

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n°546 de la réunion du vendredi 27 octobre 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

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	Monsieur HORANYI Avenue du Dernier Repos 12	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)	DEFAVORABLE
2.	09:10	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VAN CROMBRUGGE - POTTEN Rue Jacques Hoton 44	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
3.	09:50	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CHIRITA – NICOLICIOIU Avenue de la Chapelle 15	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS

[Texte]

				<p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p> <p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p>	
4.	10:30	permis d'urbanisme	<p>S.P.R.L. SCHLÖGEL INSURANCE Messieurs SCHLÖGEL Avenue Prekelinden 62</p>	<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p>	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
5.	11:00	permis d'urbanisme	<p>Madame VANNAXAY Rue François Debelder 23</p>	<p>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)</p>	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
6.	11:30	permis d'urbanisme	<p>Monsieur et Madame PEELMAN – DIOR Rue de la Rive 95</p>	<p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p>	
7.	12:00	permis d'urbanisme	<p>Monsieur et Madame GERARD – PLETINCKX Chaussée de Stockel 187</p>	<p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p>	FAVORABLE
8.	13:30	permis d'environnement	<p>BRUSSELS LIFE SCIENCE INCUBATOR Monsieur Ariedi Clos Chapelle-aux-Champs 30</p>	<p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p>	FAVORABLE SOUS CONDITIONS

9.	14:00	permis d'environnement	A.C.P.Association des copropriétaires de la Résidence ATLANTA Avenue Marcel Thiry 14	Permis d'environnement : 1A ou 1B 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
10.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur BOURDAUDUC Avenue des Dix Arpents 105	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
11.	15:00	permis d'urbanisme	Madame KOMEL Rue du Château Kieffelt 27	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	DEFAVORABLE
12.	15:30	permis d'urbanisme	Madame SCHEYVAERTS Rue Notre-Dame 44	dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
13.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame POELMAN – VERBIST Avenue de Mai 108	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE
14.	16:30	permis d'urbanisme	Madame LAVENDER Rue Abbé Jean Heymans 3	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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°546 de la séance du 27/10/2023 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1846064/2022 (1)

Localisation : Avenue du Dernier Repos 12

Objet : étendre et transformer la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Laurent HORANYI

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

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 9

Avis :

Avis de la commission de concertation du 07/04/2023 :

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

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

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

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

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

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

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

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

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Texte]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la commission de concertation du 27/10/2023 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 07/04/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité d'être soumises à nouveau à la commission de concertation ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que le projet modifié vise à étendre et transformer la maison unifamiliale ;

[Texte]

Considérant qu'il déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation et aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et que 9 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- la deuxième lucarne en façade arrière est disproportionnée et pas harmonieuse avec le reste,
- un nouveau mur ferme la fin du jardin sans l'accord préalable du voisin concerné,
- la quantité d'ouvertures du rez-de-chaussée arrière est exagérée vu la surchauffe des vitrages pendant l'été,
- le programme est irréaliste par rapport aux contraintes existantes,
- le projet doit se conformer aux règlements,
- le langage du bois proposé comme revêtement extérieur des façades ne respecte pas le contexte,
- une seule fenêtre est prévue pour le premier étage en façade avant ;

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

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

Considérant que le projet modifié vise plus précisément à :

- isoler et enduire les trois façades de la maison,
- construire une extension et aménager une terrasse en façade arrière,
- démolir la lucarne en versant avant de toiture et en construire une nouvelle,
- ajouter une deuxième lucarne en versant arrière de toiture afin d'aménager une chambre ;

Considérant qu'en termes d'**isolation**, les trois façades de la maison sont isolées et recouvertes d'un enduit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade avant dépasse l'alignement d'environ 14cm ;

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

Considérant que le ton de l'enduit prévu est blanc pour le rez-de-chaussée en façade avant et ocre pour le reste de la maison ;

Considérant que la façade avant prévoit des larges ouvertures centrales pour les châssis à tous les étages et une ouverture plutôt étroite pour la porte d'entrée ;

Considérant qu'il en résulte une composition d'ouvertures et couleurs pas harmonieuse pour cette façade ;

Considérant qu'en plus l'ajout de panneaux photovoltaïques sur une grande partie de la façade ne fait qu'alourdir cette composition ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'en termes d'extension en façade arrière, le schéma des eaux demandé précédemment n'a pas été fourni ;

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

Considérant de plus que cette façade présente une baie au premier étage qui semble être techniquement trop proche de la toiture de la nouvelle annexe ;

[Texte]

Considérant qu'en termes de lucarnes, celle en versant arrière est maintenue et celle en versant avant est démolie et reconstruite ;

Considérant qu'une deuxième lucarne est également construite en façade arrière, au-dessus de l'existante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes en façades avant et arrière présentent une hauteur supérieure à 1,25m (1,49m à l'avant et 2,42m à l'arrière) ;

Considérant néanmoins que si les lucarnes en premier niveau de toiture sont envisageables, celle en deuxième niveau de toiture à l'arrière n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que deux lucarnes superposées déséquilibrent la composition de l'ensemble de la façade arrière

Considérant qu'en termes d'aménagement intérieur, le programme prévoit 4 chambres et une salle de bain ;

Considérant que l'existence de la 4^{ème} chambre n'est possible qu'avec l'ajout d'une lucarne trop importante par rapport au reste de la maison ;

Considérant qu'il en résulte un programme prévu trop dense par rapport au volume existant de la maison ;

Considérant en conclusion que les volumes proposés en façade arrière sont disproportionnés ;

Considérant que la façade avant présente des tons et des ouvertures pas homogènes ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver une harmonie des proportions tant en façade avant qu'en façade arrière ;

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

Considérant de ce qui précède que la demande même si elle présente déjà certaines améliorations par rapport à la version précédente, n'est pas acceptable telle que proposée;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°546 de la séance du 27/10/2023 à 09h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1894710/2023 (2)

Localisation : Rue Jacques Hoton 44

Objet : régulariser les modifications de baies, les remplacements de châssis et les travaux structurels effectués, construire des annexes à l'arrière et deux lucarnes (avant et arrière) et réaménager les combles de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame VAN CROMBRUGGE - POTTEN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications de baies, les remplacements de châssis et les travaux structurels effectués, construire des annexes à l'arrière et deux lucarnes (avant et arrière) et réaménager les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'art.4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
- l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
- l'art.12 du RCB en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/09/2023 au 12/10/2023 et que 3 réclamations/remarques ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur :

- le dépassement excessif de l'extension par rapport au voisin n°42,
- l'imperméabilité de la parcelle,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité de la maison voisine n°42 (véranda au rez-de-chaussée),
- l'aménagement au fond du jardin,

Considérant que le permis d'urbanisme n°3424 a été délivré le 02/02/1932 pour la construction d'un immeuble de deux appartements se composant comme suit :

- au sous-sol : 2 caves,
- au rez-de-chaussée : un hall, un garage, deux caves et une buanderie,
- au +1 et au +2 : une cuisine, une chambre et un living ;

Considérant qu'en situation de fait, il s'agit d'une maison unifamiliale et que dès lors la demande présente certaines interventions à régulariser (balcon fermé au +2, division de châssis...) ;

[Texte]

Considérant que ces interventions sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'une part à réaliser une extension au niveau du bel-étage sur toute la largeur de la parcelle venant s'aligner à la façade arrière de l'immeuble existant de gauche ;

Considérant qu'elle se situe quelques marches plus bas que le reste de ce bel-étage, de plain-pied avec le jardin ;

Considérant que cette extension accueille un nouvel espace de salon éclairé notamment par une verrière en toiture plate et que le rez-de-chaussée est réaménagé (le salon actuel devient la salle à manger/bureau) ;

Considérant que pour se faire, le petit local de rangement est démoli ;

Considérant que contrairement à ce qui est repris dans la note explicative, le RRU n'est pas respecté ;

Considérant en effet que cette extension présente une dérogation importante en termes de hauteur vu le profil actuel de la maison de droite dont les niveaux ne correspondent pas à ceux de la présente demande ;

Considérant qu'un nouveau mur mitoyen plus haut et plus profond est réalisé entraînant une perte de luminosité dans la véranda voisine ;

