laurence BONCIRE

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

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une terrasse et un escalier en façade arrière et régulariser le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et que deux lettres de réclamation et d'observation ont été introduites ;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur :

- Le fait que les documents n'ont pas été téléchargés,
- La crainte que la nouvelle terrasse n'altère la vue sur la verdure existante ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8905 a été délivré le 16/07/1956 pour construire la maison ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1811220 visant à construire une terrasse et créer un accès vers le jardin en façade arrière de la maison unifamiliale a été refusé le 27/10/2022, étant donné que les conditions émises par le commission de concertation du 18/03/2022 n'avaient pas été remplies ;

Considérant qu'une nouvelle demande a été introduite et qu'elle vise d'une part à construire une terrasse et un escalier en façade arrière ;

Considérant que l'escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse de plus de 3,00m (3,30m) en profondeur le voisin mitoyen de droite n°22 ;

Considérant qu'il est construit à une distance de 1,90m du mur mitoyen voisin et que celui-ci a une hauteur de 3,50m ;

Considérant que l'escalier dépasse de 1,43m en profondeur le voisin mitoyen n°26 mais qu'il est en retrait de 3,60m de celui-ci afin d'être conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse respecte les réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la terrasse et l'escalier permettent le lien entre les espaces de vie au premier étage et le jardin ;

Considérant que le dépassement de la profondeur admise par l'escalier est minime (30cm) ;

Considérant de plus que le jardin ne se trouve qu'à un demi-niveau plus bas ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en façade avant en bois blanc ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le ton clair des châssis est maintenu ;

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

Considérant que la porte de garage est inchangée et d'origine ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que les interventions permettent d'améliorer les conditions de confort de la maison ;

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 à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 10h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1867386/2022 (4)

Localisation : Rue Vandenhoven 99

Objet : régulariser la modification du commerce en logement, modifier la façade avant, étendre le rez-de-chaussée, rénover les appartements, refermer la terrasse au premier étage et aménager une nouvelle terrasse, remplacer les menuiseries extérieures, isoler la toiture et la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation, zones administratives
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. CITADEL REAL ESTATE Monsieur Tigran KASABIAN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 9292, délivré le 06/01/1958 pour la construction de l'immeuble (comportant quatre unités : un commerce au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au premier étage et deux studios au deuxième étage) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la modification du commerce en logement, à modifier la façade avant, à étendre le rez-de-chaussée, à rénover les appartements, à refermer la terrasse au premier étage et aménager une nouvelle terrasse, à remplacer les menuiseries extérieures, à isoler la toiture et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 3, 4, 10, 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation du commerce en une unité de logement au rez-de-chaussée de l'immeuble et à rénover celui-ci ;

Considérant la véranda placée sans autorisation à l'arrière est démontée et qu'une nouvelle extension est construite sur une profondeur de 3m par rapport au profil voisin de droite le moins profond ;

Considérant que le mur mitoyen avec la parcelle n°101 est rehaussé de 1,75m et prolongé de 25cm ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (vers la parcelle n°97) est prolongé de 25 cm et maçonné devant une partie de la baie latérale de la véranda existante sur la parcelle voisine (non conforme aux prescriptions du code civil en termes de vues) ;

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

Considérant que l'appartement est rénové et transformé en vue de répondre aux normes d'habitabilité en termes de surface et d'éclairément ;

Considérant que le logement présente au niveau de l'extension arrière, une hauteur sous-plafond inférieure à 2m50, dérogeant à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, vu la minime dérogation, qu'il est regrettable dans le cadre d'une nouvelle construction de ne pas respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme :

Considérant que l'appartement du premier étage est également rénové et transformé en vue d'y aménager une seconde chambre ;

Considérant que les chambres sont aménagées en partie avant du logement (côté rue) ; que la chambre n°2 présente une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ;

Considérant que le séjour et la cuisine sont aménagés en partie arrière (côté jardin) ; que la terrasse arrière existante est refermée en vue d'augmenter la superficie de ces espaces ;

Considérant que la superficie du séjour est inférieure à 28m², dérogeant à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la prolongation du séjour, sur la toiture plate de l'extension prévue à l'étage inférieur ;

Considérant, vu la terrasse existante sur la parcelle voisine de gauche, qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant qu'elle présente un recul de 2,51m par rapport à la mitoyenneté de droite (n°101) en vue de répondre aux prescriptions du code civil (vues) ; que ce recul est traité en toiture végétalisée ;

Considérant que le garde-corps de terrasse est placé à 25 cm de la mitoyenneté de droite, englobant la partie végétalisée dans l'emprise de terrasse accessible ;

Considérant qu'en vue de garantir l'inaccessibilité de la toiture végétalisée, il s'indique de déplacer le garde-corps entre la partie accessible de terrasse et la zone de toiture végétalisée ;

Considérant qu'un mur est construit contre la mitoyenneté de gauche (n°97) sur une hauteur de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse et sur une profondeur de 2,29m ;

Considérant que le mur, implanté uniquement sur la parcelle n°99 déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant qu'au deuxième étage, les deux logements présentent actuellement 29m² (studio arrière) et 39m² (studio côté rue) ;

Considérant que la répartition de ces deux studios est modifiée ;

Considérant que le studio n°1 présente une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ; que cette situation date de la construction de l'immeuble ;

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

Considérant que les baies des premier et deuxième étages en façade arrière sont modifiées en vue d'amener un maximum de luminosité vers les deux logements concernés ;

Considérant que la demande prévoit le ravalement de la façade avant ;

Considérant que la corniche en PVC blanc est remplacée par une corniche en bois laqué de ton anthracite et que la descente d'eau pluviale en PVC est remplacée par une descente d'eau pluviale en zinc prepatinée de même teinte ;

Considérant que les châssis des premier et deuxième étage en PVC blanc sont remplacés par des châssis en PVC de ton anthracite ;

Considérant que la porte d'entrée des logements en bois de couleur naturelle est remplacée par une porte d'entrée en aluminium laqué de ton anthracite ;

Considérant que la vitrine de l'ancien commerce est démontée et qu'une nouvelle façade est reconstituée au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une nouvelle baie de 2,92 de largeur, présentant une allège de 80cm, est placée et que les nouveaux murs sont revêtus d'un parement en pierre bleue ;

Considérant que cette nouvelle façade présente un recul à l'alignement par rapport aux parties latérales revêtues de briques anthracite et restées en place ;

Considérant que ce recul ne présente pas de dérogations vu le maintien des murs latéraux dans l'alignement des façades mitoyennes ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est isolée par l'extérieur et que la coupole existante de la cage d'escalier est agrandie en vue de répondre aux mesures de prévention incendie ;

Considérant que la note explicative précise qu'aucun revêtement esthétique n'est prévu en toiture vu le souhait du demandeur d'y installer prochainement des panneaux solaires et pompes à chaleur ;

Considérant qu'il n'existe aucune garantie sur cet éventuel placement ; qu'il s'indique dès lors, de prévoir un revêtement esthétique en toiture plate de l'immeuble (gravier, toiture végétalisée,...) ;

Considérant que ces interventions ne font pas partie de la présente demande ; que pour rappel, l'installation de pompes à chaleur en toiture de l'immeuble est soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'une nouvelle demande devra être sollicitée avant leur installation ;

Considérant l'absence de locaux communs dans le cadre d'un ajout de logement dans l'immeuble (suppression du commerce), dérogeant aux articles 16 (local poubelles), 17 (local vélos) et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'absence de sous-sol permettant d'aménager ces locaux ;

Considérant que si le nombre de logement est augmenté, le nombre d'unités total reste identique ;

Considérant que le demandeur confirme disposer de preuves permettant de confirmer l'occupation du rez-de-chaussée en logement ; qu'il appartient au demandeur d'apporter les preuves de l'existence du logement au rez-de-chaussée avant 1992 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/05/2023 libellé comme suit :

« Suite à l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie formule un avis défavorable étant donné que le studio n°2, situé en façade arrière au deuxième étage, ne dispose d'aucune baie en façade avant permettant l'évacuation des personnes par les auto-échelles du SIAMU en cas d'impraticabilité de la cage d'escaliers.

Même si la situation existante du deuxième étage présente déjà un studio en façade avant et un studio en façade arrière, leur transformation projetée doit tendre à améliorer la sécurité des habitants en permettant leur évacuation par les auto-échelles du SIAMU. »

Considérant que la demande en l'état ne peut être acceptée ;

Considérant qu'il s'indique d'adapter la demande en conséquence en vue d'obtenir un nouvel avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'une solution avec des échelles en façade arrière est à l'étude pour répondre aux conditions de SIAMU ;

AVIS DEFAVORABLE, sur la demande telle que présentée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 10h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1869735/2023 (5)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 41

Objet : transformer, rénover, agrandir et modifier la toiture de la villa, aménager un bureau pour l'occupant à la place d'un garage et construire une piscine dans le jardin de la propriété

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Nasri HOUAISS

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

Enquête : 12/05/2023 au 26/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à transformer, rénover, agrandir et modifier la toiture de la villa, aménager un bureau pour l'occupant à la place d'un garage et construire une piscine dans le jardin de la propriété ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et du 12/05/2023 au 26/05/2023 et qu'une demande à être entendu a été introduite;

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

- N°10211 le 03/07/1961 pour la construction d'un bungalow,
- N°11153 le 20/12/1965 pour l'agrandissement de la villa, permis qui n'a pas été réalisé entièrement (uniquement le garage et la terrasse au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la présente demande consiste à :

- Transformer, rénover, agrandir la villa et modifier sa toiture,
- Aménager un bureau pour l'occupant à la place d'un des garages,
- Construire une piscine dans le jardin ;

Considérant que la demande présente différentes dérogations :

- au PPAS en termes d'implantation, de hauteur et de zone de recul,
- au Titre I du RRU en termes d'implantation et de zone de recul,
- au Titre II du RRU en termes de hauteur sous-plafond,
- au RCB en termes de zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec une toiture en chaume, située sur un terrain d'angle, comportant 4 façades, se développant sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et des combles et disposant de 3 garages ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment existant déborde des alignements définis a posteriori par le plan particulier d'affectation du sol élaboré après la construction de la villa ;

Considérant en effet que la villa présente des façades à rue perpendiculaires alors que la parcelle présente un angle légèrement inférieur à 90°, ce qui explique sans doute en partie le débordement ;

Considérant que ce dépassement est constaté au niveau du volume de l'entrée et du 3^e garage construit dans un second temps ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser une extension à l'arrière sur deux niveaux (c'est-à-dire dans la partie latérale du volume en longueur) afin d'augmenter la surface des espace de vie et principalement la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre parentale à l'étage ;