Considérant que les plans font en effet état du maintien du mur mitoyen existant ;

Considérant que cette dérogation n'est acceptable qu'à condition de réduire la hauteur de cette extension à 2.50m au-delà de l'escalier afin de limiter l'impact sur la maison voisine de droite ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaliser une extension au niveau de l'étage sur une partie de la largeur de la parcelle contre le mitoyen de l'immeuble de gauche avec un recul de +/-2.50m de la limite avec la parcelle de droite ;

Considérant que ce nouveau volume ne respecte pas le RRU en termes de gabarit vu qu'il s'étend au-delà de 3m par rapport à la profondeur du voisin de droite le moins profond sans proposer de retrait latéral de 3m par rapport à la limite de propriété ;

Considérant néanmoins qu'aucune finition esthétique des nouvelles toitures plates n'est proposée ;

Considérant que la demande vise à isoler l'ensemble de la nouvelle façade arrière ;

Considérant que le crépi est de teinte gris moyen au rez-de-chaussée et gris clair aux étages et les nouvelles menuiseries en gris foncé ;

Considérant qu'il est précisé en séance que les châssis en place sont en PVC ;

Considérant que la demande consiste à réaliser deux lucarnes pour aménager l'espace sous toiture ;

Considérant que celles-ci dérogent au RCB en ce qu'elles sont placées à moins de 1m de la limite de propriété de droite et que leur hauteur dépasse le maximum autorisé (1.85m au lieu de 1.25m) ;

Considérant néanmoins que celle à l'avant s'aligne avec les baies des étages inférieurs ;

Considérant que les encadrements sont plus importants d'un côté que de l'autre de chaque lucarne ;

Considérant que la façade à rue présente deux travées marquées par le traitement des briques verticales et qu'il y a lieu de conserver cette caractéristique intéressante de cette maison datant de 1932 ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de limiter la lucarne avant en termes de largeur (en reprenant la même largeur d'encadrement de chaque côté) centrée sur la travée de droite ;

Considérant que ces lucarnes permettent d'agrandir l'espace des deux chambres et d'en améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que les lucarnes présentent une toiture en pente qui démarre légèrement plus bas que le faite leur conférant un caractère massif ;

Considérant qu'elles sont revêtues de zinc à joints debout de teinte gris foncé ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact de ces deux lucarnes en prévoyant une toiture plate aux 2 lucarnes et proposer un autre matériau pour la lucarne avant ;

Considérant dès lors que les dérogations au RCB seraient acceptables ;

Considérant que la demande vise également à démolir l'abri de jardin existant en vue d'aménager une terrasse et une remise au fond du jardin ;

Considérant en effet qu'en plus de la terrasse aménagée au-delà de l'extension d'environ 12m², une zone de détente entourée d'un claustra en bois de plus de 2.80m de haut est également aménagée en fond de parcelle, induisant une dérogation en termes de surface perméable (art. 13 du Titre I du RRU) ;

Considérant en effet que plus de la moitié de la zone de cours et jardins n'est plus plantée de pleine terre ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement perméable pour la nouvelle terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver une zone de pleine terre en fond de jardin ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est agrandie en termes de capacité (10.000l) ;

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

- réduire la hauteur de cette extension à 2.50m au-delà de l'escalier,
- réduire l'impact des lucarnes : limiter la lucarne avant en termes de largeur (en reprenant la même largeur d'encadrement de chaque côté), prévoir une toiture plate aux 2 lucarnes et proposer un autre matériau pour la lucarne avant,
- supprimer l'espace détente en fond de parcelle qui doit rester de pleine terre,
- prévoir un revêtement perméable de la nouvelle terrasse.

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

- Les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont acceptées moyennant les conditions reprises ci-dessus.
- La dérogation à l'article 13 du règlement régional d'urbanisme est refusée.
- Les dérogations à l'article 12 du RCB sont acceptées moyennant les conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 09h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1870581/2023 (3)

- Localisation : Avenue de la Chapelle 15
- Objet : régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement, démolir et reconstruire la toiture avec l'ajout de deux lucarnes, construire une extension en façade arrière, aménager une terrasse, remplacer la porte d'entrée et les châssis et aménager un kiosque dans le jardin de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°42 approuvé le 24/11/1975.
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame CHIRITA - NICOLICIOIU
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.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.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 : 28/09/2023 au 12/10/2023
- Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°42 approuvé le 24/11/1975 et qu'elle n'en respecte pas toutes ses prescriptions ;

Considérant qu'elle vise à régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement, démolir et reconstruire la toiture avec l'ajout de deux lucarnes, construire une extension en façade arrière, aménager des terrasses, remplacer la porte d'entrée et les châssis et aménager un kiosque dans le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au plan particulier d'affectation du sol n°42 en termes d'implantation, de toiture et de zone de recul, aux articles 4, 6 et 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, toiture et zone de recul et aux articles 12, 28 et 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et zone de recul ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- La transformation de la zone de recul en zone de stationnement est contraire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme,
- Le quartier offre déjà plusieurs places de stationnement publiques,
- Il est nécessaire de transformer la zone de recul actuelle en zone plantée de pleine terre en supprimant les dalles en béton existantes,
- Le kiosque de jardin proposé est incompatible avec la zone du plan régional d'affectation du sol où il se situe,
- Les matériaux et les couleurs de la nouvelle façade arrière sont manquants dans la demande ;

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

- N° 6416, le 04/06/1946 visant à construire une annexe ;

Considérant que le permis de construction du bien n'est pas référencé dans nos archives ;

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

- construire une extension en façade arrière,
- aménager des terrasses en façade arrière,
- démolir et reconstruire la toiture principale,
- construire deux lucarnes dans le versant arrière et avant de la toiture principale,
- remplacer la porte d'entrée et l'entièreté des châssis,
- placer un kiosque dans le fond du jardin ;

Considérant qu'une extension est construite en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse de plus de 3m (7.96m) la profondeur du voisin mitoyen de droite n°17 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette extension dépasse de plus de 3m (7.96m) la hauteur du même voisin ;

Considérant que l'extension et la véranda existantes en façade arrière sont démolies ;

Considérant que l'extension sur deux niveaux permet d'aménager 4 chambres, dont une au premier étage de 23m² avec dressing et salle de bain ;

Considérant cependant que la nouvelle annexe double la taille de la maison en situation existante ;

Considérant qu'il en résulte un programme et des volumétries proposés importants ;

Considérant cependant que le nouveau volume vient s'aligner sur le profil de la maison voisine de gauche tant au niveau du faite qu'au niveau des profils des versants de toiture ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la toiture aménagée tout en haut a pour but de donner une vue plus agréable à la chambre ;

Considérant que vu l'aménagement des pièces habitables de l'étage inférieur ne présentant pas une hauteur suffisante sous plafond, il y a plutôt lieu de proposer une toiture plate végétalisée jusqu'à l'intersection avec le profil mitoyen de gauche et de maintenir le versant peu incliné au-delà ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une hauteur sous plafond de 2.50m minimum sur toute la surface de la chambre ;

Considérant que dès lors ces dérogations seraient acceptables à ces conditions ;

Considérant qu'en termes de terrasses, le projet prévoit en façade arrière de :

- agrandir de 3.66m en profondeur la terrasse du rez-de-chaussée et y aménager un abri de jardin en-dessous avec une citerne d'eau de pluie,
- aménager une nouvelle terrasse sur une profondeur de 3.46m au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°42 approuvé le 24/11/1975 en ce que la terrasse du rez-de-chaussée se trouve dans la zone de cours et jardins et pas dans la zone à bâtir ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- la terrasse du rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil du voisin mitoyen de gauche de 4.81m et celui du voisin de droite de 12.77m,

[Texte]

- la terrasse du 2^{ème} étage dépasse toute la profondeur du mitoyen de droite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- le pare-vue de la terrasse du rez-de-chaussée dépasse de 3.90m la hauteur du voisin mitoyen de gauche et de 3.40m celle du voisin mitoyen de droite,
- le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage dépasse de 0.60m la hauteur du voisin mitoyen de gauche et de 7.9m celle du voisin mitoyen de droite ;

Considérant que si une terrasse en relation directe avec les espaces de vie est envisageable, il y a lieu de la proposer au niveau du jardin avec quelques marches directement le long de la façade et de prévoir une haie plutôt qu'un pare-vue en bois le long de la limite mitoyenne avec la parcelle de droite ;

Considérant qu'en séance le propriétaire voisin de droite précise qu'un accord a été marqué pour que la finition du mur mitoyen de l'extension soit peinte en blanc ;

Considérant que la toiture principale est démolie et une nouvelle est construite avec les versants avant et arrière suivant le profil du voisin mitoyen de gauche n°13 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture dépasse en hauteur de plus de 3m (environ 6,1m) le profil du voisin mitoyen de droite n°17 ;

Considérant qu'elle déroge également au PPAS n°42 en ce que les deux versants de toit ne sont pas identiques ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le projet vise à s'aligner sur le profil de la toiture voisine de gauche ;

Considérant que deux lucarnes en zinc de ton gris anthracite sont construites en versant avant et arrière de la toiture du volume principal ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que :

- la lucarne en versant avant présente une hauteur supérieure à 1,25m (2,00m)
- celle en versant arrière est positionnée à moins de 1m des limites de façade (elle est collée à la limite mitoyenne avec le voisin mitoyen de gauche) ;

Considérant que la hauteur de celle en versant avant est trop importante ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une lucarne de plus petites dimensions en façade à rue et de proposer un autre matériau que le zinc en vue d'améliorer son intégration dans la composition de la façade ;

Considérant qu'un kiosque de jardin de 16m² de surface est construit en fond de parcelle et sur une dalle en caoutchouc de 50m² de surface ;

Considérant qu'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol et en zone tampon de 60m qui entoure un site « Natura 2000 » ;

Considérant que sa position est trop proche d'un site « Natura 2000 » et qu'il est visible depuis l'espace public (Chemin du Vellemlen) ;

Considérant que ces interventions ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de retrouver de la pleine terre plantée sur l'ensemble du jardin ;

Considérant que les plantations doivent rester des espèces indigènes ;

Considérant que l'entièreté des **portes et châssis** et remplacée par des éléments en PVC de ton gris anthracite ;

Cdt que la demande vise d'autre part à régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul n'est pas plantée de pleine terre mais qu'elle présente plutôt des dalles en béton ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette zone n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle n'est pas clôturée à l'alignement avec l'espace public ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°42 approuvé le 24/11/1975 en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

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

- proposer une toiture plate végétalisée jusqu'à l'intersection avec le profil mitoyen de gauche et de maintenir le versant peu incliné au-delà ;
- conserver une hauteur sous plafond de 2.50m minimum sur toute la surface de la chambre ;
- proposer la terrasse au niveau du jardin avec quelques marches directement le long de la façade et de prévoir une haie plutôt qu'un pare-vue en bois le long de la limite mitoyenne avec la parcelle de droite ;
- proposer une lucarne de plus petites dimensions en façade à rue et de proposer un autre matériau que le zinc en vue d'améliorer son intégration dans la composition de la façade ;
- supprimer toutes les interventions en fond de parcelle et retrouver une zone plantée de pleine terre.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°42 (zone de recul), à l'article 11 (zone de recul) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°42 (implantation, toiture), aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°546 de la séance du 27/10/2023 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1859233/2022 (4)

- Localisation** : Avenue Prekelinden 56 - 62
- Objet** : régulariser les travaux effectués et étendre le commerce sur la cour du rez-de-chaussée 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** : S.P.R.L. SCHLÖGEL INSURANCE Messieurs SCHLÖGEL
- Motifs** : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête** : 28/09/2023 au 12/10/2023
- 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 du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;
- Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et étendre le commerce sur la cour du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et à l'article 37 (enseigne perpendiculaire à la façade en zone restreinte) du Titre VI du règlement régional d'urbanisme ;
- Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;
- Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :
- l'imperméabilisation actuelle de l'ensemble de la cour nécessite d'être régularisée,
 - une nouvelle extension couvrant la totalité de la parcelle enferme les voisins et diminue leur ensoleillement,
 - si l'extension est autorisée, un traitement de type végétal devrait être prévu concernant la toiture du nouveau volume ;

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

- N°11010, le 08/03/1965 pour transformer la façade (n°60),
- N°10979, le 21/12/1964 pour transformer la façade (n°56),
- N°19563, le 23/06/2011 pour transformer le rez-de-chaussée commercial, construire une extension en hauteur et profondeur de l'immeuble, réaménager 4 appartements en 2 duplex aux étages, rénover la façade à rue et placer de nouveaux châssis (n°58-60),
- N°PU/541989/2013, le 29/01/2015 pour modifier la destination d'un salon lavoir en cabinet médical au sous-sol et au rez-de-chaussée et placer une enseigne perpendiculaire en façade avant de l'immeuble (n°56),
- N°PU/567075/2015, le 29/10/2015 pour créer un patio à l'arrière du bâtiment, abaisser la dalle du sous-sol, démolir un escalier, augmenter le nombre de cabinets de 4 à 6 unités, modifier les façades de la cour inférieure, prolonger la toiture plate du rez-de-chaussée de l'immeuble,
- N°PU/578233/2015, le 12/11/2015 pour réaliser une terrasse au premier étage au 1^{er} étage arrière de l'immeuble (n°60) ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à construire une extension du commerce sur la cour du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle (elle en occupe la totalité) ;

Considérant qu'elle déroge au même article en ce qu'elle dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche de plus de 3m (6,20m) ;

Considérant que la cour en l'état actuel est entièrement dallée et laissée à l'abandon ;

Considérant qu'une nouvelle extension permet d'installer des bureaux et un espace de réunion supplémentaire ;

Considérant qu'elle permet d'étendre la surface existante du commerce de 34m² à 54m² ;

Considérant que le projet prévoit de placer une toiture végétalisée de type extensive ;

Considérant cependant qu'afin de maximiser le traitement des eaux pluviales et d'améliorer la végétalisation de la parcelle, il y a lieu de prévoir une toiture plate végétale de type intensive ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant que des murs mitoyens très hauts entourent l'extension et qu'uniquement une rehausse de 50cm du mur avec le voisin n°38 est nécessaire ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant également que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable d'au moins 50% (cette zone est entièrement imperméabilisée) ;

Considérant que, pour les raisons précédemment expliquées, cette dérogation est également acceptable ;

Considérant que des lanterneaux sont proposés sur la toiture plate de la nouvelle annexe afin d'éclairer les espaces intérieurs créés ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de se conformer à l'avis du SIAMU du 10/08/2023 référencé CP.2010.0906/8 concernant les dimensions et/ou les positions des lanterneaux prévus sur la toiture plate de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à régulariser le placement d'une enseigne perpendiculaire à la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 37 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne perpendiculaire en façade avant présente une hauteur inférieure au minimum admis de 2,7m (2,65m) par rapport au trottoir ;

Considérant que cette différence est minime et que dès lors la dérogation est acceptable ;

[Texte]

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

- prévoir une toiture plate végétale de type intensive pour la nouvelle annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
- se conformer à l'avis du SIAMU du 10/08/2023 référencé CP.2010.0906/8 concernant les dimensions et/ou la position des lanterneaux prévus sur la toiture plate du nouvel annexe ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et à l'article 37 (enseigne perpendiculaire à la façade en zone restreinte) du Titre VI du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1892087/2023 (5)

Localisation : Rue François Debelder 23

Objet : aménager l'appartement existant du premier étage en un duplex et régulariser le remplacement des châssis au premier et au deuxième étages en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Manichanh VANNAXAY

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

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager l'appartement existant du premier étage en un duplex et à régulariser le remplacement des châssis au premier et au deuxième étages en façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'un permis d'archive existe pour le bien, qu'il s'agit du permis n° 9899 délivré le 30/05/1960 pour construire une maison ;

Considérant que le présent projet déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ainsi que la nouvelle isolation prévue ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde ainsi que la nouvelle isolation prévue ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève les éléments suivants :

- inquiétude par rapport au gabarit proposé en dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme et risque d'enfermement pour la construction voisine de droite ;
- risque d'utilisation illicite de la toiture plate de l'annexe en terrasse vu qu'une porte-fenêtre est prévue ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble fait état au rez-de-chaussée, d'un garage, de caves et de locaux techniques ;