Considérant que ce volume supplémentaire se situe dans la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le projet propose de rehausser les façades et de remonter le niveau sous corniche afin que les espaces existants (chambres et salle de bain) bénéficient d'espace plus confortable ;

Considérant en effet que la toiture en chaume ainsi que la charpente et la cheminée sont démolies ;

Considérant qu'une nouvelle charpente et une nouvelle toiture présentant une pente de 40° sont réalisées ;

Considérant que la forme générale de la nouvelle toiture isolée s'assimile à celle de la toiture existante à deux versants en recréant les dépassants des versants de toiture au niveau des murs pignons ;

Considérant en effet que les chambres ne présentent pas les normes minimales d'habitabilité requises actuellement par le règlement régional d'urbanisme en termes de superficie, de hauteur et de surface éclairante :

Considérant que la hauteur totale du niveau du faite le plus élevé de la toiture est remontée de 7.71 m 9.91m ;

Considérant que la hauteur sous-corniche des façades projetées est de 5.87m, en considérant que le niveau 0 correspond au niveau de l'entrée de la maison, le niveau de l'entrée aux garages étant à - 2.20m ;

Considérant dès lors que la demande déroge au PPAS en ce que la hauteur des constructions isolées est limitée à 7m sans toutefois préciser s'il s'agit d'une hauteur sous-corniche (comme c'est habituellement le cas) ou une hauteur totale ;

Considérant que cette dérogation est acceptable au vu des hauteurs tant des façades que des faîtes et des gabarits des constructions voisines ;

Considérant que la demande vise à isoler l'ensemble des façades ;

Considérant en effet qu'un complexe « isolant + plaquettes de briques » est placée sur toutes les façades : à même la brique existante pour les parties de façades existantes et sur la rehausse en blocs de maçonnerie pour les parties de façades rehaussées ;

[Texte]

Considérant que cette intervention déroge au PPAS et au RRU en ce qu'elle implique un débordement à l'alignement ;

Considérant que le demandeur architecte précise en séance qu'un complexe de 16 cm comprenant l'isolation et les plaquettes de briques est posé sur la façade existante au rez-de-chaussée et que la structure du nouvel étage ne s'aligne pas sur celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce qu'elles ne portent que sur un faible dépassement qui permet d'améliorer les performances énergétiques du bien et que le bien dispose d'une zone de recul ;

Considérant que le projet prévoit également de modifier la destination du dernier garage construit en espace de bureau pour l'occupant (architecte) et de créer une liaison directe depuis les espaces de vie par un nouvel escalier ;

Considérant en effet que la maison dispose encore de deux autres garages ;

Considérant que la dalle du sous-sol à cet endroit est abaissée pour n'offrir finalement que 2.40m sous-plafond ce qui implique une dérogation au Titre II du RRU (article 4) ;

Considérant que cette dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que, vu qu'une nouvelle dalle est réalisée, il y a lieu de proposer 2.50m sous plafond pour cet espace ;

Considérant que le demandeur architecte précise en séance qu'il est envisageable de prévoir une hauteur de 2.50m ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une baie vitrée pour former un accès indépendant de celui de la maison ;

Considérant que des châssis et porte en aluminium de teinte gris foncé sont prévus et que des agencements intérieurs sont prévus pour cet espace ;

Considérant qu'en termes de matériaux, le projet prévoit en façades :

- le soubassement est en pierre bleue,
- les façades des parties rehaussées sont réalisées en blocs de maçonnerie avec un complexe d'isolant recouvert de plaquettes de brique de teinte gris clair nuancé-blanc et les façades existantes recouvertes du même complexe ;
- de nouvelles baies sont créées afin d'augmenter l'éclairage naturel, de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé (selon la note explicative mais en PVC gris foncé selon les plans) ont placés,
- la nouvelle toiture est en tuiles de teinte grise,
- l'habillage de la corniche est en panneaux d'Equitone de teinte gris foncé ;

Considérant que le demandeur architecte précise que les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que la maison existante avec son toit en chaume et ses baies à petits carreaux présente une expression stylistique et architecturale propre et cohérente que la composition des façades du projet ne propose plus vu la diversité de rythme et de types de baies et châssis ;

Considérant que si le toit en chaume et les petits carreaux ne doivent pas être maintenus, il y a lieu de retrouver une harmonie d'ensemble au niveau de la composition des nouvelles façades ;

Considérant que la demande vise également la construction d'une piscine dans le jardin ;

Considérant que celle-ci est intégrée au relief du terrain présentant une pente vers la voirie ;

Considérant que la terrasse existante est agrandie et que les faces débordantes de la piscine sont habillées de pierre bleue ;

[Texte]

Considérant néanmoins que cette piscine déborde dans la zone de recul ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée à l'avant de la piscine soit également en zone de recul ;

Considérant que ces interventions dérogent aux différentes réglementations en vigueur (PPAS, RRU, RCB) et ne sont pas acceptables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de la piscine et de déplacer les pompes à chaleur qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et en prenant toutes les mesures nécessaires afin de ne pas apporter de nuisances sonores ;

Considérant qu'il y a également lieu de soit limiter la zone de terrasse dallée soit de prévoir une terrasse perméable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de la piscine et les extensions des terrasses de manière à limiter l'imperméabilisation de la parcelle en l'éloignant des limites de propriété et en la rapprochant de la bâtisse ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre perméable et de pleine terre la zone dallée devant le garage supprimé en ne laissant qu'un passage de 1.20m de large maximum d'accès au local de bureau en zone de recul ;