Considérant qu'un appartement 1 chambre est présent au 1^{er} et également au 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit fait donc état d'un immeuble comprenant 2 appartements ;

Considérant que certaines modifications ont été apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit ;

Considérant en effet que le plan du rez-de-chaussée existant est légèrement différent de celui de la situation de droit ;

[Texte]

Considérant en effet que 2 caves ont été supprimées au profit de l'espace de garage ;

Considérant que 3 caves ont néanmoins été maintenues ;

Considérant que les châssis présents aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont également été remplacés par des châssis en pvc blanc ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de créer un appartement duplex en prolongeant l'appartement existant du premier étage au rez-de-chaussée ;

Considérant que pour ce faire le garage existant sera réduit en profondeur à 5m et qu'une seule cave de +/- 2 m² sera maintenue ;

Considérant que le reste de la surface du rez-de-chaussée sera privatisé pour l'appartement duplex ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur sera créé (en plus de l'escalier commun) ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera également étendu de 4m50 ;

Considérant que la partie existante du rez-de-chaussée arrière abritera une salle de douche, un salon ouvert sur une nouvelle salle à manger ;

Considérant que la nouvelle extension abritera la cuisine ainsi que la salle à manger ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profil et en profondeur la construction voisine de droite (n°25, voisin le moins profond) de plus de 3m ;

Considérant que ce nouveau volume sera également isolé par l'extérieur et que la nouvelle isolation dépassera également de plus de 3m la construction voisine de droite (profil et profondeur) dérogeant ainsi aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce nouveau volume sera recouvert par une toiture végétale ;

Considérant que le 1^{er} étage abritera 2 chambres et une seconde salle de bain ;

Considérant qu'une porte-fenêtre est prévue au niveau de la cage d'escalier afin de donner accès à la toiture plate de l'annexe ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps devant cette baie afin de garantir que cette toiture plate ne soit pas utilisée comme terrasse ;

Considérant que la porte d'entrée sera remplacée par une nouvelle porte en bois blanc avec des parties vitrées ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en pvc de couleur blanche ;

Considérant que de façon générale, le projet réduit la surface des espaces communs de l'immeuble de rapport (réduction de la surface du garage et suppression de caves) ;

Considérant en effet que la profondeur du garage est réduite à 5m (au lieu de 8m94 précédemment) ;

Considérant que 2 caves privatives ont été supprimées au profit d'une cave de +/- 2m² ;

Considérant qu'une nouvelle circulation intérieure est créée mais que l'accès au 1^{er} étage depuis la cage d'escaliers commune est tout de même maintenu pour des raisons de sécurité ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver deux espaces de rangement pour les logements de l'immeuble ;

Considérant qu'afin d'aménager un duplex, le projet propose un volume en dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) ;

Considérant que les dérogations engendrées par le nouveau volume sont importantes ;

Considérant en effet que le bâtiment se situe proximité du coin formé par la rue F. Debelder et par la rue de la Liaison ;

Considérant dès lors que la construction voisine de droite (n°25) possède une façade arrière alignée sur la façade arrière de l'immeuble (en situation de droit) et possède un jardin d'une profondeur moins importante ;

Considérant que le bâtiment d'angle quant à lui ne possède quasiment aucun espace extérieur ;

Considérant dès lors que l'intervention proposée aura un impact négatif sur la construction voisine de droite en termes de luminosité et d'effet d'enfermement ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que le projet d'extension n'exploite pas tout le potentiel constructible de la parcelle en termes de profondeur (voisin de gauche plus profond) et qu'il est envisageable de réaliser une extension conforme au RRU tout en maintenant le programme projeté ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable à condition de supprimer la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

AVIS FAVORABLE sur la demande unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de supprimer la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU, de placer un garde-corps devant la baie arrière de la cage d'escalier et de prévoir deux espaces de rangement pour les appartements.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée à condition de supprimer la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1901294/2023 (6)

Localisation : Rue de la Rive 95

Objet : isoler le mur mitoyen gauche de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation, 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 : Monsieur et Madame PEELMAN - DIOR

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 : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Il apparait que la demande ne nécessitait pas de mesures particulières de publicité mais uniquement l'avis du fonctionnaire-délégué et que dès lors la commission de concertation ne peut pas se prononcer.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1898720/2023 (7)

Localisation : Chaussée de Stockel 187

Objet : peindre la porte d'entrée et régulariser les diverses transformations
apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones mixtes

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame GERARD - PLETINCKX

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 : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant les permis d'archives n° 6957 délivré le 25/06/1949 pour la construction de la maison
et n° 9901 délivré le 30/05/1960 pour l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée et
l'extension en façade arrière des rez-de-chaussée et premier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à peindre la porte d'entrée et à régulariser les diverses
transformations apportées à 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
28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) en façade
arrière de la maison unifamiliale sollicitée dans le permis d'archives n° 9901 n'a pas été construite tel
que prévu ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension est implantée le long de la mitoyenneté de droite, en
recul de 2,21m par rapport à l'axe mitoyen gauche, sur une profondeur de 4,35m par rapport à la
façade arrière initiale ;

Considérant qu'au premier étage l'extension est implantée sur la même emprise le long de la
mitoyenneté de droite ;

Considérant que la terrasse, initialement prévue à droite, a été aménagée le long de la mitoyenneté
de gauche, sur une profondeur de 2,60 m par rapport à la façade arrière initiale ;

Considérant que la terrasse a été refermée par un châssis en façade arrière et une toiture en polycarbonate en vue d'y aménager un jardin d'hiver et qu'un escalier a été placé dans sa prolongation (parallèlement à l'extension) ;

Considérant que l'escalier extérieur, permettant l'accès au jardin depuis le premier étage, présente un recul inférieur à 190cm par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant qu'il est cependant conforme aux prescriptions du Code civil (en termes de vues) vu l'apport des preuves par le demandeur d'antériorité de plus de 30 ans et la présence de murs mitoyens suffisamment élevés et profonds entre les deux parcelles ;

Considérant que des modifications mineures intérieures ont été réalisées aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages (fermeture de baies, suppression / déplacement de cloisons) ;

Considérant que le troisième étage, présentant un grenier à l'origine, a été aménagé en deux chambres supplémentaires et une salle de douche ;

Considérant que deux lucarnes ont été créées en versants avant et arrière de toiture ; qu'elles dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 125cm et des reculs inférieurs à 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les lucarnes sont revêtues de matériaux identiques aux éléments de façades existants aux étages inférieurs (bois) et s'inscrivent dès lors dans l'esthétique générale des façades ;

Considérant que le demandeur a apporté la preuve de la réalisation de ces différents travaux avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (01/01/2000) ; qu'il n'est dès lors pas d'application dans ce dossier ;

Considérant que des transformations ont également eu lieu en façade avant ;

Considérant que les garde-corps placés devant les fenêtres du premier étage ont été supprimés ;

Considérant que la porte d'entrée en bois de ton brun a été remplacée par une porte en aluminium de ton gris-vert présentant trois parties vitrées ;

Considérant que la demande prévoit la mise en peinture de la porte d'entrée (ton brun) en vue d'uniformiser la teinte des menuiseries en façade avant ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **est acceptée**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D’ENVIRONNEMENT

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 13:30.

Demande de permis d'environnement PE/1859575/2023 (8)

Localisation : Clos Chapelle-aux-Champs 30

Objet : Exploitation de laboratoires de recherche

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS N° 45 UNIVERSITE** approuvé par arrêté royal en date du 24/07/1973.

Demandeur : BRUSSELS LIFE SCIENCE INCUBATOR Monsieur Gianluigi Arialdi

Motifs : - 1B : article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 13/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant à Exploitation de laboratoires de recherche, introduite le 27/10/2022 et déclarée complète le 05/07/2023 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 13/09/2023 au 12/10/2023 ;

Considérant qu'il n'y a pas eu de remarques durant l'enquête publique;

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;

Considérant que BLSI a obtenu un PU (réf Urban 18/VFD/383379) en 2010 (réf WSL PU/541020) pour les travaux de réalisation des labos (percer le 6^e et 7^e et remettre les façades en état) ;

Considérant que le bâtiment est occupé par les laboratoires de recherche de BLSI (étages 6 et 7 et local technique au +8) et les activités de l'UCLouvain (étages -1 à +5).

Considérant que la Tour ESP (Ecole de Santé Publique) est déjà autorisée dans le permis d'environnement de classe 1A n°697.992 ;

Considérant que BSLI a été inauguré en 2012 et que ses installations classées sont exploitées sans autorisation depuis lors ;

Considérant qu'en 2018, BLSI prend contact avec Bruxelles Environnement pour s'enquérir de leurs obligations en matière de permis d'environnement ;

Considérant que l'UCL a exclu BSLI de sa demande de prolongation de son permis d'environnement de classe 1A n°697.992 et que depuis lors, les permis d'environnement de classe 2 et recours se sont succédés (permis d'environnement de classe 2 introduits par Oxiteno et BLSI) ;

Considérant que les décisions du Collège d'Environnement sont contradictoires en ce qui concerne la question de l'existence d'une unité technique et géographique (UTG) entre les différentes installations classées exploitées dans le bâtiment ESP ;

Considérant que la dernière décision du Gouvernement sur le permis d'environnement d'Oxiteno conclut à l'existence de l'UTG ;

[Texte]

Considérant qu'actuellement, aucun permis d'environnement valide n'existe, plaçant les exploitants d'installations classées en situation d'infraction à l'OPE ;

Considérant que l'unité technique et géographique s'était justifiée pour les raisons suivantes :

- dans le PE n°697.992, des labos étaient autorisés dans le bâtiment ESP ;
- les labos s'accompagnent de dépôts de produits et déchets dangereux ;
- Il est nécessaire de totaliser les différents dépôts pour estimer le seuil des rubriques relatives au classement de ces dépôts, notamment pour des raisons d'évaluation globale des incidences et de sécurité incendie ;
- il s'est avéré dans la présente demande qu'il n'existe plus désormais que des labos aux étages de BLSI ;
- les mesures de prévention incendie (notamment la procédure alerte, alarme, évacuation) sont communes au bâtiment ;
- les aspects de mobilité sont communs, tels que les quais de chargement ;
- un transformateur statique est commun, approvisionnant l'ensemble du bâtiment en haute tension (BLSI a ses propres tableaux BT) ;
- les décharges d'eaux usées et eaux pluviales sont communes ;
- en ce qui concerne la gestion des déchets de Celltest, ces déchets seront inactivés par autoclave. Ils seront ensuite transférés dans un sac en plastique solide. Ces sacs seront déposés dans des containers de l'UCL afin d'être pris en charge pour leur incinération comme déchets non à risque ;
- en ce qui concerne Equaly : une partie des activités ont lieu dans une animalerie de l'UCL ;
- ce faisceau de convergence avait amené BE à la conclusion de liens d'interdépendance fonctionnelle et donc d'une Unité technique d'exploitation ;

Considérant que, pour sortir de l'impasse juridique, afin d'éviter la co-titularité de l'UCL et de BLSI pour l'ensemble du site de l'UCL, l'ensemble du bâtiment ESP est considéré comme une unité technique et géographique à part entière ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les installations classées des labos de BLSI car les activités de l'UCL aux niveaux 1 à 5 ne comportent aucune installation classée sauf le transfo ;

Considérant que BLSI est un incubateur d'entreprises qui accueille aujourd'hui 3 labos dont 2 ayant déjà reçu un permis pour utilisation confinée d'OGM et /ou pathogènes : Equaly (LABO-417.862 dél le 20/8/21) et Celltest (LABO-417.903 dél le 13/12/2022) ;

Considérant que la structure de l'égouttage du bâtiment est particulièrement complexe :

Le bâtiment est composé de nombreuses décharges historiquement nommées « labos » :

- 10 décharges labos côté Est avant l'escalier principal et 10 après ;
- 11 décharges labos côté Ouest avant les ascenseurs et 12 après.

Considérant que BLSI n'ayant pas touché aux égouts lors du chantier de rénovation de ses étages, aucun plan d'égouttage as-built n'a été dessiné à cette occasion. Par ailleurs, les décharges verticales historiques qui préexistaient dans les trémies techniques sont exploitées ;

Considérant qu'il n'existe pas de point de convergence des eaux usées des labos de BLSI avant de rejoindre les décharges verticales qui descendent jusqu'au sous-sol ;

Considérant que chaque évier des laboratoires du BLSI est relié de façon indépendante à une décharge verticale nommée « laboratoire » dans les plans historiques du bâtiment ;

Considérant qu'il n'y a pas de point de convergence visible au niveau du bâtiment, que ce soit aux étages ou au sous-sol, il n'est techniquement pas possible de déterminer un point d'échantillonnage représentatif des eaux usées de laboratoires en provenance des installations du

[Texte]

BLSI ou mélangées avec les eaux domestiques de l'UCL dans la configuration existante du bâtiment ;

Considérant que la seule alternative proposée par les demandeurs est de placer des siphons récolteurs sous les 5 éviers de chaque labo pour y effectuer un échantillonnage à la source ;

Considérant que les labos utilisent des substances particulièrement préoccupantes mais en quantités très faibles (le seul utilisé en grande quantité est le chloroforme 40 litres/an) ;

Considérant que certains déchets liquides biologiquement contaminés (Celltest) seront inactivés chimiquement à l'eau de javel (concentration finale 0,5% d'hypochlorite pendant 30 minutes) ou par autoclave puis déversés à l'égout ;

Considérant dès lors que sont applicables les normes de rejet d'eaux usées non domestiques ainsi que les normes sectorielles relatives aux laboratoires. Que celles-ci doivent pouvoir être contrôlées quelque part sur les conduites avant leur connexion à l'égout public ;

Considérant qu'actuellement aucun point de contrôle des eaux usées n'existe ;

Considérant qu'il y a lieu d'en prévoir ;

Avis favorable à condition de:

- **De prévoir un échantillonnage représentatif des eaux usées des laboratoires.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D’ENVIRONNEMENT

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 14:00.

Demande de permis d'environnement PE/1851223/2023 (9)

Localisation : Avenue Marcel Thiry 12-14

Objet : exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : n°40bis – Ferme Hof ten Berg – AR 09/04/1981

Demandeur : ACP de la Résidence ATLANTA

Motifs : - article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 13/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 08/01/1976 par le Collège des bourgmestre et échevins visant à « construire un immeuble à appartements » (réf : 12573) ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré par Collège des bourgmestre et échevins le 06/12/2005 pour une durée de 15 ans visant à exploiter les installations classées d'un immeuble de logements (réf : 18/IPECL2/447483) ;

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant à l'exploitation d'un immeuble de logements, introduite le 05/08/2022 et déclarée complète le 27/07/2023 (réf : 1851223) ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 13/09/2023 au 12/10/2023 ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 04/09/2023 (réf : CI.1986.2411/9) ;

Considérant que la présente demande concerne une régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements avec parking, que les installations classées sont dès lors existantes et qu'il n'y a pas de travaux prévus ;

Considérant que les parkings sont constitués de 22 emplacements couverts et de 46 emplacements à l'air libre pour un total de 68 emplacements sur le site ;

Considérant que les installations électriques alimentant les parties communes de l'immeuble ont été contrôlées conformes au RGIE le 05/04/2023 ;

Considérant que l'exploitation produit des eaux usées de type domestiques qui sont rejetées à l'égout sans traitement particulier ;

Considérant que les déchets produits sont de type ménagers et doivent respecter les obligations en matière de collecte, tri et recyclage ;

[Texte]

Considérant que la parcelle concernée n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que la demande ne porte sur aucune installation à risque de pollution des sols ;

Considérant que tous les emplacements de parking sont destinés aux logements et ne sont donc pas soumis au CoBrACE ;

Considérant qu'il a été constaté en visite que le parking couvert était ventilé naturellement ;

Considérant que la ventilation naturelle en place ne répond pas aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ;

Considérant que le précédent permis d'environnement (réf. 18/IPECL2/447483) autorisant l'exploitation du parking couvert jusqu'au 06/12/2020 imposait la mise en place d'une ventilation mécanique ;

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

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit applicables en zone 1;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Mettre en place dans le parking couvert une ventilation mécanique répondant aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861399/2022 (10)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 105

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée arrière avec terrasse au 1er étage et régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme de 1962 ainsi que le changement de portes et châssis et le placement d'un abri de jardin pour la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, 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) N° 9 QUARTIER HOF TEN BERG » approuvé le 11/01/1977.