Considérant qu'une nouvelle citerne d'une capacité de 5000 litres est placée dans le jardin ;

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

- revoir la composition des façades pour retrouver une harmonie d'ensemble,
- ajouter une coupe permettant de préciser les interventions en termes d'isolation de façade,
- rendre perméable et de pleine terre la zone dallée devant le garage supprimé en ne laissant qu'un passage de 1.20m de large maximum d'accès au local de bureau en zone de recul,
- revoir l'emplacement de la piscine de manière à limiter l'imperméabilisation de la parcelle en l'éloignant des limites de propriété et en la rapprochant de la bâtisse,
- soit limiter la zone de terrasse dallée soit de prévoir une terrasse perméable,
- déplacer les pompes à chaleur de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et en prenant toutes les mesures nécessaires afin de ne pas apporter de nuisances sonores ;
- proposer 2,50m sous plafond pour le bureau au sous-sol.

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

- au PPAS en termes d'implantation et de hauteur et en termes de débordement de la construction de l'extension et de l'isolation des façades à rue dans la zone de recul,
- au RRU et au RCB en termes d'implantation et de débordement de la construction de l'extension et de l'isolation des façades à rue dans la zone de recul.

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

- au PPAS, RRU, RCB en termes de zone de recul (piscine et pompe à chaleur),
- à l'article 4 du Titre II du RRU en termes de hauteur sous-plafond.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1867783/2023 (6)

Localisation : Rue de la Cambre 162

Objet : régulariser les travaux structurels effectués dans l'immeuble, agrandir l'appartement du rez-de-chaussée en ajoutant une partie du sous-sol et aménager un jardin en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.A. MASADA Monsieur Robert de MONTJOYE

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

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant qu'elle vise à régulariser les travaux structurels effectués dans l'immeuble, agrandir l'appartement du rez-de-chaussée en ajoutant une partie du sous-sol et aménager un jardin en façade arrière de l'immeuble ;

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

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 :

- L'augmentation du taux d'imperméabilisation doit être compensée par une intervention dans le projet (toiture végétalisée,...) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4894 a été délivré le 12/11/1935 pour construire un immeuble de 3 logements ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble présente 3 appartements disposant d'une chambre ;

Considérant qu'en situation de fait, l'immeuble présente :

- Un appartement une chambre au rez-de-chaussée,

[Texte]

- Un appartement deux chambres au premier étage,
- Un appartement une chambre au deuxième étage ;

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

- le remplacement des châssis en façade avant,
- la construction d'une annexe de trois niveaux en façade arrière,
- le déplacement du châssis du séjour de l'appartement du rez-de-chaussée à la limite de cette annexe plutôt qu'au mur de façade,
- la création d'un escalier en colimaçon dans l'appartement du rez-de-chaussée afin de le lier avec le sous-sol ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des nouveaux éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que si les châssis des étages gardent les mêmes divisions, l'imposte est supprimée dans celui de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine reste en bois de ton blanc ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent harmonieusement à la façade car le ton clair des matériaux est maintenu ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'une annexe de 1.27m de profondeur a été construite sur 3 niveaux en façade arrière afin d'agrandir la cuisine (avec un espace de rangement) et créer une terrasse pour chaque appartement ;

Considérant que le demandeur/architecte précise en séance que ces modifications datent vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant que sur les photos de Bruciel, on peut constater qu'une extension existe depuis 1953;

Considérant que cette extension sur trois niveaux (volume sanitaires + terrasse/balcon) est donc acceptable ;

Considérant de plus que le châssis du séjour de l'appartement du rez-de-chaussée a été déplacé à la limite de l'annexe en façade arrière ;

Considérant en effet qu'aux étages, les châssis donnant accès aux terrasses sont placés en retrait de la façade ;

Considérant que cette modification pour laquelle aucune preuve ne permet de dater l'intervention implique une dérogation au Titre I article 4 du RRU en termes de profondeur car la profondeur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que s'il est probable que les annexes et terrasse datent de la construction de l'immeuble, le placement de ce nouveau châssis est sans doute plus récent ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de replacer le châssis du rez-de-chaussée au niveau du mur de la façade ;

Considérant que si des preuves sont apportées confirmant cette situation avant l'entrée en vigueur du RRU, cette réglementation ne peut pas être prise en compte ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'un escalier en colimaçon dans l'appartement du rez-de-chaussée afin de lier cet appartement au sous-sol afin d'y aménager une salle de bain, un wc et une buanderie ;

Considérant que la demande précise qu'il est envisagé de :

- installer un WC, une salle de bain et un espace buanderie/rangement au sous-sol pour l'appartement du rez-de-chaussée,
- creuser la partie arrière du sous-sol afin d'attendre une hauteur sous plafond de 220cm afin de rendre ces espaces conformes à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant en effet que le logement du rez-de-chaussée dispose d'une très petite salle de bain avec wc dans l'extension au-delà de la cuisine ;

Considérant qu'utiliser une partie du sous-sol pour les sanitaires et le rangement de ce logement améliore ses conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que cet aménagement n'est acceptable que si ces locaux présentent une hauteur sous-plafond de minimum 2.20m ;

Considérant que la demande vise d'autre part à transformer la cour du rez-de-chaussée en façade arrière en un jardin planté de pleine terre ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de dessiner en coupe et en façade une zone de plantée de pleine terre en lieu et place de la « cour » ;

Considérant que la demande vise également à supprimer le mur séparant la chambre de la salle à manger dans l'appartement du premier étage et transformer cet espace en cuisine, ce qui a pour conséquence de recréer un logement ne comprenant qu'une seule chambre ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

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

- fournir tout document prouvant l'année de placement de châssis au rez-de-chaussée arrière avant l'entrée en vigueur du RRU sinon reculer le châssis au niveau du mur de façade comme aux étages,
- dans le cas où ce châssis doit être reculé, rendre perméable planté de pleine terre l'ensemble de la cour existante et ne maintenir en terrasse que la partie couverte,
- adapter les plans en coupe et en façade confirmant la pleine terre en lieu et place de la « cour ».

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 pour l'extension (sanitaires + terrasse/balcon) et que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU n'est acceptable que sous réserve des conditions ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1869539/2023 (7)

Localisation : Avenue Georges Henri 317

Objet : construire une extension au 1er étage arrière et isoler la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liserés de noyau commercial, 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 Olivier & Nora VAN GHELUWE - BOREANAZ

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

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

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

- N°6065 le 17/04/1940 pour la transformation des vitrines et l'extension de l'immeuble,
- N°6067 e 17/04/1940 pour la réalisation d'une lucarne
- N°625291 le 11/10/2018 pour régulariser l'extension du rez-de-chaussée et réaliser une extension et une terrasse au 1^{er} étage (cette partie a été mise en non-valeur) ;

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 11/05/2023 au 25/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à agrandir l'unité de logement existante en ajoutant un espace cuisine au 1^{er} étage arrière et d'autre part à isoler la façade arrière aux 1^{er} et 2e étages ;

Considérant en effet que cette extension avait déjà fait l'objet d'un permis délivré mais qui n'a pas été mis en œuvre pour cette partie ;

Considérant en effet que la cuisine actuelle peu agréable et difficile d'accès depuis l'étage est toujours au rez-de-chaussée et est encombrante pour le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant dès lors qu'un volume en ossature bois est proposé au 1^{er} étage pour accueillir la nouvelle cuisine en relation avec les pièces de vie du logement;

Considérant que cette intervention déroge au Titre I du RRU, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) étant donné qu'elle dépasse de plus de 3m la construction voisine de gauche n°315 tant en profondeur qu'en hauteur ;

[Texte]

Considérant que ces dérogations sont importantes : plus de 4.30 en profondeur et 4.13m en hauteur ;

Considérant néanmoins qu'elles avaient été accordées dans le précédent permis ;

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

Considérant que la demande vise d'autre part à isoler l'ensemble de la façade arrière en plaçant un crépi lisse blanc sur isolant ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 4 du titre I du RRU en termes de profondeur vu qu'il y a un dépassement des profils des immeubles voisins ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser l'épaisseur de cette intervention ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car minime et vu l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

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

- Prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate,
- Préciser l'épaisseur du complexe crépi sur isolant.

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

Les représentants de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel s'abstiennent.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1866814/2022 (8)

Localisation : Clos Bel Horizon 8

Objet : transformer les combles, construire deux lucarnes (une à l'avant et un à l'arrière) et régulariser les modifications apportées à la façade avant et à la zone de recul 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) N° 11 approuvé le 24/12/1958.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Régis & Hélène DI FIORE - PETKIDIS

Motifs : 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)

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol 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°11 approuvé le 24/12/1958 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer les combles, construire deux lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière) et régulariser les modifications apportées à la façade avant et à la zone de recul de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de zone de recul et au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observation n'a été introduite ;

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

- N°9841 délivré le 21/03/1960 pour la construction de la maison unifamiliale,
- N°20425 délivré le 22/05/2014 pour régulariser certaines transformations (lucarne arrière, escalier vers les combles et aménagement des combles) ;

Considérant qu'une précédente demande de permis (1792950) tendant à construire une lucarne à l'avant et régulariser les modifications apportées à la façade avant et à la zone de recul de la maison unifamiliale, a été retirée après avoir reçu un avis défavorable de la commission de concertation du 04/02/2022 ;

[Texte]

Considérant que la présente demande vise tout d'abord à réaménager les combles en une chambre parentale avec sa salle de bain à l'arrière et un coin bureau à l'avant et à réaliser deux nouvelles lucarnes en toiture afin d'augmenter le volume habitable ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une maison bel étage comprenant :

- Au rez-de-chaussée : l'entrée, le garage et les caves,
- Au bel-étage au niveau de la rue mais en rez-de-jardin à l'arrière : cuisine, salle à manger et salon,
- Au 2e étage : trois chambres et une salle de bain,
- En combles : une chambre, une salle de bain à l'arrière et un débarras à l'avant ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction complète de la structure de la toiture en l'alignant avec celle de la maison de gauche n°10 et la création de deux lucarnes (une dans chaque versant) ;

Considérant que les prescriptions du PPAS n'interdisent pas de façon explicite la réalisation de lucarne en toiture ;

Considérant dès lors que celle-ci n'est pas contraire à ce plan ;

Considérant que la lucarne avant est placée en retrait de manière à ce que sa partie verticale dépasse de 1.25m du versant de toiture ;