Lotissement: /

Demandeur : Monsieur Pascal BOURDAUDUC

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au 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°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée arrière avec terrasse au 1er étage et régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme de 1962 ainsi que le changement de portes et châssis et le placement d'un abri de jardin pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'une réclamation/remarque a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur le fait que la demande ne fait pas état de la réalité (désaccord au niveau des palissades alors qu'un accord a été signé entre les voisins) ;

Considérant que l'accord signé entre les propriétaires des n°103 et n°105 sur le placement d'un pare-vue en bois devant le garde-corps au niveau de la terrasse du n°103, est joint à la plainte ;

Considérant que le permis d'urbanisme 10.451 a été délivré le 14/06/1962 pour la construction de la maison unifamiliale mais qu'il contient plusieurs conditions reprises uniquement dans le texte du permis ;

Considérant que lors de la construction de la maison, certaines modifications ont été apportées :

- Un balcon et un escalier ont été réalisés en façade arrière,
- La hauteur de la façade arrière est plus importante (+/-60cm),
- Le recul par rapport au trottoir est différent,
- Certains murs et cheminées ont été exécutés de manière différente,
- Certaines baies et châssis sont différents ;

[Texte]

Considérant que la demande vise donc à régulariser ces différents éléments datant de la construction suite au permis délivré en 1962 ;

Considérant que ces interventions sont acceptables ;

Considérant que la demande consiste également à régulariser l'abri de jardin ;

Considérant que les prescriptions du PPAS précisent que la zone de cours et jardins est réservée aux plantations ;

Considérant néanmoins que cet abri présente de petites dimensions (3.28mX2.22m) et qu'il est situé en fond de jardin ;

Considérant également que plusieurs propriétés de l'avenue disposent d'un abri de jardin ;

Considérant dès lors que cette dérogation au PPAS est acceptable ;

Considérant que la demande vise par ailleurs à construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison qui vient se placer entre les extensions existantes de part et d'autre ;

Considérant que cette extension respecte le PPAS en termes de profondeur et de hauteur (zone d'annexe) ;

Considérant qu'elle permet à la maison de disposer d'un espace de séjour directement en relation avec le jardin ;

Considérant que sur la toiture de cette extension, une terrasse est aménagée alors que le PPAS impose une toiture plate ;

Considérant cependant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés dans le quartier pour des terrasses sur les extensions ;

Considérant que c'est le cas pour la **maison n°103** dont les plans du permis d'urbanisme n°542243 (refusé par la Commune le 18/02/2016) délivré sur recours par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 09/02/2017 font état d'une zone plantée de 1.90m de large à partir de la limite de propriété n°105 sans prévoir de pare-vue ;

Considérant que l'aménagement actuel n'est pas conforme à ce permis puisqu'un pare-vue a été placé devant le garde-corps latéral suite à un accord signé entre voisins ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'appréciation du bon aménagement des lieux ne se fait pas sur base de l'accord des voisins et qu'il y a lieu de respecter le permis délivré ;

Considérant que la **maison n°107** dispose également d'une terrasse avec une zone plantée de 1.90m de large à partir de la limite de propriété n°105 sans prévoir de pare-vue (PU 19.364 délivré le 23/09/2010 confirmé dans les plans du PU/543085 délivré le 08/10/2015 visant à régulariser certaines modifications par rapport au précédent PU) ;

Considérant que dans la présente demande, un recul de 1.90m planté est prévu de part et d'autre mais que des pare-vues sont également proposés ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des dispositifs destinés à accueillir des plantes grimpantes dans les zones végétalisées latérales (treillis,...) et non le long des limites de propriété ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces pare-vues placés le long des limites et de déplacer les garde-corps latéraux en limite de la zone dallée accessible (déplacer de 1.90m) ;

Considérant dès lors que cette dérogation au PPAS est acceptable à ces conditions ;

Considérant qu'en séance, il est précisé qu'une 2^e citerne est prévue ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de supprimer ces pare-vues, de privilégier des dispositifs destinés à accueillir des plantes grimpantes dans les zones végétalisées latérales (treillis,...), de déplacer les garde-corps latéraux en limite de la zone dallée accessible (déplacer de 1.90m) et de revenir à la situation de droit concernant les zones plantées en zone de recul.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS en termes de terrasse sur l'extension et d'abri de jardin sont acceptées moyennant les conditions reprises ci-dessus.

[Texte]

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°546 de la séance du 27/10/2023 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1851085/2022 (11)

Localisation : Rue du Château Kieffelt 27

Objet : régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes dans la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Giulia KOMEL

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

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N°7188, le 01/04/1950 pour construire la maison,
- N°PU/1717998/2019, le 06/02/2020 pour régulariser le changement des châssis et la modification de la cheminée, construire deux lucarnes et modifier la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser la modification du volume de la toiture et des lucarnes qui ont été réalisés différemment par rapport au permis d'urbanisme n°1717998 délivré le 06/02/2020 ;

Considérant que la maison présente trois façades et une toiture à trois versants ;

Considérant que la situation de droit prévoyait la construction de deux lucarnes et la modification de l'inclinaison du versant sud-est de la toiture afin d'aménager les combles de la maison en chambre parentale avec salle de bain ;

Considérant qu'en situation existante de fait ces travaux n'ont pas été réalisés conformément au dernier permis délivré (PU/1717998/2019) et plus précisément que :

- Les deux lucarnes ont une largeur supplémentaire de 35cm et une hauteur supplémentaire de 65cm,

[Texte]

- le faîte de la toiture principale est déplacé et rehaussé de 25cm,
- le versant sud-est de la toiture présente un raccord incongru avec la corniche : le versant s'arrête avant cette corniche induisant une partie verticale parallèle à la façade,
- cette partie verticale du versant de toiture est recouverte d'ardoises au lieu de tuiles comme le reste de la toiture,
- la position de la cheminée est légèrement déplacée (d'environ 8cm) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1,25m (1,90m) et qu'elles sont positionnées à moins de 1m des limites mitoyennes (0,92m) ;

Considérant que ces lucarnes présentent un gabarit trop important par rapport à chaque versant de toit et au reste des façades ;

Considérant qu'elles ne sont pas harmonieuses et qu'elles ne s'intègrent ni à la maison ni au bâti environnant ;

Considérant qu'elles contribuent également à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien ;

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

Considérant que le raccord du versant sud-est de la toiture avec la corniche n'est pas harmonieux vu sa typologie et son revêtement différents du reste de la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis n° PU/1717998/2019 délivré le 06/02/2020 en ce qui concerne les volumétries de la toiture et des lucarnes ;

Considérant que la dérogation en termes de toiture au RRU pourrait être acceptable à condition de respecter le précédent permis en ce qui concerne les lucarnes ;

Considérant en conclusion que l'appréciation du bon aménagement des lieux ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis et que dès lors le fait que les travaux ont été réalisés ne constitue en aucun cas une motivation satisfaisante ;

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, les dérogations à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°564 de la séance du 27/10/2023 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1856240/2022 (12)

Localisation : Rue Notre-Dame 44

Objet : régulariser la transformation d'une annexe de jardin (extension de volume, changement de matériaux et transformations intérieures), la construction d'une pergola et le remplacement de deux linteaux d'un abri de jardin de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER » approuvée 25/05/2000.