Considérant que les deux lucarnes sont placées à une distance d'au moins 1m des limites de propriété et que leur développement reste inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que la lucarne arrière déroge au RCB en ce qu'elle présente une hauteur de 2m alors que le maximum autorisé est de 1.25m ;

Considérant de plus qu'elle est placée dans le prolongement de la façade arrière ;

Considérant que les deux lucarnes présentent des châssis en PVC de ton gris anthracite et un habillage en bardage de zinc de ton gris quartz ;

Considérant que la nouvelle toiture est recouverte de tuiles de terre cuite de ton noir comme l'était la toiture d'origine ;

Considérant que le zinc est étranger aux constructions de cet ensemble que forment les maisons des années '60 de ce quartier ;

Considérant en effet que le PPAS insiste sur une unité de matériaux et d'aspect d'ensemble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'inspirer de revêtements des lucarnes réalisées dans le quartier et d'opter pour des châssis de teinte blanche ;

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

Considérant que la demande vise également à remettre en place une zone végétalisée entre l'accès à la porte d'entrée et l'accès à la porte de garage, en plus des deux zones latérales, comme le prévoyait la situation de droit ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il est envisageable d'agrandir la zone plantée centrale ;

Considérant que de cette manière, les prescriptions du PPAS, du RCB et du RRU sont respectées ;

Considérant d'autre part que la demande vise à régulariser certaines interventions :

- Le remplacement du revêtement de la zone de recul : suppression des dalles de Meuse imposées par le PPAS par des dalles de pierre bleue,
- Le remplacement des châssis en bois en façade avant par de nouveaux éléments en PVC blanc en modifiant l'aspect de la porte d'entrée et de la porte de garage (suppression de la partie vitrée en imposte du garage) et en modifiant les divisions de la baie du 1^{er} étage,
- La mise ne peinture des allèges de l'élément en saillie en façade ainsi que de la corniche ;

Considérant en effet que le PPAS impose des dalles de Meuse et que dès lors cette modification déroge aux prescriptions de celui-ci ;

[Texte]

Considérant néanmoins que le nouveau matériau est acceptable mais qu'il y a lieu en effet de réaliser la zone plantée centrale afin de se rapprocher de l'aménagement de la zone de recul d'origine ;

Considérant cependant que les modifications apportées aux portes et châssis du rez-de-chaussée et de l'étage appauvrissent la composition d'origine de la façade mais restent acceptables ;

Considérant que dans un souci d'harmonie avec les constructions voisines, il y a lieu de repeindre la corniche en blanc ;

Considérant que certaines modifications ont été réalisées dans la maison :
modification/suppression de cloisons, augmentation de la surface de la terrasse dans le jardin, pose de nouveaux châssis en PVC blanc en façade arrière ;

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

- Agrandir la zone plantée centrale dans la zone de recul,
- Proposer une alternative pour les lucarnes en s'inspirant de revêtements des lucarnes réalisées dans le quartier et opter pour des châssis de teinte blanche,
- Repeindre la corniche en blanc.

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

- les dérogations au PPAS en termes de matériaux pour la zone de recul (dalles de Meuse) et au RCB en termes de hauteur de lucarnes sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 14h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1866763/2022 (9)

Localisation : Avenue des Créneaux 19

Objet : régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, étendre le rez-de-chaussée, construire deux lucarnes et isoler la toiture 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 Alain & Anca-Daniela DE GANCK - SCORTARIU

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

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

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 les permis d'archives n° 7198, délivré le 12/04/1950 pour la construction de la maison et n° 14.902, délivré le 10/07/1990 pour la rehausse de la façade arrière et l'aménagement des combles en deux chambres, une salle de bains et un grenier ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, à étendre le rez-de-chaussée, à construire deux lucarnes et à isoler la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge 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 11/05/2023 au 25/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit de démonter la structure de verrière existante en façade arrière et d'étendre le rez-de-chaussée sur une profondeur de 3m par rapport à la façade arrière ;

Considérant que le mur de façade arrière (devenu intérieur) à cet étage est partiellement démoli en vue d'obtenir un espace intérieur ouvert, qualitatif et entièrement orienté vers le jardin ;

Considérant que l'extension s'aligne au profil voisin mitoyen de gauche sans dépasser de plus de trois mètres le voisin mitoyen de droite conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le mur mitoyen existant de droite vers la parcelle n°21, actuellement incliné vers le jardin, est rehaussé en vue d'établir une même hauteur sur toute sa longueur ;

Considérant que ce mur est prolongé de 128cm et maçonné devant la baie latérale de la véranda existante sur la parcelle voisine (non conforme aux prescriptions du code civil en termes de vues) ;

Considérant que l'architecte et le demandeur de la présente demande s'engagent à prendre toutes les précautions d'isolation et d'étanchéité en vue d'éviter toute nuisance vers la propriété voisine ;

[Texte]

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

Considérant qu'une coupole est placée en toiture de l'extension ;

Considérant que les plans renseignent uniquement la pose d'une étanchéité EPDM en toiture plate 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 en pourtour de la coupole ;

Considérant que la toiture principale de la maison unifamiliale est rénovée, isolée par l'extérieur et que deux nouvelles lucarnes sont construites en versants avant et arrière ;

Considérant qu'elles répondent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ; que cependant elles dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que leur hauteur est supérieure à 125cm ;

Considérant qu'en versant arrière de toiture, la lucarne est revêtue de zinc prépatiné de ton gris quartz et d'une couverture en EPDM ;

Considérant qu'en versant avant, visible depuis l'espace public, la lucarne présente un revêtement en bardage fibro-ciment de ton blanc, une couverture en EPDM et un châssis comportant 4 ouvrants en aluminium de ton blanc ;

Considérant qu'à l'avant, l'impact visuel de la lucarne depuis l'espace public est trop important ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir un recul de lucarne en versant avant de toiture de minimum 50cm par rapport au plan de la façade avant (sans rehausser son niveau supérieur) ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture des deux lucarnes ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation en façade avant du remplacement de la porte d'entrée (bois peint en blanc) et des châssis (PVC de ton blanc) ;

Considérant que le châssis tripartite du rez-de-chaussée présente actuellement des croisillons ;

Considérant que la porte de garage d'origine est maintenue ;

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

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

- prévoir un revêtement esthétique en pourtour de la coupole sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée, tel que la pose d'un gravier ;
- prévoir un recul de lucarne en versant avant de toiture, de minimum 50cm par rapport au plan de la façade avant (sans rehausser son niveau supérieur) en vue de diminuer son impact visuel depuis l'espace public ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 15h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1869725/2023 (10)

Localisation : Rue de Linthout 121

Objet : régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée et le remplacement des menuiseries extérieures de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : 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 : Madame Michèle DEVOGHEL

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : /

Avis :

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

Considérant que le bien a été construit avant 1932 et dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée et le remplacement des menuiseries extérieures de l'immeuble ;

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

- n°303 le 05/11/1903 pour construire l'immeuble,
- n°10722 le 25/07/1963 pour construire des annexes ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble présente 3 logements aux premier, deuxième et troisième étages ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser l'ajout d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce logement est composé d'un séjour avec cuisine de 20.02m², d'un dégagement, d'une salle de douche et d'une chambre de 8m² à l'arrière ; que la cuisine donne sur une cour ;

[Texte]

Considérant que la demande déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes d'habitabilité en ce que dans le logement du rez-de-chaussée :

- la chambre présente une superficie de 8m² au lieu de 14m² requis,
- le séjour présente une superficie de 20.02m² au lieu de 28m² requis,
- le séjour présente un éclairage naturel de 10.6m² au lieu de 11.06m² requis,
- toutes les pièces présentent une hauteur sous plafond de 2.41m au lieu de 2.50m requis ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble présentait à cet étage des caves, une buanderie et une cour communes ;

Considérant que ces espaces ont été privatisés et transformés en un logement ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 16 (ordure ménagères), 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que ces locaux ne sont pas prévus ;

Considérant dès lors que les dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables car trop nombreuses et trop importante et que la demande densifie le nombre d'unités de logement ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la façade avant et plus précisément :

- le remplacement des menuiseries extérieures en bois par des nouveaux éléments en PVC de ton blanc,
- le remplacement du balcon du deuxième étage ;

Considérant que ces modifications contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien datant d'avant 1932 et qu'elles ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de replacer des châssis en bois de teinte claire reprenant les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant de ce qui précède que la demande n'est pas acceptable ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, toutes les dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 15h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1870543/2023 (11)

Localisation : Avenue du Castel 41

Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant, la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture, étendre le rez-de-chaussée, effectuer des aménagements intérieurs et ajouter une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Nicolas & Camille LEJEUNE - VAN VYVE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 11/05/2023 au 25/05/2023

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 le remplacement des châssis en façade avant, la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture, étendre le rez-de-chaussée, effectuer des aménagements intérieurs et ajouter une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue du rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°43) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue du rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m en profil la construction voisine la moins profonde (n°43) ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situera pas à minimum 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/05/2023 au 25/05/2023 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été précédemment délivré pour le bien, qu'il s'agit du permis d'urbanisme n°3806 délivré le 31/03/1933 pour « *une maison* » ;

Considérant que la situation de fait de l'immeuble diffère de la situation de droit en ce que :

[Texte]

- les châssis présents en façade ne correspondent pas à la situation de droit ;
- un étage supplémentaire a été construit en façade arrière (le profil de toiture est également différent par rapport à la situation de droit) ;
- une lucarne a également été aménagée dans le versant avant de la toiture ;
- la cuisine a été étendue ;

Considérant que, d'après les vues aériennes du site Bruciel, les modifications apportées à l'immeuble (étage supplémentaire, forme de la toiture et lucarne dans le versant avant) semblent dater de la construction de l'immeuble ;

Considérant que ces modifications ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que la lucarne réalisée dans le versant avant de la toiture est conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'extension réalisée de la cuisine sera démolie afin de réaliser le nouveau projet ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le niveau du sous-sol ne sera pas modifié (excepté concernant l'escalier arrière existant qui sera condamné) ;

Considérant que le projet vise à étendre et à réaménager entièrement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle extension s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (n°39) et dépassera de plus de 3m la construction voisine de droite (n°43) ;

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

Considérant que le nouveau volume dépasse de +/- 7m80 la construction mitoyenne du n°43 ;

Considérant cependant que l'immeuble situé au n°43 possède une configuration spécifique ;

Considérant en effet que la construction du n°43 possède un volume mitoyen d'une profondeur de +/-10m50 mais que le volume principal du rez-de-chaussée présente une profondeur beaucoup plus importante (de plus de 20m) ;