Lotissement : /

Demandeur : Madame Florence SCHEYVAERTS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis :

Avis de la commission de concertation du 24/02/2023 :

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

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

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

- PU n°4001 le 22/08/1933 visant à construire une maison,
- PU n°8293 le 19/05/1954 visant à construire un garage,
- PU n°13126 le 17/12/1979 visant à aménager un restaurant au rez-de-chaussée,
- PU n°15181 le 21/04/1992 visant à construire une annexe et une véranda,
- PU n°576908 le 12/01/2017 visant à isoler la façade, à modifier les châssis, à construire une véranda en zone de recul, à aménager une terrasse au 1^{er} étage et à changer la destination du garage en atelier ;

Considérant que la demande vise à régulariser des actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur trois annexes en fond de parcelle dans le but de maintenir les travaux déjà entamés et de poursuivre le projet ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°622/22 a été dressé le 05/10/2022 pour les infractions suivantes : démolition et reconstruction d'une annexe avec modification volumétrique, construction d'une pergola et modifications structurelles du pigeonnier, situés dans le jardin arrière de la maison unifamiliale sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°622/22 fait mention d'une contestation provenant du demandeur qui souhaite que les travaux soient considérés comme étant des travaux de transformation et non de démolition et de reconstruction ;

Considérant que le Service de l'Urbanisme a procédé à un contrôle sur place et que sur base de son analyse reprise dans le procès-verbal d'infraction n°622/22, il est bien question de démolition et reconstruction partielles ;

Considérant que les travaux ont fait l'objet au préalable d'un arrêt de chantier en vue d'obtenir une autorisation urbanistique, que des panneaux rigides ont provisoirement été placés à titre de mesures conservatoires et que suite à tout cela, les demandeurs ont entrepris des démarches afin de régulariser la situation ;

Considérant que, dans ce dernier permis, une des conditions émises en commission de concertation et par le Collège des bourgmestre et échevins, était de supprimer l'emplacement illicite en zone de recul et de prévoir une zone plantée qui empêche tout stationnement en zone de recul ;

Considérant que les plans modifiés montrent effectivement que l'emplacement illicite du stationnement en zone de recul est supprimé ;

Considérant que tant sur les photos prises le jour où le procès-verbal a été dressé que sur celles jointes à la présente demande, il est constaté que le dallage en zone de recul n'a pas été remplacé par la zone plantée reprise dans les plans cachetés du permis précédent ;

Considérant dès lors que la situation actuelle est infractionnelle ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- le remplacement des linteaux de porte et fenêtre d'un abri de jardin (annexe 1),
- la démolition d'une remise (annexe 2),
- la construction d'une pergola et d'une terrasse en lieu et place de l'annexe 2 démolie,
- la démolition partielle de l'atelier (annexe 3),
- la reconstruction partielle de l'annexe 3 avec une augmentation de volume en vue d'y aménager un bureau avec une salle de douche attenante ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 :
 - A-A4 (Dispositions générales du PPAS applicables à toutes les zones d'affectation - Travaux de transformation et de reconstruction) pour l'accroissement du volume bâti
 - B-B1-1.3 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Implantation) pour le dépassement de la zone constructible par rapport à l'extension de volume et pour la construction nouvelle (cas de reconstruction) en intérieur d'îlot
 - B-B1-1.5 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Esthétique) pour les matériaux de revêtement de façade en bardage en bois et panneau en ton clair et pour les châssis en PVC
 - B-B2-2.2-2.2.1 et B-B2-2.2-2.2.2 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones non construites – Zone de cours et jardins - Aménagement & Destination) pour les destinations de bureau et de salle de douche
- au règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I :
 - article 4 (Profondeur) pour la construction au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et pour la profondeur de l'annexe bureau/douche et la pergola attenante
 - article 6 (Toiture) pour le dépassement de plus de 3m par rapport à la parcelle 103X21 située Avenue Jean-François Debecker 83
 - article 12 (Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) pour les nouvelles utilisations de l'annexe
- au règlement communal sur la bâtisse (RCB) :
 - titre IV (Arrière-bâtiments) article 22 le local à usage d'habitation en arrière-bâtiment
 - titre X (Murs en élévation et façades) article 55 pour le bardage en bois de l'annexe

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 et que 4 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

[Texte]

- refus que des annexes secondaires soient transformées en habitation,
- nuisances à craindre en termes de bruit et de passages,
- altération du caractère originel de jardin en intérieur d'îlot,
- risque que l'annexe 3 soit transformée dans le futur en une nouvelle entité de logement étant donné qu'en plus d'être isolé, le local se dote d'une salle de douche attenante,
- lors de la commission de concertation du 03/06/2016 (PU/576908/2015), la propriétaire aurait demandé de pouvoir aménager ses annexes afin d'en faire un lieu d'accueil type Airbnb, ce qui lui aurait été refusé,
- risque de contournement de l'interdiction par le biais d'un faux prétexte,
- augmentation de hauteur de l'annexe 3 (illicite et abusive),
- hauteur du mur mitoyen non respectée ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que le remplacement des linteaux de porte et fenêtre de l'abri de jardin (annexe 1) s'explique par le fait que les anciens en bois n'assuraient plus la stabilité et que dès lors, ils ont été remplacés par des linteaux en béton, ce qui est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de changer l'affectation de l'ancien atelier (annexe 3) en bureau auquel une salle de douche sera ajoutée ;

Considérant qu'à cette fin, l'annexe 3 a été partiellement démolie (structure de toit, totalité ou partie de murs périphériques) puis reconstruite avec des modifications volumétriques par rapport à la situation de droit, à savoir une augmentation en profondeur, en largeur et en hauteur (rehausse mitoyenne) ;

Considérant que le volume de l'annexe 3 présente en situation de droit (PU/576908/2015) une longueur de 6,56m, une largeur de 4,06m et une hauteur de 2,49m, alors que dans la situation projetée, il présente des dimensions respectivement de 8,20m, 4,21m et 3,25m ;

Considérant qu'en ne respectant pas la zone de construction qui a été accordée dans la situation de droit et en augmentant la surface au sol, le projet présente une dérogation à la prescription B-B.1-1.3 du PPAS en ce qu'aucune habitation ou construction nouvelle autre que celles se trouvant à l'intérieur des zones de constructions figurées au plan DB4 (Schéma des affectation) n'est admise, particulièrement en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'augmentation de volume en profondeur a entraîné la démolition de la remise (annexe 2) pour laisser place à une extension de l'annexe 3 qui comprend l'entrée et la salle de douche, et à l'extérieur, à une terrasse surmontée d'une pergola d'une profondeur de 3,16m ;

Considérant que l'augmentation de volume de l'annexe 3 présente une dérogation à la prescription A-A.4 du PPAS en ce que les travaux ont entraîné un accroissement du volume bâti ;

Considérant que l'augmentation de profondeur de l'annexe 3 et la pergola présentent une dérogation à l'article 4 règlement régional d'urbanisme titre I en ce que la somme des constructions dépasse une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et en ce que la construction dépasse de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine (cas d'une construction de type trois façades) ;

Considérant que la situation avant travaux indiquée sur les plans ne semble pas correcte en ce qui concerne la hauteur de l'annexe 3 sachant qu'elle est de 3,15m alors qu'en situation de droit (PU n°576908), la hauteur mentionnée est de 2,49m ;

Considérant que dans la situation existante à régulariser, la hauteur passe à 3,25m, ce qui représente une rehausse du mur mitoyen importante ;

Considérant que l'augmentation de hauteur de l'annexe 3 présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur du volume sur une distance de 4,08m ; que, sur la profondeur maximale de 3m autorisée par l'article 4, la hauteur de l'annexe dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas, à savoir une hauteur de 3,25m par rapport au terrain voisin situé Avenue Jean-François Debecker 83 ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'aucune modification de hauteur n'a été réalisée et que les cotes reprises sur le précédent permis ne sont pas correctes ;

Considérant que le changement d'affectation de l'ancien atelier (annexe 3) en bureau avec une salle de douche attenante présente plusieurs dérogations, à savoir :

- à la prescription B-B.2-2.2-2.1 du PPAS en ce que la zone de cours et jardins est réservée exclusivement à l'établissement de cours, jardins et parcs,
- à la prescription B-B.2-2.2-2.2 du PPAS en ce que la construction d'un bâtiment à usage de remise à outils peut être autorisée dans la zone, ce qui ne va pas dans le sens du projet où une destination d'une nature totalement différente est proposée,
- à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme titre I en ce que la zone de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
- à l'article 22 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ;

Considérant que le changement d'affectation proposé entraîne la création d'un espace d'habitation en intérieur d'îlot, dans une zone où les réglementations permettent de l'en préserver ;

Considérant que des nuisances troublant la tranquillité du voisinage pourraient être à craindre ;

Considérant que le bien a déjà bénéficié d'extension de volume grâce aux permis d'urbanisme qui ont déjà été précédemment délivrés ;

Considérant que la demande n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir aux affectations (atelier) et aux volumétries existantes avant les travaux ;

Considérant que l'annexe 3 est recouverte d'un bardage en bois et qu'elle présente en cela une dérogation à la prescription B-B.1-1.5 du PPAS et à l'article 22 du règlement communal sur la bâtisse en ce que ce matériau n'est pas admis pour les revêtements de façades, qu'elles soient visibles ou pas ;

Considérant que le projet prévoit que les châssis de fenêtre seront en PVC, que ces châssis n'ont pas encore été posés, et qu'ils présenteront une dérogation à la prescription B-B.1-1.5 du PPAS en ce que ce matériau est interdit ;

Considérant qu'il n'y aurait pas d'intérêt à accorder une autorisation d'utiliser ces matériaux pour une annexe dont l'extension et la destination ne sont pas conformes ;

Considérant que dès lors l'ensemble des dérogations n'est pas acceptable ;

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

Avis de la commission de concertation du 27/10/2023 :

Considérant que suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation le 24/02/2023, le demandeur a sollicité par l'intermédiaire de son architecte l'application de l'article 126/1 du Cobat dans un courrier datant du 13/03/2023 et réceptionné le 16/03/2023 ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits le 28/04/2023 ; que suite à l'envoi d'accusés de réception de dossier incomplet, la demande a été complétée le 16/06/2023 et le 02/08/2023 ; qu'un accusé de réception de dossier complet a été notifié le 22/08/2023 ;

Considérant que la demande vise toujours à régulariser des actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur trois annexes en fond de parcelle dans le but de maintenir les travaux déjà entamés et de poursuivre le projet ;

Considérant que les plans modifiés introduits visent à répondre à une partie des objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que les modifications suivantes sont proposées :

- pour garantir la destination d'atelier, la toilette et la douche sont supprimées,
- pour améliorer la perméabilité de la terrasse, elle sera démontée et remplacée par une terrasse ajourée sur plots laissant percoler l'eau,
- pour que l'espace libre en zone de recul ne puisse pas servir d'emplacement de parking, de nouvelles plantations sont prévues ;

Considérant dès lors que la dérogation relative à la destination (atelier/remise à outils) est supprimée ;

Considérant que la suppression de l'annexe 2 et le démontage de la terrasse permettent de retrouver une zone perméable dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'annexe 3 est destinée à un atelier/remise à outils ;

Considérant que pour compenser l'extension de l'annexe 3, il y a lieu de prévoir une toiture végétale extensive ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS et au RRU s'agissant de l'extension de cette annexe est acceptable ;

Considérant que les châssis de cette annexe sont en PVC et l'habillage en bardage en bois, contrairement aux prescriptions du PPAS sont maintenus ;

Considérant néanmoins que les châssis sont peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'usage du bois n'est pas explicitement autorisé par le PPAS ;

Considérant toutefois que ce matériau s'intègre harmonieusement dans la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir une toiture végétale extensive sur la toiture de l'atelier/remise à outils.

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

- **au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 :**
 - *A-A4 (Dispositions générales du PPAS applicables à toutes les zones d'affectation - Travaux de transformation et de reconstruction) pour l'accroissement du volume bâti*
 - *B-B1-1.3 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Implantation) pour le dépassement de la zone constructible par rapport à l'extension de volume et pour la construction nouvelle (cas de reconstruction) en intérieur d'îlot*
 - *B-B1-1.5 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Esthétique) pour les matériaux de revêtement de façade en bardage en bois et panneau en ton clair et pour les châssis en PVC*
- **au règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I :**
 - *article 4 (Profondeur) pour la construction au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et pour la profondeur de l'annexe ~~bureau/douche et la pergola attenante~~*
 - *article 6 (Toiture) pour le dépassement de plus de 3m par rapport à la parcelle 103X21 située Avenue Jean-François Debecker 83*
- **au règlement communal sur la bâtisse (RCB) :**
 - *titre X article 55 pour le bardage en bois de l'annexe.*

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 546 de la séance du 27/10/2023 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1899750/2023 (13)

Localisation : Avenue de Mai 108

Objet : modifier deux baies à l'arrière et isoler la façade arrière et le mur pignon droit de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame POELMAN - VERBIST

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

Enquête : 28/09/2023 au 12/10/2023

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 archives suivantes :

- **n° 6854 délivré le 12/03/1949** pour la construction de la maison,
- **procès-verbal n°568/14 dressé le 15/01/2014** pour l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière et pour l'aménagement des combles en logement sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet,
- **n° 20.437 refusé le 12/06/2014** pour la régularisation des transformations apportées à l'immeuble et l'ajout de deux logements dans l'immeuble,
- **n° 617390 délivré le 01/02/2018** pour la régularisation des transformations apportées à l'immeuble, la démolition de la cheminée intérieure dans le living, le rehaussement de la lucarne en versant avant de toiture, la prolongation de l'escalier jusqu'au niveau des combles et l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à modifier deux baies à l'arrière et à isoler la façade arrière et le mur pignon droit de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à appliquer un isolant de type EPS (polystyrène) d'une épaisseur de 14 cm sur la façade arrière et le mur pignon droit de l'immeuble ;

Considérant que l'application de l'isolation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de l'immeuble dépasse le profil des deux voisins mitoyens ;

[Texte]

Considérant que l'isolation est revêtue d'un crépi de façade (Knauf réf. H75) de ton gris-vert pâle ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ;
Considérant que la demande vise également à modifier deux baies à l'arrière de l'immeuble ;
Considérant que les terrasses des premier et deuxième étages sont refermées et que de nouveaux châssis avec invisivents sont placés dans le plan de la façade arrière ;
Considérant que cette modification permet d'augmenter la surface des chambres de 1,95m² mais également de faciliter la pose de l'isolation en façade arrière ;
Considérant que la fermeture des terrasses n'est pas visible depuis l'espace public ;
Considérant que le projet permet d'augmenter les performances énergétiques de l'immeuble ;
Considérant, vu ce qui précède, que la dérogation sollicitée est acceptable ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée**.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°546 de la séance du 27/10/2023 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1896057/2023 (14)

Localisation : Rue Abbé Jean Heymans 3

Objet : régulariser la modification de destination de 10 greniers en un appartement, la construction d'une lucarne en façade avant et la pose de stores au 3ème étage de l'immeuble

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

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 Nadine Francine LAVENDER

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 : 28/09/2023 au 12/10/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de destination de 10 greniers en un appartement, la construction d'une lucarne en façade avant et la pose de stores au 3ème étage de l'immeuble ;

Considérant que celle-ci se limite à régulariser uniquement l'aménagement de ce logement et les travaux lié à celui-ci ;

Considérant que la demande présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune réclamation/remarque n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.899 a été délivré le 16/07/1964 pour la construction d'un immeuble à 15 appartements et un magasin ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°15.474 a été délivré le 18/01/1994 mais a été mis en non-valeur le 09/02/1996 ;

Considérant que le plan du 3^e étage du permis de 1964 reprend un hall et 10 espaces « grenier » ;

Considérant que l'acte notarié lors de l'acquisition du bien par le demandeur en 1994 précise déjà qu'il s'agit d'un appartement composé d'un hall, d'un wc, d'un living, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant qu'une lucarne a été réalisée dans le versant avant de la toiture en vue de pouvoir exploiter l'espace sous la toiture et le rendre habitable;

Considérant que cette lucarne est visible sur les photos de Bruciel déjà en 1971 ;

Considérant que ces éléments attestent du fait que ces modifications datent vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant que ce logement existait avant l'entrée en vigueur du RRU et que les prescriptions de ce règlement ne sont dès lors pas applicables ;

Considérant néanmoins que la lucarne déroge au RCB en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m (plus de 2m de haut) et que la cumulation de toutes les lucarnes présentes en versant avant dépasse les 2/3 de la largeur de l'entièreté de la façade avant ;

Considérant cependant qu'elle s'aligne sur celles déjà présentes en toiture de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle et que l'ensemble est cohérent ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les stores placés aux trois châssis sont placés dans l'encadrement afin de s'intégrer harmonieusement ;

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 au au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne sont acceptées.