Considérant que la dérogation est calculée par rapport à la construction établie au droit de la mitoyenneté ;

Considérant que la profondeur du nouveau volume est acceptable car elle s'aligne sur la construction voisine de gauche (n°39) et ne ce qu'elle ne dépasse pas la profondeur du volume principal de la construction du n°43 ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée nécessitera la création d'un nouveau mur mitoyen avec le n°43 ;

Considérant que la toiture du nouveau volume sera plate au niveau du raccord avec le n°43 et inclinée au niveau du raccord avec le n°39 ;

Considérant que le nouveau volume déroge, en ce qui concerne son profil, à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3m la construction mitoyenne du n°43 ;

Considérant que le projet ne nécessitera pas de rehausse de mitoyen avec le n°39 car son profil est déjà actuellement plus important ;

Considérant que la volumétrie proposée tient compte des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant en effet que la hauteur sous-plafond varie en fonction du contexte bâti extérieur et s'intègre dès lors de façon harmonieuse à l'environnement existant ;

Considérant que la toiture de l'extension sera entièrement végétalisée ;

Considérant qu'un puits de lumière sera néanmoins aménagé dans la toiture au droit de la façade arrière ;

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

Considérant que des modifications intérieures seront apportées aux étages afin d'y réaménager les différents espaces (chambres, salles de jeux, salles de bain, dressing, ...) ;

Considérant que les combles abritent actuellement 3 chambres ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un grenier du côté avant et d'une chambre du côté arrière ;

Considérant qu'afin d'apporter davantage de lumière naturelle et de hauteur sous-plafond, une lucarne sera prévue dans le versant arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de 1m65 et en ce qu'elle se situera à 46 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant cependant que cette lucarne ne sera pas visible de l'espace public et qu'elle se situe du côté du voisin présentant le niveau de corniche arrière le plus important ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable car elle vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des combles sans nuire aux constructions voisines existantes ;

Considérant que cette extension sera réalisée en zinc ;

Considérant que l'ensemble des châssis (en façade avant et au niveau de la lucarne) sont des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois vert ;

Considérant que la porte de garage est en aluminium de même couleur (vert) ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que le garde-corps en façade avant est maintenu et qu'il y a dès lors lieu de le dessiner sur les plans ;

Considérant que les menuiseries sont encore en très bon état et performants au niveau énergétique ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de les remplacer ;

[Texte]

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de reprendre le dessin du garde-corps du balcon en façade avant.

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue du rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°43) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue du rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m en profil la construction voisine la moins profonde (n°43) ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situera pas à minimum 1m de la limite mitoyenne.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°541 de la séance du 09/06/2023 à 16h10

Demande de permis d'urbanisme PU/1869838/2023 (12)

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 43

Objet : étendre le 1^{er} étage et régulariser l'aménagement des combles et le remplacement du châssis du 1^{er} étage en 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Madame Manon GAEREMYNCK

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 : 11/05/2023 au 25/05/2023

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 les permis d'archives n°10.078 délivré le 23/01/1961 pour la construction de la maison et n°16.384 délivré le 11/05/1999 pour l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une précédente demande référencée PU/1822581 a été refusée le 28/12/2022 étant donné qu'aucune suite n'avait été donnée à la demande de plans modifiés envoyée suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation et du Collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le 1^{er} étage et à régulariser l'aménagement des combles et le remplacement de châssis du 1^{er} étage de la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 6 et 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à supprimer l'annexe au 1^{er} étage en façade arrière (niveau jardin) pour en construire une nouvelle ;

Considérant que les deux murs mitoyens doivent être prolongés et/ou rehaussés en vue d'abriter le nouveau volume de l'extension et son débord de toiture, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette nouvelle extension plus profonde permet de donner accès au jardin directement depuis les pièces de vie de manière plus aisée que ce qui existe actuellement ;

[Texte]

Considérant que les plans renseignent comme revêtement esthétique de la toiture plate la pose d'un gravier roulé de ton blanc autour d'un lanterneau placé de manière à améliorer l'éclairage naturel de l'espace de vie ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser la suppression de la trappe d'accès au grenier et le placement d'un nouvel escalier dans la prolongation de la cage d'escalier existante ainsi que le remplacement des châssis en modifiant certaines divisions ;

Considérant que le grenier a été aménagé en une troisième chambre ;

Considérant que deux fenêtres de toit ont été placées ; qu'aucune dimension n'a été renseignée dans les plans permettant de vérifier l'éclairage naturel de la pièce ;

Considérant que les documents du dossier renseignent cependant que les deux fenêtres de toit répondent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par de nouveaux châssis en modifiant le nombre de divisions au niveau de celui du 1^{er} étage : les quatre éléments d'origine ont été remplacés par cinq nouveaux dont deux ouvrants de chaque côté d'un élément central fixe ;

Considérant que ce changement est acceptable ;

Considérant que la zone de recul est actuellement utilisée comme espace de stationnement et que les zones plantées centrales et les murets à l'alignement ont été supprimés par rapport à la situation de droit (PU 10.078) ;

Considérant que la présente demande vise à la réaménager en prévoyant une zone plantée centrale (sur la largeur du trumeau existant entre les portes d'entrée et de garage) et en reconstruisant un muret à l'alignement de voirie devant celui-ci, conformément au règlement communal d'urbanisme ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme.