

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 544 de la réunion du vendredi 22 septembre 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 et Madame GILLOT – BAILLEUX Rue Jacques Hoton 18	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable sous conditions
2.	09:10	permis d'urbanisme	Monsieur PETIT Avenue de Janvier 22	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable
3.	09:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame JODIN - POLI PALAZZO Avenue du Capricorne 97	dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)	Favorable sous conditions
4.	10:10	permis d'urbanisme	Madame HERMAN Avenue Marie-José 26	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions

5.	10:40	permis d'urbanisme	Monsieur PAOLONI Rue de la Cambre 270	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions
6.	11:10	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame van der BRUGGEN – GILLAIN Rue des Déportés 16	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions
7.	11:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame GYPENS Avenue Marie-José 103	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions
8.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur SHETA Rue du Bois de Linthout 26	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	Favorable sous conditions
9.	13:30	permis d'urbanisme	S.R.L. EDIFORMA Monsieur HADJ Avenue de Broqueville 249	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	Favorable sous conditions
10.	14:00	permis d'urbanisme	Madame MESTER Avenue du Prince Héritier 185	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable
11.	14:30	permis d'urbanisme	Madame DE LEE Tomberg 26	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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)	Favorable sous conditions

12.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame PSALLIDAS – ARGYROPOULOU Rue de l'Activité 35	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)	Favorable sous conditions à la majorité
13.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DELFORGE – BAEYENS Avenue A.J. Slegers 200	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	Favorable

14.	16:00	permis d'urbanisme	A.C.P. ROODEBEEK Monsieur LEVENS Chaussée de Roodebeek 517	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable
15.	16:30	permis d'urbanisme	Madame GELFI Rue Madyol 13	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)	Favorable Sous conditions
16.	17:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CARMELLO ALVAREZ – HAJREDINI Avenue du Capricorne 5	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	Favorable sous conditions

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1897033/2023 (1)

Localisation : Rue Jacques Hoton 18

Objet : régulariser des changements effectués lors de la construction, construire des extensions sur deux niveaux à l'arrière, créer des baies, modifier un muret de clôture à front de rue, placer un portail, aménager un emplacement de parking, construire un carport, remplacer les châssis, réaménager les espaces intérieurs, abattre dix arbres et isoler la toiture de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame David & Anne-Bénédicte GILLOT - BAILLEUX

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

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

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°1537 délivré le 05/12/1924 et visant à construire une villa est actuellement référencé dans nos archives pour le bien ;

Considérant que la demande vise à régulariser des travaux datant de la construction, rénover l'ensemble de la maison, construire une annexe à l'arrière, percer le mur de clôture afin d'avoir un accès vers le jardin et vers un nouvel emplacement de parking et un portique pour vélos sur le terrain ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme, à savoir, à l'article 6 titre I en termes de hauteur et à l'article 10 titre II en termes d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La diminution des plantations dans le jardin,
- L'interrogation sur l'essence des nouveaux arbres,

- L'opposition au stationnement de voiture en zone de retrait latéral entraînant le percement du mur de clôture très important,
- L'inquiétude par rapport à la conservation des éléments d'origine remarquables non détaillés,
- La particularité du trottoir en briques rouges devant la parcelle,
- Le bassin d'orage, la citerne existante ou nouvelle, le poêle à bois ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- régulariser des travaux qui datent de la construction d'origine dont, de manière non exhaustive :
 - l'étage supplémentaire et gabarit de la maison de manière général (profil de toiture, proportions de la façade et du mur mitoyen, surfaces intérieures),
 - les éléments de façade (travail des pierres, traverse au niveau de quelques baies, oriels, châssis à petits plomb et vitraux, châssis avec traverses, etc),
 - l'aspect du mur de clôture à front de rue (tracé, matériaux),
 - la configuration des lucarnes,
 - l'annexe arrière (qui sera démolie),
 - la différence de relief pour le terrain (aménagement de jardin sur 2 niveaux plutôt que de plain-pied),
- construire une annexe sur deux niveaux à l'arrière,
- construire un portique pour des vélos,
- percer le mur de clôture et placer un portail pour un accès vers le portique et un nouvel emplacement de parking,
- placer un lanterneau en toiture,
- remplacer tous les châssis,
- isoler la façade arrière,
- isoler partiellement le plancher,
- réaménager le grenier,
- abattre 10 arbres,
- placer des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que pour appuyer son propos quant aux différences de gabarit datant de la construction d'origine, les demandeurs ont présenté comme élément de preuve une coupe provenant du permis d'urbanisme n°2098 délivré le 16/06/1927 visant à la construction de la maison située Rue Jacques Hoton 16 ;

Considérant que le profil du bien situé Rue Jacques Hoton 18 y apparaît et qu'il correspond à la situation actuelle ;

Considérant que des photos d'archives provenant du site BruCiel vont également dans ce sens ;

Considérant que les photos de façades et l'état actuel des matériaux montrent effectivement qu'il est raisonnable de penser que toutes les interventions datent de la construction ;

Considérant qu'en situation de fait, une annexe « atelier » et une pergola n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ont été construites à l'arrière ;

Considérant que ces constructions non conformes seront démolies et qu'à cet endroit une extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol) attenante à la construction principale sera érigée ;

Considérant que le nouveau volume présente une dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre I article 6 en ce que, au-delà de la profondeur de 3m autorisée à l'article 4 et donc sur une distance de 57cm, la hauteur de l'annexe (Niv +14.65) dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (Niv +09.67), à savoir une hauteur allant de 1,85m à 1,98m par rapport au terrain voisin situé Rue Jacques Hoton 16 ;

Considérant qu'il permet d'agrandir l'espace de vie de manière considérable et d'aménager un espace qualitatif, lumineux et confortable ;

Considérant que la dérogation n'est pas trop importante, que l'extension n'impacte pas négativement l'intérieur d'îlot et que le nouveau volume ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen sachant que son profil ne dépasse pas celui du mur séparatif existant entre les deux propriétés mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'intérieur sur les parties inclinées et par l'extérieur au niveau du toit plat ;

Considérant qu'un lanterneau est placé sur la partie plate de la toiture ;

[Texte]

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

Considérant que ce lanterneau apporte un puit de lumière sur la cage d'escalier du bien et que cette augmentation de hauteur est à la fois minime en termes de dimensions et sans impact par rapport à sa visibilité ;

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

Considérant que le nouveau volume sera en structure bois, recouvert d'un bardage en zinc prépatiné brun (ton choisi en vue de se rapprocher de la couleur des briques existantes de parement) et que les menuiseries seront en bois de ton bleu ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 4 qui bénéficie de 2,35m² d'éclairage naturel au lieu des 4,32m² requis pour une surface de 21,60m² ;

Considérant que les demandeurs précisent dans leur note explicative que les lucarnes de la chambre 4 sont alignées aux baies du 1^{er} étage, ce qui permet de garder une composition de façade cohérente, et que la chambre 4 bénéficie des orientations Est et Sud ;

Considérant d'autre part que le projet dans son ensemble améliore les conditions d'habitabilité du logement et que dès lors la dérogation à l'article 10 titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que l'escalier sera prolongé jusqu'au dernier niveau (R+3) pour l'aménagement d'une cinquième chambre au grenier ;

Considérant que la chambre 5 bénéficie d'un éclairage naturel suffisant grâce à l'ouverture en façade arrière et le choix de traitement des cloisons (parties vitrées) qui permet de profiter de la luminosité provenant du lanterneau au haut de la cage d'escaliers ;

Considérant qu'un recalibrage de baies existante en façade arrière est prévu et la création de nouvelles ouvertures également, ce qui apportera davantage de lumière à l'habitation et des vues intéressantes vers le jardin ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière, ce qui est dispensé de permis car le bien étant une maison à 3 façades, l'intervention ne présente pas de dérogation ;

Considérant qu'il en est de même pour le placement de panneaux photovoltaïques qui répondent aux conditions de dispense ;

Considérant que l'ensemble des châssis seront remplacés par des châssis en bois (+ vitrages clairs) ;

Considérant qu'en proposant du bois, le projet revient aux caractéristiques d'origine du bien et que ces modifications respectent le style de l'ensemble ;

Considérant que les vitraux des impostes (avec leurs petits plombs) qui se trouvent dans la bibliothèque, le hall d'entrée et le salon, seront conservés par le biais d'insertion des anciens vitraux dans le double vitrage des nouveau châssis ;

Considérant que les croisillons en petits plombs sur les parties basses du châssis et non repris dans la situation de droit seront supprimés ;

Considérant de manière générale que le projet veille à conserver les particularités patrimoniales et les qualités architecturales du bien ;

Considérant en effet que la note explicative précise que la plupart des éléments d'origine remarquables intérieurs sont conservés et rénovés (cheminée en pierre de France du salon, les boiseries du hall, les portes, l'escalier d'origine, les planchers en bois,...) ;

Considérant que les petits plombs des baies autour de la porte d'entrée offrent une esthétique unie et cohérente avec celle-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les petits plombs des baies autour de la porte d'entrée lors du remplacement des châssis vu qu'il s'agit d'un hall d'entrée et que cela ne nuit pas aux vues entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que 10 arbres à haute tige seront abattus et que ceux-ci sont situés essentiellement le long du mitoyen côté Rue Jacques Hoton 20, dont 2 à l'endroit de l'espace voiture/vélos projeté ;

Considérant que les demandeurs justifient cela par le fait qu'au-delà d'un problème existant de taille et d'entretien, les résineux donnent un sol très acide et une relation non conviviale avec les voisins ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les nombreux arbres présents apportent beaucoup d'ombre actuellement dans le jardin et qu'il est souhaité de pouvoir profiter d'un meilleur ensoleillement pour pouvoir profiter un maximum de ce grand jardin ;

Considérant que le service Espaces Verts de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a marqué son accord sur l'abattage demandé en basant sa motivation sur le fait qu'il s'agit de 10 thuyas dont la taille est démesurée par rapport à la taille du jardin, plantés à moins de 2m de la limite mitoyenne et donc en infraction (il s'agit sans doute d'anciens plants de haie) ;

Considérant de plus qu'un résineux est peu intéressant pour la diversité en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un plan d'aménagement est proposé avec de replantations d'arbres et d'arbustes beaucoup plus cohérent avec la situation actuelle ;

Considérant que le projet propose un nouveau dessin du jardin avec plus de biodiversité ;

Considérant en effet qu'un petit bassin est prévu, que deux terrasses sont aménagées afin de profiter des différentes orientations et que plusieurs arbres sont plantés;

Considérant qu'il est précisé en séance que les essences n'ont pas encore été choisies mais qu'il s'agira d'espèces indigènes ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'un travail est en cours avec le jardinier et que des arbres palissés seront placés le long du mur de clôture du côté du jardin, visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le demandeur précise que certains arbres ont déjà dû être élagués ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation est légèrement augmenté mais qu'il reste en dessous de la moitié de la surface de la parcelle (constructions, terrasses,... comprises) ;

Considérant qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 5200 litres (à gauche de l'extension) est prévue pour l'arrosage du jardin et les chasses d'eau ;

Considérant également qu'une pompe à chaleur avec géothermie ne nécessitant pas d'installation de pompe à chaleur extérieure et qu'un poêle à bois d'appoint sont prévus pour créer une mixité de production ;

Considérant qu'à l'extrême gauche de la parcelle (à côté de l'immeuble n°20, sera aménagé un emplacement de parking et qu'un portique permettant d'abriter 6 vélos sera construit ;

Considérant que le mur de clôture donnant sur la voie publique sera percé sur une largeur limitée à la distance entre deux pilastres (2.50m) pour permettre d'y créer un accès et qu'un portail grillagé en métal laqué brun y sera placé ;

Considérant que ce percement permet également de permettre un accès direct au jardin depuis la rue ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser qu'il ne s'agit pas de la zone de retrait latéral mais bien d'une zone bâtissable à front de rue le long d'un mur mitoyen, le bien ne présentant pas de zone de recul ;

Considérant que l'intervention en façade est limitée et ne porte pas atteinte aux caractéristiques particulières de l'ensemble ;

Considérant les qualités du projet, la conservation des éléments patrimoniaux intéressants et le nouveau plan paysager du jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver le trottoir existant en briques placées en chevrons, spécifique devant l'immeuble ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité;

[Texte]

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de préciser les essences des plantes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

Considérant que l'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;

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

- Conserver les petits plombs dans les 5 baies autour de la porte d'entrée ;
- Compléter le plan d'aménagement du jardin en précisant les essences choisies pour les nouveaux arbres dont un doit être à haute tige et en dessinant les arbres pallissés dont il a été question en séance ;
- Utiliser des matériaux perméables pour la terrasse à l'arrière de la cuisine.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 Titre I en termes de hauteur et à l'article 10 Titre II en termes d'éclairage naturel du RRU sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 9h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1858605/2022 (2)

Localisation : Avenue de Janvier 22

Objet : déplacer les garde-corps et augmenter la profondeur des terrasses au dernier étage en façade avant de l'immeuble

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

Lotissement : n°170 du 07/12/1967

Demandeur : Monsieur Bernard PETIT

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n°170 autorisé le 30/11/1967 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à déplacer les garde-corps et augmenter la profondeur des terrasses au dernier étage en façade avant de l'immeuble ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement 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 plate-forme 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 permis d'urbanisme n°11504 a été délivré le 12/02/1968 pour construire l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à déplacer les garde-corps et augmenter la profondeur des terrasses au dernier étage en façade avant ;

Considérant que la demande ne présente pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouveaux garde-corps placés à la limite des terrasses dépassent en hauteur de 1,20m les profils des toitures en pente des voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que la profondeur des terrasses existantes est augmentée de 1,05m ;

Considérant que leur largeur n'est pas modifiée et que le retrait de 2m de chaque côté des terrasses et maintenu afin de respecter le Code-civil en termes de vues ;

Considérant que les garde-corps sont prévu en acier laqué brun avec vitrage clair ;

Considérant que la hauteur prévue pour les garde-corps respecte les normes de sécurité ;

Considérant que les nouvelles terrasses permettent une utilisation plus aisée pour les habitants des deux appartements du dernier étage ;

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

Considérant de plus que les travaux prévus permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble sans apporter de nuisances au bâti environnant ;

Considérant la demande ne concerne que les terrasses au dernier étage en façade avant et pas le reste de l'immeuble ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional en termes de profondeur et de hauteur est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 9h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1896541/2023 (3)

Localisation : Avenue du Capricorne 97

Objet : régulariser le placement de deux grilles de ventilation en façade avant et le changement de châssis, remplacer la porte d'entrée, agrandir la baie arrière du rez-de-chaussée, abattre un arbre et réaménager les espaces intérieurs de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Gauthier & Carolina JODIN - POLI PALAZZO

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

- PU n°10328 délivré le 11/12/1961 visant à construire 140 maisons unifamiliales,
- PU n°11433 délivré le 25/09/1967 visant à construire un garage ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de grilles de ventilation en façade avant, effectuer des travaux structurels et remplacer des châssis de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le risque de précédent pour la notion d'ensemble que forment les maisons de ce quartier ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- régulariser la présence de deux grilles de ventilation en façade avant,
- démolir des murs existants pour agrandir l'espace de vie,
- remplacer la porte d'entrée,
- régulariser le remplacement de châssis de fenêtre en façade avant,
- créer un sas d'accès au WC ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au règlement régional d'urbanisme titre I article 10 en termes de présence de grilles de ventilation en façade avant,
- au règlement régional d'urbanisme titre II article 10 en termes d'éclairage naturel ;

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

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

[Texte]

Considérant qu'en situation de fait, deux grilles de ventilation qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ont été placées au rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que bien qu'ayant une teinte assez proche de celle des panneaux préfabriqués qui sont de ton gris-beige caverneux, les grilles de ventilation gardent malgré tout un impact visuel ;

Considérant que les demandeurs précisent dans la note explicative que la grille située à gauche sert d'évacuation pour la hotte de la cuisine et que celle de droite est inutilisée et non visible depuis l'intérieur ;

Considérant que les demandeurs désirent conserver la grille de gauche pour éviter de devoir faire un nouveau percement en façade ;

Considérant que pour celle de droite, les demandeurs mentionnent qu'ils désirent laisser la configuration existante en l'état pour ne pas devoir avoir une finition malheureuse du trou existant une fois rebouché ;

Considérant que les deux grilles sont en dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;

Considérant d'autre part que l'habitation se situe dans le quartier des Constellations comportant des habitations de type répétitif ; que la rue présente des maisons de typologie et gabarits similaires ;

Considérant qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que les façades avant et latérale sont visibles depuis l'espace public ; qu'elles font partie d'un quartier où l'unité doit être conservée ;

Considérant que sur la même avenue, plusieurs autres maisons sont concernées par ce même type d'infraction ;

Considérant que ces éléments, déjà réalisés, sont assez inesthétiques et que la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'il convient par conséquent de supprimer les grilles et de proposer une solution esthétique pour reboucher les trous (finition adaptée et couleur proche des matériaux de façade) ;

Considérant que la baie existante du séjour est agrandie par le biais de la suppression de l'allège ;

Considérant que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme sachant qu'elle est en façade arrière et qu'elle ne nécessite pas de travaux de stabilité ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces intérieurs ;

Considérant que des murs seront abattus pour agrandir l'espace de vie et que ces murs présents en situation de fait, ne le sont pas en situation de droit ;

Considérant que cette maximisation de l'espace supprime le hall d'entrée existant et qu'afin de respecter la norme d'habitabilité, un sas sera créé pour accéder au WC ;

Considérant néanmoins que malgré l'agrandissement de la baie existante, le nouvel espace déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 en termes d'éclairage naturel ;

Considérant en effet que cet espace bénéficie de 6,93m² d'éclairage naturel au lieu des 7,63m² requis pour une surface de 38,13m² ;

Considérant que la dérogation est acceptable car la différence n'est pas excessive et que le projet améliore les conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de châssis en façades avant et arrière de l'immeuble ;

Considérant que les châssis actuels présentent des dormants et des ouvrants en PVC blanc ;

Considérant que l'utilisation de PVC pour les châssis en façade avant n'est pas prévue dans le projet de lignes directrices ;

Considérant qu'en vue de conserver l'harmonie au sein des habitations du quartier ainsi que la cohérence architecturale entre ces maisons, il s'indique de retrouver des châssis d'esthétique semblables à celle de la situation d'origine (châssis en bois ou en aluminium, dormants de teinte blanche, ouvrants de teinte noire, divisions à l'identique) ;

Considérant pour rappel que le remplacement de châssis en façade arrière non visible depuis l'espace public est bien dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée en bois sera remplacée par une nouvelle porte en aluminium de ton blanc ;

Considérant que cette nouvelle porte reprend la même esthétique en termes de divisions que la porte d'origine, ce qui rend la proposition acceptable ;

Considérant que la demande prévoit aussi le placement de volet en façade arrière et que la façade est non visible depuis l'espace public, ce qui dispense cette intervention d'une demande de permis ;

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

- supprimer les grilles et proposer une solution esthétique pour reboucher les trous (finition adaptée et couleur proche des matériaux de façade),
- en façade avant, prévoir des châssis de fenêtre en bois ou en aluminium bicolores (parties dormantes en blanc et parties ouvrantes en noir) présentant les mêmes divisions et les mêmes dimensions que les châssis d'origine.

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

- **la dérogation** au règlement régional d'urbanisme titre II article 10 en termes d'éclairage naturel insuffisant pour l'espace de vie **est acceptée**,
- **la dérogation** au règlement régional d'urbanisme titre I article 10 en termes de présence de grilles de ventilation en façade avant **est refusée**.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 10h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1900566/2023 (4)

Localisation : Avenue Marie-José 26

Objet : démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et remplacer la porte de garage et les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Céline HERMAN

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 7389 délivré le 14/10/1950 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à démolir et à reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et à remplacer la porte de garage et les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la profondeur de l'extension par rapport au voisin n°24 et le précédent que pourrait créer l'acceptation de la dérogation en profondeur risquant d'entraîner les bâtisses voisines à s'agrandir et augmentant dès lors l'imperméabilisation totale de l'ilot ;

Considérant que la véranda du premier étage (construite en 1980 sans autorisation urbanistique et condamnant l'escalier extérieur reliant à l'origine le rez-de-chaussée et le jardin) est démolie ;

Considérant qu'une nouvelle extension est construite à cet étage (niveau jardin) sur une profondeur de 3,88 m par rapport à la façade arrière (côté gauche) ;

Considérant que l'annexe présente un décrochement le long de la mitoyenneté de droite n°24 (retrait de 126 cm par rapport à la profondeur de l'extension et recul de 122cm par rapport à la limite mitoyenne) en vue de rouvrir l'accès à l'escalier reliant le jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen droit est rehaussé de 1,04m sur une profondeur de 98 cm ;

Considérant que le mur mitoyen gauche est partiellement prolongé et rehaussé de 1,50 m sur la profondeur de la nouvelle extension ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur (dépassement des deux profils mitoyens voisins) ;

Considérant que les constructions voisines, situées dans le même ilot, présentent dans la majorité une profondeur similaire ou supérieure ; que de plus, la profondeur de l'extension s'aligne à la profondeur générale du bâtiment mitoyen de gauche (n°28) ;

Considérant que la zone imperméable de la parcelle n'est pas modifiée étant donné que la profondeur de l'extension s'inscrit dans la profondeur de la véranda existante et que la terrasse en pierre dans sa prolongation est maintenue en l'état ;

Considérant, vu ce qui précède, que la construction de l'extension n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu en toiture de l'extension ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir un revêtement esthétique en toiture de l'extension, tel que la pose d'un gravier;

Considérant que la demande vise également à remplacer la porte de garage actuelle par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc cassé, présentant 4 panneaux ;

Considérant pour rappel que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une nouvelle porte de garage en aluminium ou en bois en vue de conserver les valeurs patrimoniales du bien ;

Considérant qu'il s'indique de retrouver une zone de pleine terre entre les deux bandes d'accès au garage dans la rampe ;

Considérant que les châssis des étages en façade avant sont remplacés par de nouveaux châssis en bois peints en blanc cassé, identiques aux châssis d'origine ;

Considérant que leurs caractéristiques (matériau, divisions, croisillons, cintrages) sont conservées ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est maintenue ;

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

- prévoir une nouvelle porte de garage en aluminium ou en bois ;
- prévoir un revêtement esthétique en gravier roulé en toiture de l'extension ;
- retrouver une zone de pleine terre entre les deux bandes d'accès au garage dans la rampe.

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 10h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1870012/2023 (5)

Localisation : Rue de la Cambre 270

Objet : régulariser les travaux effectués et la transformation de l'immeuble de 3 logements en maison unifamiliale, rehausser le mur mitoyen au rez-de-chaussée et placer un pare-vue au dernier étage de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Marc PAOLONI

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et la transformation de l'immeuble de 3 logements en maison unifamiliale, rehausser le mur mitoyen au rez-de-chaussée et placer un pare-vue au dernier étage de la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a pas été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4176 a été délivré le 14/03/1934 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser la transformation de l'immeuble de 3 logements en une maison unifamiliale et les différents travaux effectués à l'extérieur et à l'intérieur de la maison ;

Considérant qu'en situation existante de droit, il s'agit d'un immeuble de 3 appartements d'une chambre ;

Considérant qu'en situation existante de fait les 3 appartements ont été unifiés en un seul logement (maison unifamiliale) ;

Considérant que la destination de logement a été maintenue et que le programme aménagé est moins dense ;

Considérant que la transformation en maison unifamiliale permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du bien sans nuire au bâti environnant ;

[Texte]

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

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

- la construction d'un escalier et d'un balcon au rez-de-chaussée arrière,
- la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale,
- l'aménagement de la toiture plate de l'annexe en terrasse au dernier étage arrière,
- l'aménagement d'une salle de jeux et la réalisation d'un escalier menant à une mezzanine dans les combles,
- le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de ton blanc aux premier et deuxième étages en façade avant ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'escalier et le balcon du rez-de-chaussée arrière, la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme car ces travaux dépassent de 3,85m le voisin mitoyen de gauche n°272 et de 5,55m le voisin mitoyen de droite n°268 ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés avant 1997 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins que si le RRU est applicable, ces travaux permettent d'agrandir le séjour du bel étage et créer un lien direct avec le rez-de-jardin ;

Considérant de plus que la hauteur existante du mur mitoyen de gauche permet à l'escalier et au balcon d'être conformes au code civil en matière de vues avec le voisin mitoyen de gauche n°272 ;

Considérant dès lors la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la lucarne construite dans le versant arrière de la toiture principale la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car la lucarne présente une hauteur supérieure à 1,25m admis (2,60m) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade (sa largeur correspond à la largeur totale de la façade) ;

Considérant que le bien présente une lucarne d'environ 2m de largeur sur le côté gauche du dernier étage permettant d'éclairer l'escalier principale ;

Considérant que ce volume a été prolongé sur toute la largeur de la façade ;

Considérant néanmoins que ces travaux se situent en façade arrière ;

Considérant qu'ils permettent d'agrandir l'espace dans les combles et d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de lucarne sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse sur la totalité de la toiture plate de l'annexe au dernier étage arrière la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme car la terrasse dépasse les profils des deux voisins mitoyens de gauche et de droite de 2,7m ;

Considérant que la profondeur totale de la terrasse est de 5,7m ; que sa largeur est de 6,2m ;

Considérant que ces dimensions sont trop importantes ;

Considérant que l'utilisation de cette terrasse pourrait générer des nuisances pour les propriétés voisines et l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la maison présente déjà un jardin et une terrasse ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de réduire la profondeur de la terrasse du dernier étage à 3m et de prévoir une zone inaccessible de 1.90m de largeur par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de droite n°268 et d'adapter le garde-corps aux limites de la partie accessible de la terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de type esthétique pour les parties inaccessibles localisées autour de cette terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu également de supprimer le pare-vue prévu avec le voisin mitoyen de droite n°268 ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement d'une salle de jeux et d'un escalier menant à une mezzanine, ces travaux sont conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que l'espace situé en mezzanine ne peut être utilisé que pour une fonction de rangement ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne le remplacement des châssis d'origine en bois du premier et 2^{ème} étage en façade avant par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le ton blanc et les divisions des châssis existants sont maintenus ;

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

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part de rehausser de 1,10m le mur mitoyen de droite ;

Considérant que ces travaux dérogent à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse du mitoyen dépasse de 4,70m la hauteur du voisin de droite n°268 ;

Considérant que ces travaux permettent de rendre conforme la terrasse au code civil en matière de vues avec le voisin de droite n°268 ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

- réduire la profondeur de la terrasse du dernier étage à 3m et de prévoir une zone inaccessible de 1.90m de largeur par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de droite n°268 et adapter le garde-corps aux limites de la partie accessible de la terrasse,
- prévoir un revêtement de type esthétique pour les parties inaccessibles localisées autour de la terrasse du dernier étage,
- supprimer le pare-vue prévu avec le voisin mitoyen de droite n°268.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses et aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 11h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1863600/2022 (6)

Localisation : Rue des Déportés 16

Objet : régulariser les modifications apportées aux façades par rapport à la situation de droit et le remplacement des châssis en façade avant, étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et aménager les combles de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Simon & Marie van der BRUGGEN - GILLAIN

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux façades par rapport à la situation de droit et le remplacement des châssis en façade avant, étendre le rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine (n°18) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/08/2023 au 07/09/2023 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est archivé pour le bien et qu'il s'agit du permis n°2243 délivré le 23/12/1927 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932 et qu'il est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ;

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

Considérant que le projet vise à rénover la maison unifamiliale de type 3 façades ;

Considérant que le projet vise à :

- régulariser l'aménagement des combles (sans modification volumétrique) ;
- régulariser le remplacement des châssis en façade avant et en façade latérale ;
- régulariser l'aménagement d'un abri de jardin ;
- réaménager le rez-de-chaussée (avec démolition de la véranda existante et reconstruction d'une nouvelle annexe) ;
- placer une nouvelle isolation en façade arrière ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la véranda existante en façade arrière sera démolie et que

[Texte]

des transformations intérieures seront réalisées ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera réalisée afin de prolonger l'espace salle à manger vers le jardin ;

Considérant que ce nouveau volume dépassera de 3m la construction voisine mitoyenne ;

Considérant que le profil du nouveau volume dépassera de 1m07 le profil de la construction voisine mitoyenne (sur une profondeur de 3m) ;

Considérant que cette intervention nécessitera la rehausse du mur mitoyen de +/- 27 cm ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est néanmoins acceptable car elle ne génère aucune nuisance pour la construction voisine ;

Considérant de plus que le nouveau volume sera recouvert par une toiture verte extensive ;

Considérant qu'une terrasse sera également aménagée ainsi que 2 marches afin de pouvoir accéder au jardin ;

Considérant qu'un nouveau pavement sera prévu tout en maintenant plus de 50 % de la surface de cours et jardin en pleine terre ;

Considérant que la façade arrière sera également isolée par l'extérieur tout en respectant l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les combles ont été transformés et qu'une chambre, un dressing, un sanitaire, une salle de bain et un bureau ont été aménagés ;

Considérant que ces modifications sont acceptables car il s'agit de modifications intérieures n'ayant pas engendré d'augmentation de volume ;

Considérant que ces modifications visent à proposer davantage d'espaces de vie pour l'habitation unifamiliale ;

Considérant que les châssis existants en bois brun ont été remplacés par des châssis en bois noir ;

Considérant que le remplacement réalisé respecte l'esthétique de l'immeuble et ses éléments patrimoniaux ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser l'aménagement d'un abri de jardin ;

Considérant que cet abri a été placé contre les limites mitoyennes de droite (avec le n°14) ;

Considérant que cet abri présente une surface de 4.2 m² et une hauteur variant entre 2m et 2m80 ;

Considérant que d'après les vues aériennes de Bruciel, ce volume existe depuis au moins 1996 ;

Considérant que la zone latérale actuellement en graviers est dallée ;

Considérant qu'afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle, il y a lieu de proposer un revêtement perméable sans préciser lequel ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un type de revêtement de type « pavés drainant » ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de prévoir des pavés drainant dans la zone latérale.

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 (en ce que le profil de la nouvelle extension dépassera le profil de la construction voisine mitoyenne de plus de 3m) est acceptée à la condition précitée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 11h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1852391/2022 (7)

Localisation : Avenue Marie-José 103

Objet : transformer la façade avant, aménager des terrasses, étendre et rénover 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 ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement: /

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry & Dominique GYPENS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Avis de la commission de concertation du 09/12/2022 :

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à transformer la façade avant, aménager des terrasses, étendre et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation, de profondeur, de hauteur et de hauteur sous plafond et aux articles 12 et 51 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

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

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

- PU n°9456, le 10/11/1958 pour construire la maison,
- PU n°11244, le 27/06/1966 pour effectuer des transformations,
- PU n°15913, le 11/02/1977 pour fermer une terrasse extérieure ;

Considérant que la demande vise à transformer entièrement la maison unifamiliale et plus précisément à :

- Construire des extensions à tous les étages et aménager des terrasses à tous les étages en façade arrière,

[Texte]

- Construire une lucarne en façade avant,
- Isoler les façades avant et arrière,
- Modifier la façade avant,
- Démolir la toiture existante et en construire une nouvelle avec un versant en pente à l'avant et plate à l'arrière ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée une annexe de 3.45m de profondeur est démolie en façade arrière afin de construire une nouvelle de 6.77m de profondeur contenant une cave, un espace de rangement, un ascenseur et un atelier ;

Considérant que cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'une terrasse et un escalier sont également aménagés au rez-de-chaussée arrière afin de lier l'annexe au rez-de-jardin ;

Considérant que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il est construit sur plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, soit 1.10m en plus que la profondeur totale admise ;

Considérant qu'afin de construire l'annexe au rez-de-chaussée le mur mitoyen avec le voisin n°105 est rehaussé pour lequel il n'y a aucune information sur les plans ;

Considérant que la situation existante n'est pas totalement correcte en ce qui concerne la hauteur du mur mitoyen avec le n°105 ;

Considérant qu'au premier étage la construction d'une annexe de 3.65m de profondeur permet l'aménagement d'une cuisine, d'un espace de rangement et de la prolongation de l'ascenseur ;

Considérant que le volume contenant la cuisine donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée et sur 3m de profondeur ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse également de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen n°105 au niveau de la terrasse n'est pas acceptable vu qu'elle enclave cet immeuble qui se situe proche de l'angle ;

Considérant qu'au deuxième étage la construction d'une annexe de 3.65m de profondeur permet l'aménagement de la prolongation de l'ascenseur et d'un bureau ;

Considérant que le volume contenant le bureau donne accès à une terrasse de 7.7m² aménagée au même étage en façade arrière ;

Considérant que le projet propose une multiplication des terrasses, en effet il est prévu une terrasse à chaque niveau alors que le bien possède un jardin ;

Considérant que la demande vise également à isoler les façades avant et arrière ;

Considérant que ces travaux dérogent en façade avant à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent l'alignement de 15cm ;

Considérant qu'en façade avant les éléments du rez-de-chaussée sont peints en couleur foncée ce qui constitue une dérogation à l'article 51 du règlement communal sur la bâtisse, que le demandeur précise qu'entre les baies du premier et deuxième étages, ce sont des briquettes de teinte foncée ou un autre élément non précisé ;

Considérant que l'ensemble de la toiture à versants (avec brisis à l'avant) est démolie au profit d'un étage complet présentant un pan incliné (+/-70°) et une toiture plate avec des panneaux solaires ;

Considérant qu'une lucarne est placée dans cet unique pan incliné habillé d'ardoises artificielles de ton noir ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 270cm et qu'elle positionnée à moins d'un mètre des limites mitoyennes (à 81cm du voisin de gauche et à 66cm du voisin de droite) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur majeure à 2/3 de la façade (23cm de plus que la largeur admise) ;

Considérant que sa hauteur et sa largeur sont trop élevées et que dès lors ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'elle présente un caractère massif et que ses proportions sont bien trop importantes par rapport au versant de toiture ;

Considérant qu'en plus la demande déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la cuisine et les chambres du dernier étage présentent une hauteur sous plafond respectivement de 238cm et 240cm ;

Considérant que la demande vise également à :

- *Aménager deux bandes végétales en zone de recul,*
- *Placer un ascenseur desservant tous les étages,*
- *Prolonger l'escalier entre le deuxième et troisième étage,*
- *Remplacer l'entièreté des portes et châssis en des nouveaux éléments en aluminium structuré de ton noir,*
- *Placer des garde-corps vitrés pour les châssis des premier et deuxième étages en façade avant,*

Considérant en conclusion que la demande présente plusieurs dérogations dont certaines peuvent aisément être supprimées sans altérer la nature du projet :

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

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

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, 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation, de profondeur, de hauteur et de hauteur sous plafond et aux articles 12 et 51 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de peinture de façade (rez-de-chaussée) sont refusées. »

Avis de la commission de concertation du 22/09/2023 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 09/12/2022, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire par son courrier reçu le 19/01/2023 ;

Considérant qu'il a introduit des plans modifiés le 27/03/2023 ;

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 transformer la façade avant, aménager des terrasses, étendre et rénover la maison et plus précisément à :

- Construire des extensions et aménager des terrasses à tous les étages en façade arrière,

- Démolir la toiture existante et construire un étage supplémentaire avec toiture plate et un versant en pente à l'avant comprenant une lucarne,
- Isoler les façades avant et arrière,
- Modifier la façade avant ;

Considérant qu'en termes d'extensions et terrasses en façade arrière, les plans initiaux n'ont pas été modifiés en ce qui concerne les volumétries ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que ses dimensions sont maintenues par rapport à la demande précédente ;

Considérant qu'afin de construire cette annexe le mur mitoyen avec le voisin n°105 est rehaussé de 1,20m sur 3,00m de profondeur ;

Considérant qu'aucune rehausse n'est nécessaire par rapport au mur mitoyen avec le voisin n°101 vu l'ampleur du mur existant qui s'étend bien au-delà de l'extension ;

Considérant que le volume proposé permet l'aménagement d'un bureau et le prolongement de l'ascenseur ;

Considérant que ces espaces respectent le titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que ces travaux créent un lien direct avec le jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que les modifications apportées au rez-de-chaussée concernent la profondeur de l'escalier donnant accès au jardin qui est réduite afin de respecter la profondeur maximale bâtable de $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les marches prévues dépassent de plus que 3m (4,11m) le profil du voisin mitoyen de droite sans dépasser le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elles permettent le lien entre l'annexe et le rez-de-jardin ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'annexe du premier étage est également maintenue et présente les mêmes dimensions ;

Considérant que ce volume donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse présente une profondeur de 3m et une largeur de 3,47m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse du premier étage arrière dépasse également de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement du séjour et des espaces de vie du premier étage ;

Considérant que la nouvelle terrasse présente un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de droite afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de cette toiture plate ;

Considérant également que le projet modifié prévoit toujours une multiplication des terrasses, déjà relevée dans l'avis de la précédente commission de concertation, alors que le bien présente un jardin ;

Considérant en effet que le projet modifié propose encore une terrasse à chaque niveau ;

Considérant que les terrasses des 2^{ème} et 3^{ème} étages sont maintenues ;

Considérant que même si elles sont conformes au RRU, la maison se situe à proximité de l'angle de l'îlot et que ces terrasses sont situées aux étages supérieurs de l'immeuble entraînant certaines vues en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un retrait d'au moins 0.60m au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage afin de limiter ces vues ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la terrasse du 3^{ème} étage est essentiellement prévue pour pouvoir accéder à la nouvelle toiture plate ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de la réduire à 80cm de profondeur ;

Considérant qu'en termes d'isolation, la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux dépassent l'alignement en façade avant de 15cm ;

Considérant que ce dépassement n'est prévu qu'à partir du premier étage et plus précisément à partir de 2m de hauteur ;

Considérant que le bien présente une zone de recul de 5m de profondeur et que les travaux prévus ne nuisent pas aux constructions voisines environnantes ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en termes de modification de la façade avant, un revêtement en briquettes de ton blanc est prévu sur l'ensemble de cette façade ;

Considérant néanmoins que la partie entre la porte d'entrée et la porte de garage présente un revêtement différent du reste mais que ce matériau n'est pas renseigné ;

Considérant que l'architecte précise en séance que pour la colonne entre les porte d'entrée et de garage, le matériau existant est maintenu (pierres bleues) ;

Considérant qu'en termes de toiture, celle-ci présente la même typologie que la version précédente, mais qu'elle est légèrement rehaussée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser qu'il ne s'agit pas d'une toiture mais d'un niveau supplémentaire à toiture plate dont la partie avant présente un versant légèrement incliné par rapport à la verticale ;

Considérant qu'en termes de lucarne, les volumes ont été réduits en largeur et en hauteur afin de respecter les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le crépi proposé précédemment comme revêtement extérieur est remplacé par des briquettes de ton blanc ;

Considérant également que le projet modifié respecte les règlements urbanistiques en vigueur en termes d'habitabilité ;

Considérant que l'ensemble des interventions améliore les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

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

- végétaliser la partie non accessible de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée,
- prévoir un retrait d'au moins 0.60m au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage;
- réduire la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage à 80cm.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1871955/2023 (8)

Localisation : Rue du Bois de Linthout 26
Objet : placer une descente d'eau pluviale en façade avant de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Demandeur : Monsieur Gani SHETA
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)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023
Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer une descente d'eau pluviale en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 95 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que la descente d'eau sera placée en saillie sur l'alignement ;

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

- permis d'urbanisme n° 2200 délivré le 14/10/1927 pour la construction d'une maison ;
- permis d'urbanisme n° 2930 délivré le 01/04/1930 pour la construction d'une annexe ;

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

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte 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 plate-forme 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 les eaux pluviales du versant avant de toiture sont actuellement évacuées par une descente d'eau passant à l'intérieur de la maison ;

Considérant que l'évacuation existante est vétuste, présente des fuites, et que cette évacuation doit être remplacée ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau est dès lors prévue en façade avant ;

Considérant qu'en séance, le demandeur explique que l'entreprise chargée d'exécuter les travaux indique qu'il est impossible techniquement de conserver l'écoulement en toiture arrière ;

Considérant toutefois que cette affirmation n'est pas justifiée dans le dossier ;

[Texte]

Considérant qu'il s'agit dès lors des preuves suffisantes de l'impossibilité relevée par l'entreprise ;

Considérant en outre qu'il n'est pas acceptable d'intervenir dans le domaine public (trottoir) ;

Considérant que le raccordement de la descente, si le placement en façade à rue est accepté, doit dès lors repiquer vers le réseau privatif ;

Considérant que les châssis existants en façade avant ne correspondent plus aux châssis repris dans la situation de droit ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les châssis de la façade avant ou d'introduire une demande visant à régulariser la situation de fait de la façade avant ;

Considérant que les châssis ne font pas partie de la présente demande ;

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

- produire des justifications techniques concernant l'impossibilité technique de conserver l'écoulement en toiture arrière,
- repiquer le raccordement de la descente vers le réseau privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 95 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que la descente d'eau sera placée en saillie sur l'alignement est acceptée **aux conditions précitées**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861439/2022 (9)

- Localisation** : Avenue de Broqueville 249
- Objet** : transformer et isoler le centre médical, remplacer les châssis, modifier l'aménagement intérieur (déplacer l'ascenseur), aménager la zone de recul et construire un espace technique (1/2 niveau) pour l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation, espaces structurants
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /
- Demandeur** : S.R.L. EDIFORMA Monsieur El Amine HADJ
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Enquête** : /
- Plaintes/Remarques** : 0
- Avis** :

Vu l'avis de la commission de concertation du 07/04/2023, libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande déroge:

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

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

[Texte]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le gouvernement, dans son arrêté du 22/01/2004 suite au recours introduit après que le permis d'urbanisme n°17068 ait été refusé le 20/08/2002, précisait déjà que ces dérogations n'étaient pas acceptables, vu l'importante rehausse des murs mitoyens et l'augmentation importante du volume ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à l'avis favorable conditionnel, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Cobat ;

Considérant que les plans modifiés ont été déposés le 26/06/2023 ;

Considérant que les modifications apportées n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial et même à supprimer certaines dérogations ;

Considérant en effet que la demande vise à transformer et isoler le centre médical, remplacer les châssis, modifier l'aménagement intérieur (déplacer l'ascenseur), aménager la zone de recul et construire un espace technique (1/2 niveau) pour l'immeuble ;

Considérant que les dérogations suivantes ont déjà été acceptées lors de la commission de concertation du 07/04/2023 :

- à l'article 3 (implantation) du Titre I du RRU ;
- à l'article 52 (enduit) du RCB ;

Considérant que le projet modifié répond à certaines conditions émises par cette précédente commission de concertation :

- ne pas agrandir le sous-sol et le rez-de-chaussée et replacer les nouvelles menuiseries à la place des anciennes afin de ne pas rehausser le mur mitoyen avec la parcelle n°251 : seule une isolation est ajoutée en façade arrière impliquant comme déjà précédemment une dérogation en profondeur à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- supprimer totalement l'extension au 2^{ème} étage : seule une isolation est ajoutée en façade arrière ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du 2^e étage : la demande prévoit l'installation de 25 panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public sur la toiture plate la plus haute et la finition esthétique proposée pour toutes les toitures plates est le gravier roulé ;
- planter de pleine terre la zone de recul de part et d'autre de l'accès (de maximum 1.20m de large) à la porte centrale : les dalles de béton donnant accès à l'ancien cabinet de consultation seront enlevées au profit d'une allée pavé de 120cm de large permettant l'accès exclusif des praticiens et un jeu de murs de soutènement en caillebotis comprenant des plantations en pleine terre suivant la pente des nouveaux escaliers ;
- supprimer le stationnement en zone de recul : l'aménagement prévu implique cette suppression ;
- supprimer le volume de la cage d'ascenseur sortant en toiture : la nouvelle proposition d'étage technique induit cette suppression ;

Considérant par ailleurs que pour résoudre toutes les contraintes techniques du projet, la demande propose d'ajouter un demi-niveau sur l'ensemble du 2^e étage ;

Considérant que ce demi-niveau n'est pas habitable (1.65m de hauteur sous-plafond), ne présente aucune dérogation en termes de gabarit, englobe la partie technique du nouvel ascenseur et permet l'installation de l'équipement de ventilation et des conduites, un accès facile et sécurisé pour la maintenance des équipements mais également une exploitation de toute la surface du toit pour les panneaux photovoltaïques ;

Considérant que ce volume est réalisé en maçonnerie recouverte en façade avant par les briquettes prévues aux étages inférieurs, en pignon latéral par un bardage en ardoises artificielles de teinte gris clair et à l'arrière par un enduit de teinte gris clair également ;

Considérant qu'en termes d'organisation intérieure, les espaces sont repensés et l'ascenseur déplacé et mis en conformité ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures en vue d'éviter toute nuisance de bruit tant au niveau des installations techniques de ventilation et d'ascenseur ;

Considérant que Bruxelles Environnement invite le demandeur à placer quelques gîtes à chauve-souris au niveau de la réalisation de l'étage technique ;

Considérant que le projet vise à améliorer considérablement les performances énergétiques du bâtiment et à donner une nouvelle esthétique à ce bâtiment dont certaines parties n'ont pas été entretenues ou ont vieilli ;

Considérant qu'à l'arrière, la pose d'une isolation déroge à l'article 4 du titre I du RRU en termes de profondeur ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle ne porte que sur une trentaine de cm et permet l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment sans porter préjudice aux immeubles voisins ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates présentant une surface de 122m² n'est pas traité en toiture végétalisée, ce qui implique une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car il s'agit de deux surfaces de moins de 100m² chacune et qu'une finition esthétique en graviers roulé est prévue ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques ;

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

- prendre toutes les mesures en vue d'éviter toute nuisance de bruit tant au niveau des installations techniques de ventilation et d'ascenseur,
- prévoir une finition esthétique en graviers roulé sur la toiture principale.

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

- à l'article 4 du titre I du RRU en termes de profondeur (isolation),
- à l'article 13 du Titre I du RRU en termes de toiture végétalisée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1895145/2023 (10)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 185

Objet : régulariser l'extension sur trois niveaux en façade arrière, rénover les logements, placer un escalier extérieur vers le jardin, isoler la toiture et la façade arrière et remplacer les menuiseries extérieures 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 : Madame Barbara MESTER

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 9961, délivré le 18/08/1960 pour la construction de l'immeuble comprenant deux logements ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension sur trois niveaux en façade arrière, à rénover les logements, à placer un escalier extérieur vers le jardin, à isoler la toiture et la façade arrière et à remplacer les menuiseries extérieures de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les plans d'archives mentionnent une profondeur totale du bâti de 12,86m ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension réalisée sur trois niveaux en façade arrière portant partiellement la profondeur du bâti à 13,97m ;

Considérant que l'extension sur trois niveaux est implantée le long de la mitoyenneté de droite (n°187) et en retrait de 2,95m au rez-de-chaussée et de 3,05m aux étages par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°183) ;

Considérant que l'outil en ligne Brugis permet de constater la réalisation de cette extension lors de la construction de l'immeuble, avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'aux étages, le retrait de l'extension laisse place à deux terrasses comprenant chacune un débarras ;

Considérant que la terrasse du premier étage a été refermée à l'aide d'un châssis coulissant en vue d'intégrer cet espace au logement et qu'un balcon et un escalier (non conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues) ont été placés le long de la mitoyenneté de gauche (n°183) ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de ce balcon et de son escalier en vue de les remplacer par un nouveau palier et un escalier métallique, placé à 190 cm de la mitoyenneté ;

Considérant que cette nouvelle installation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'au deuxième étage, l'auvent de terrasse placé sans autorisation urbanistique et le débarras sont démontés et que le mur mitoyen existant est rabaissé à une hauteur de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Considérant que la cour encaissée dans le niveau des terres (accessible depuis le rez-de-chaussée et permettant un accès au jardin) et les terrasses de la zone de cours et jardins sont partiellement modifiées ;

Considérant que la demande prévoit de réorganiser les espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant que deux caves (avec chaufferie) privatives aux logements sont créées, que la cloison entre la buanderie et l'atelier est supprimée en vue d'agrandir l'atelier et qu'un espace pour vélos est prévu dans le hall d'entrée ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages, les murs entre les cuisines et séjours sont supprimés et que les baies entre les halls et ces espaces sont modifiées (élargissement et pose d'une porte coulissante) ;

Considérant que les chambres (dont une initialement prévue à l'arrière dans les plans d'archives) sont désormais situées en partie avant de l'immeuble ; qu'elles dérogent toutes à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et autorisée par permis d'urbanisme et que dans l'ensemble les travaux tendent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant que la façade avant est isolée par l'intérieur aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la façade arrière et les retours mitoyens sont isolés et revêtus d'un crépi jaune ; que la profondeur de l'isolation déroge à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique des retours de murs mitoyens (matériau et teinte), en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur impliquant une rehausse des acrotères avant (+ 24cm) et arrière (+ 44cm) ;

Considérant qu'afin d'optimiser l'isolation de la toiture, la structure en blocs de verre au-dessus de la cage d'escalier est supprimée et une nouvelle dalle en béton est réalisée ;

Considérant que la corniche existante en béton en façade avant est maintenue en place ;

Considérant qu'en façade arrière, les baies du rez-de-chaussée sont alignées aux baies des étages et les allèges de châssis (de droite) des premier et deuxième étages sont supprimées en vue d'améliorer la superficie éclairante des espaces intérieurs ;

Considérant que des garde-corps sont placés au droit de ces châssis modifiés ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façade avant des premier et deuxième étages sont remplacées par des châssis en bois peint en blanc (munis d'aérateur auto-réglable) dans le respect des formes et divisions des châssis repris de la situation de droit ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage du rez-de-chaussée sont conservées ;

Considérant que Bruxelles Environnement invite le demandeur à placer des nichoirs pour oiseaux (Guide du bâtiment durable) ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées**.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1860299/2022 (11)

Localisation : Tomberg 26 - 28

Objet : aménager une terrasse sur la toiture d'une des trois lucarnes arrière, créer des fenêtres de toit à l'arrière pour le logement existant dans les combles, isoler la toiture et rehausser la trémie d'ascenseur de l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Madame Isabelle Philippe DE LEE

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

- N°1158 le 27/02/1923 pour la transformation de l'immeuble,
- N°1514 le 31/10/1974 pour l'installation d'une toilette,
- N°14277 le 30/04/1987 pour la démolition de certaines constructions,
- N°16097 le 12/11/1997 pour la construction d'un nouvel immeuble comprenant au rez-de-chaussée un garage et un show-room et 4 logements aux étages,
- N°16455 le 10/08/1999 pour le placement d'enseignes,
- N°17011 le 30/04/2002 pour l'aménagement d'un parking à l'air libre à l'arrière
- N°20232 le 24/10/2013 pour la régularisation du logement dans les combles ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse sur la toiture d'une des trois lucarnes arrière, créer des fenêtres de toit à l'arrière pour le logement existant dans les combles, isoler la toiture et rehausser la trémie d'ascenseur de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes au Titre I du règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 en termes de profondeur en ce que la terrasse proposée sur la toiture d'une des lucarnes se situe à moins de 3m de la limite de propriété alors qu'elle s'étend au-delà des profondeurs des deux constructions voisines,
- Article 6 §1 en termes de toiture en ce que l'isolation implique une rehausse de la toiture dépassant déjà les toitures des deux constructions voisines et §3 en termes d'éléments techniques en ce que le prolongement de la gaine d'ascenseur dépasse le profil de la toiture ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que le projet prévoit de créer un espace extérieur plus grand pour le logement existant dans les combles en aménageant une terrasse sur la toiture d'une des trois lucarnes de l'étage inférieur ;

Considérant que ce logement a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation en 2013 et qu'il dispose d'un petit espace (dans le versant arrière de la toiture) ;

Considérant en effet que lors de la construction de l'immeuble fin des années '90, ce deuxième niveau en toiture n'était pas considéré comme habitable ;

Considérant que la demande prévoit l'augmentation du nombre de fenêtre de toiture afin d'améliorer l'éclairage naturel de ce logement mais que ces interventions sont dispensées de l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il existe une fenêtre à l'arrière du living à transformer en porte-fenêtre afin d'y accéder et qu'un garde-corps en aluminium est prévu sur le pourtour de cet espace en forme de « T » ;

Considérant en effet que vu la configuration actuelle de la toiture et de la lucarne, la terrasse est constituée d'un couloir d'accès de +/-2.70m de long sur 1.30m de large arrivant sur une surface utilisable de +/- 2m sur 4m ;

Considérant qu'il s'agit d'une surface non négligeable située au 2^{ème} niveau de toiture ;

Considérant qu'elle implique une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur en ce que la terrasse proposée sur la toiture d'une des lucarnes se situe à moins de 3m de la limite de propriété alors qu'elle s'étend au-delà des profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant qu'une dalle en béton armé sera placée sur la toiture de la lucarne en vue de l'aménagement de cette terrasse ;

Considérant que la note explicative précise qu'une étude de stabilité devra être réalisée ;

Considérant que vu sa hauteur et la dérogation qu'elle implique, cette terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à prolonger la trémie de l'ascenseur existant afin qu'elle permette d'accéder à ce logement en combles ;

Considérant que cette rehausse implique une dérogation à l'article 6 §3 du titre I du RRU en termes d'éléments techniques en ce que le prolongement de la gaine d'ascenseur dépasse le profil de la toiture ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable dans la mesure où cette trémie se situe en versant arrière de la toiture non visible depuis l'espace public et que la toiture plate de cette trémie reste en-deçà du niveau de faîte actuel de la toiture ;

Considérant que la demande consiste également à isoler l'ensemble de la toiture par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 6 du Titre I du RRU vu qu'il y a rehausse de la toiture dépassant déjà les toitures des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable dans la mesure où la rehausse est limitée à 33 cm (le niveau du faîte passe de 15.57 à 15.88m) et que les performances énergétiques du bâtiment en sont améliorées ;

Considérant que la nouvelle toiture sera recouverte de tuiles de terre cuite de teinte rouge identiques aux tuiles existantes ;

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

- Supprimer la terrasse sur la toiture de la lucarne,

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

- Article 6 §1 en termes de toiture en ce que l'isolation implique une rehausse de la toiture dépassant déjà les toitures des deux constructions voisines et §3 en termes d'éléments techniques en ce que le prolongement de la gaine d'ascenseur dépasse le profil de la toiture.

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

- Article 4 en termes de profondeur en ce que la terrasse proposée sur la toiture d'une des lucarnes se situe à moins de 3m de la limite de propriété alors qu'elle s'étend au-delà des profondeurs des deux constructions voisines.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1861427/2022 (12)

Localisation : Rue de l'Activité 35

Objet : remplacer les menuiseries extérieures, placer une tente solaire au rez-de-chaussée arrière et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

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

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

Lotissement: /

Demandeur : Monsieur et Madame Georgios & Elissavet PSALLIDAS -
ARGYROPOULOU

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) 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 : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

- N°8975 le 24/09/1956 pour la construction de la maison,
- N°16.276 délivré le 06/10/1998 pour la construction d'une extension sur trois niveaux,
- N°16.389 le 15/06/1999 pour l'ajout d'une lucarne en versant avant de la toiture ;

Considérant que le permis n°16.279 a été délivré à condition de rendre la terrasse du 2^{ème} étage inaccessible et de rabaisser les deux murs mitoyens latéraux ;

Considérant que même si la terrasse est dessinée sur le permis n°16.389, elle ne fait pas partie de l'objet de la demande et ne peut dès lors pas être prise en compte ;

Considérant que malgré les conditions imposées par le Collège des bourgmestre et échevins, la terrasse et la rehausse des murs latéraux ont été réalisés ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1792981 visant à placer une véranda au deuxième étage, remplacer les menuiseries extérieures et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale (dont la terrasse et la rehausse des murs latéraux) a été refusé le 20/10/2022 vu qu'aucun plan modifié n'avait été déposé dans les délais ;

Considérant dès lors que la présente demande vise donc également à régulariser cette terrasse et ces murs ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale, remplacer les menuiseries extérieures et placer une tente solaire au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes:

- À l'article 6 (en termes de lucarnes) et à l'article 10 en termes d'évacuation en façade avant du Titre I du règlement régional d'urbanisme,
- À l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que certains travaux réalisés lors de la rénovation de la maison doivent être régularisés :

- La réalisation de la terrasse au 2^{ème} étage et la rehausse des murs latéraux,
- Les dimensions et toiture de chaque lucarne,
- Le remplacement de la porte de garage,
- La ventilation de la zone de garage apparente en façade,
- La forme de l'escalier entre les niveaux 3 et 4,
- Certaines cloisons et murs intérieurs ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil et que la commission de concertation du 25/02/2022 avait considéré que son maintien était acceptable ;

Considérant que les modifications apportées aux lucarnes par rapport à la situation de droit ;

Considérant que les lucarnes présentent une toiture plate en situation de droit mais que ces toitures ont été prolongées jusqu'au faite de la toiture principale ;

Considérant que même si la hauteur des lucarnes (supérieure à 1.25m) a été acceptée lors d'un permis précédent, le profil actuel a été modifié et déroge dès lors à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur ;

Considérant que la largeur des lucarnes a été augmentée de 21m (4.21m au lieu de 4m prévus initialement) que cette largeur déroge à l'article 6 du Titre I du RRU et à l'article 12 du RCB ;

Considérant que ce dépassement a été considéré comme acceptable par la commission de concertation du 25/02/2022 ; que dès lors il est toujours acceptable ;

Considérant que les reculs de part et d'autre des lucarnes par rapport aux limites mitoyennes sont inférieures à 1m, dérogeant ainsi également à l'article 12 du RCB ;

Considérant que cette réduction de 11 cm a été considérée comme acceptable par la commission de concertation du 25/02/2022 ; que dès lors il est toujours acceptable ;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture présente un châssis bipartite et un châssis simple en lieu et place des trois châssis prévus initialement ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de deux grilles de ventilation placées en 198 au rez-de-chaussée avant et dérogeant à l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que la commission de concertation du 25/02/2022 avait considéré que comme il ne s'agit que d'une prise d'air et non d'une évacuation de gaz brûlés ou d'une ventilation, ce placement est acceptable ;

Considérant que plusieurs transformations ont eu lieu à l'intérieur, que celles-ci sont acceptables ;

Considérant que la demande vise à remplacer les menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis) par de nouveaux éléments : porte d'entrée en aluminium blanc reprenant un élément vitré central et une boîte aux lettres intégrée et de nouveaux châssis en PVC blanc ne reprenant pas les mêmes éléments fixes et ouvrant ;

Considérant que ces modifications n'altèrent que légèrement l'ensemble de la façade à rue et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise à placer des tentes solaires en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant que la tente solaire placée au rez-de-chaussée dépliée présente une profondeur de 4m ;

Considérant qu'elle couvre plus de 50% de la surface du jardin portant atteinte à la perméabilité du celui-ci ainsi qu'à ses qualités végétales ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire cette profondeur ;

Considérant en effet que, suite à la condition émise par la commission de concertation de la précédente demande imposant de ne pas réaliser d'extension sur la terrasse du 2^{ème} étage (véranda), la présente demande a été adaptée ;

Considérant que le placement de tentes solaires à l'arrière est acceptable ;

AVIS FAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de limiter la profondeur de la tente solaire au niveau du rez-de-chaussée.

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel et de Bruxelles Environnement à condition de supprimer la tente solaire au rez-de-chaussée.

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

- au Titre I du RRU : article 6 (lucarnes) et article 10 (grilles),
- au RCB : article 12 (lucarnes).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1836399/2022 (13)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 200

Objet : régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 1 approuvé le 09/09/1949.
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier & Florence DELFORGE - BAEYENS

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

Considérant le permis d'archives n° 9765, délivré le 21/12/1959 pour la construction de la maison et n° 11.882, délivré le 12/11/1970 pour la construction d'une lucarne en versant avant de toiture et l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que des modifications ont été apportées à la maison unifamiliale depuis la construction ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une baie du local chaudière en façade arrière a été supprimée ;

Considérant que les plans d'origine (permis n° 9765) mentionnent au premier étage, une profondeur de construction de 6,85m, une terrasse extérieure d'une profondeur de 1,50m (sur la profondeur des caves du rez-de-chaussée) et un escalier droit d'une profondeur de 2,60m le long de la mitoyenneté de droite, permettant l'accès au jardin situé au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension de la cuisine réalisée en 1962 sur une partie de la terrasse, le long de la mitoyenneté de gauche sur une largeur de 3,12m ;

Considérant que cette extension déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la hauteur de toiture de l'annexe est supérieure au niveau du plancher du premier étage ;

Considérant que l'annexe de la cuisine se situe cependant dans la zone de construction (profondeur de 10m) autorisée au plan particulier d'affectation du sol n°1 et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'à ce même étage, **et en cours d'instruction du dossier**, le demandeur a supprimé l'escalier extérieur vers le jardin et a placé une nouvelle terrasse arrière en acier galvanisé, le long de la mitoyenneté sur une profondeur de 3,72m ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur en acier galvanisé également a été placé parallèlement à cette extension de terrasse ;

Considérant que la terrasse et son escalier d'accès au jardin dérogent au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce que la profondeur totale de construction dépasse les 10m de construction autorisés;

Considérant cependant, que vu les profondeurs de construction des voisins mitoyens, l'extension de terrasse et l'escalier extérieur sont conformes au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au troisième étage, la cloison entre les deux chambres n'a pas été réalisée ; que cet étage comporte actuellement une chambre en partie avant et un grenier en partie arrière ;

Considérant qu'une fenêtre de toit a été placée en versant arrière de toiture pour le grenier ;

Considérant que ces deux derniers points sont dispensés de permis d'urbanisme selon l'arrêté de minime importance du 13 novembre 2008 ;

Considérant qu'en façade avant, les portes d'entrée et de garage ont été remplacées ;

Considérant que la porte de garage d'origine, comportant quatre parties pliantes en bois de ton brun et présentant chacune une partie supérieure vitrée, a été remplacée par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc ;

Considérant que les plans du dossier indique une date de remplacement de 2012 (fabrication du châssis) ; alors que l'outil en ligne « Google Street View » permet de constater le placement entre 2013 et 2017 ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine, présentant une partie latérale fixe vitrée et une partie ouvrante vitrée devant lesquelles est placé un lattage en bois verticale de ton brun, a été remplacée ;

Considérant que la porte actuelle en PVC de ton blanc présente également deux parties distinctes : une partie ouvrante en panneau plein et une partie latérale vitrée comportant en son centre une boîte aux lettres intégrée au châssis ;

Considérant que les plans du dossier indique une date de remplacement de 2012 ; que l'outil en ligne « Google Street View » permet de confirmer ce changement entre 2010 et 2013 ;

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 plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 **sont acceptées**.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°544 de la séance du 22/09/2023 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1897813/2023 (14)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 515 - 517

Objet : isoler par l'extérieur la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 17 approuvé le 07/02/1962.

Lotissement : /

Demandeur : A.C.P. ROODEBEEK Monsieur Jonathan LEVENS

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

Enquête : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 et qu'elle est conforme à ce plan ;

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

Considérant que la demande déroge 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 24/08/2023 au 07/09/2023 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°10747, le 16/09/1963 pour construire un groupe d'immeubles,
- N°17130, le 03/12/2002 pour aménager les combles ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à isoler de par l'extérieur la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse 96cm le voisin mitoyen d gauche et de 15cm le voisin mitoyen de droite ;

Considérant que la rehausse du niveau toiture de 15cm est minime ;

Considérant qu'elle permet de disposer d'un maximum d'espace sous la toiture ;

Considérant que des tuiles identiques de ton rouge sont placées ;

Considérant que les gouttières sont maintenues au même niveau et qu'elles sont alignées avec les corniches voisines de droite ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le niveau de corniche est maintenu ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant de plus que ces travaux permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques, et les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant la demande ne concerne que la toiture et pas le reste de l'immeuble ;

[Texte]

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional en termes de toiture est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1897612/2023 (15)

Localisation : Rue Madyol 13

Objet : régulariser la pose d'une isolation sur le mur pignon latéral droit, et la démolition/reconstruction du garage et placer un revêtement en briquettes sur l'isolation et démolir le mur en maçonnerie à l'alignement en vue de placer de nouvelles grilles en fer forgé pour la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Sandrine GELFI

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis :

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

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

- N°1893 le 12/07/1925 pour la construction de la maison,
- N°8604 le 23/05/1955 pour la construction d'un garage sur le côté droit et le placement d'un portillon en bois et des murets à l'alignement ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la pose d'une isolation sur le pignon latéral droit et la démolition/reconstruction du garage, à placer un revêtement en briquettes sur l'isolation et à démolir le mur en maçonnerie à l'alignement en vue de placer de nouvelles grilles en fer forgé pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : bien située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- Application de l'article 207 du Cobat : bien datant d'avant 1932 ;

Considérant que la maison a subi des travaux intérieurs de rénovation et que l'isolation du pignon droit a été commencée à ce moment dans une démarche logique d'amélioration des performances énergétiques du bien ;

Considérant que la demande vise à placer un parement en briquettes de ton rouge-brun sur cet isolant afin de conserver une harmonie d'ensemble avec les briques existantes en façade à rue ;

Considérant que cette intervention d'une épaisseur totale de 14cm est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la démolition/reconstruction du garage accolé au pignon droit de la maison et situé en recul de 6m par rapport à la façade à rue de celle-ci ;

Considérant que les dimensions au sol restent identiques mais que la pente de toiture a été légèrement modifiée de manière à pouvoir placer un linteau au niveau adéquat pour le placement d'une porte de garage sectionnelle métallique de couleur blanche ;

Considérant que la zone d'accès au garage est dallée en dalles 30X30cm sur la largeur de celui-ci ;

Considérant que la zone située à droite de cet accès au garage est planté de pleine terre ;

Considérant que cette intervention n'a pas d'impact sur le gabarit visible depuis l'espace public et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer les deux piliers existants en maçonnerie et le mur de séparation existant en briques menaçant de s'effondrer par un portail en fer forgé devant le garage et une grille fixe à droite de celui-ci ;

Considérant qu'un muret en maçonnerie de +/- 45cm, couvre-mur compris, est prévu sous la grille fixe ;

Considérant que l'ensemble reprend la hauteur du mur existant ;

Considérant qu'il s'agit d'une grille ouvragée en fer forgé à l'ancienne de teinte gris-noire de qualité, l'intervention est acceptable ;

Considérant qu'il est constaté en séance que plusieurs arbres ont été abattus ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de replanter un arbre à haute tige et 2 arbres à moyenne tige sur la parcelle.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 544 de la séance du 22/09/2023 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1899149/2023 (16)

Localisation : Avenue du Capricorne 5

Objet : placer une pompe à chaleur, remplacer les menuiseries extérieures, étendre et isoler la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Miguel & Kujtesa CARMELLO ALVAREZ - HAJREDINI

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
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 : 24/08/2023 au 07/09/2023

Plaintes/Remarques :2

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°10.328, délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à placer une pompe à chaleur, à remplacer les menuiseries extérieures, à étendre et à isoler la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 et 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la prescription 1.5, 2° relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions situées en zone d'habitation à prédominance résidentielle est applicable ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

[Texte]

- la demande du maintien de la clôture en l'état vers la parcelle de droite n°7,
- la demande de réduction des nuisances acoustiques actuelles entre mitoyens par le placement d'une isolation phonique contre les murs mitoyens ;
- le maintien des caractéristiques architecturales du quartier comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant que la demande prévoit le réaménagement du garage en salle de jeux avec maintien d'une porte de garage en façade avant et de son accès depuis l'espace public en zone de recul ;

Considérant que la salle de jeux déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond insuffisante (2,12m) et à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie d'aucun éclairage naturel ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte de garage sectionnelle en aluminium de même teinte que les châssis et porte d'entrée ;

Considérant que si la suppression du garage pourrait est acceptable, le maintien d'une porte de garage en façade avant et de l'aménagement actuel de la zone de recul ne l'est pas ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de supprimer la porte de garage, de transformer la façade avant (châssis avec allège, respectant le langage de la façade actuelle) et de réaménager la zone de recul en jardinet (zone perméable, plantée de pleine terre) en vue de se conformer aux règlements régional et communal d'urbanisme ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le garage est maintenu (erreur de dénomination dans les plans) et que dès lors les dérogations précitées n'existent pas mais qu'il y a lieu de corriger les plans à cet égard ;

Considérant par contre que la baie de cette porte est élargie ;

Considérant qu'en zone de recul, le relief du terrain est modifié au droit du soupirail de la cave 03 en vue de dégager la baie et d'y placer un châssis permettant la ventilation et l'éclairage des caves ;

Considérant qu'en zone de recul, il y a lieu de retrouver dans l'allée menant au garage, seules deux bandes imperméables pour les roues des voitures et d'en faire apparaître le dessin sur les plans ;

Considérant que la demande vise à étendre la maison unifamiliale au rez-de-chaussée en façade arrière, sur une profondeur de 2,60m et une largeur de 6,84m ;

Considérant que la profondeur de l'extension à l'arrière de la maison dépasse de 3m le voisin mitoyen de droite conformément au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que le mur latéral droit de l'extension n'est pas construit sur la mitoyenneté ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond de l'extension arrière est inférieure à 2,50m, dérogeant à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction, qu'il est dès lors possible de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes d'habitabilité du logement sans impacter le bien existant ;

Considérant qu'une seconde extension sur deux niveaux est construite latéralement à la maison, jusqu'à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait de la façade avant (3,50m), qu'elle présente une profondeur de 4,89m (s'alignant à la profondeur actuelle de la maison) et une largeur de 2,43m ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche n'est pas constructible ;

Considérant que l'extension latérale a été implantée en retrait du front de bâtisse afin de conserver la lisibilité de la volumétrie existante (maison de type trois façades) ainsi que les caractéristiques architecturales des maisons du même quartier ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur de la baie de l'étage en façade avant de manière à retrouver le module de fenêtre existant déjà en façade avant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les cloisons intérieures sont supprimées en vue d'ouvrir entièrement les espaces, que la cuisine et salle à manger sont aménagées dans l'extension arrière et que le hall d'entrée avec vestiaire et une salle de douche sont aménagés dans l'extension latérale;

Considérant qu'au premier étage, les espaces sont réorganisés en deux chambres, une salle de douche et une suite parentale comprenant un dressing et une seconde salle de douche ;

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

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu sur le restant de toiture ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la partie de la toiture plate hors zone vitrée, pourrait être peinte de couleur claire ;

Considérant qu'il s'indique plutôt de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée en pourtour de la coupole ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée sur cette même toiture ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seuls les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser des gabarits de toiture ;

Considérant que si le placement d'une unité extérieure telle qu'une pompe à chaleur peut être acceptable, il s'indique cependant :

- de la placer au rez-de-chaussée à 3m minimum de la propriété de droite, en vue de réduire l'impact visuel et acoustique vers l'intérieur d'îlot, notamment vers la mitoyenneté de droite ;
- de placer un dispositif anti-bruit tel qu'un caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité ;

Considérant que la demande vise également à isoler les trois façades par l'extérieur et d'y appliquer un enduit de ton blanc, impliquant une surépaisseur de 16cm ;

Considérant que la référence RAL de l'enduit n'est pas renseignée dans la demande ;

Considérant que le nouvel alignement de façade déroge à l'article 3 (isolation façade avant) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 53 (alignement) du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation d'un enduit visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 (enduit) du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur ; que dès lors les dérogations en termes d'alignement et d'enduit visible depuis l'espace public sont acceptables ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale marquée de par son changement de matériau (mosaïques de ton orange) ;

Considérant que la présente demande ne conserve pas la verticalité de cette travée ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier « Capricorne » comportant des habitations de type répétitif ; que la rue présente des maisons de typologie et gabarits similaires ;

Considérant la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de conserver cette travée verticale en façade en vue de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ; qu'en effet, toute transformation doit s'effectuer dans le respect de la continuité du projet architectural d'origine ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade et de conserver la couleur d'origine de la travée soit en réutilisant de la mosaïque, soit en utilisant une autre texture que celle utilisée pour la finition du reste de la façade ;

Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est isolée par l'extérieur (méthode Sarking) impliquant une surépaisseur de 17cm et revêtue d'ardoises identique à l'existant ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés en versant avant de toiture ;

Considérant que les menuiseries extérieures existantes (placées sans autorisation urbanistique et non conformes à la situation d'origine) sont remplacées par des châssis en aluminium de ton noir ;

Considérant que les divisions d'origine en façade avant sont respectées ;

Considérant qu'en vue de maintenir la cohérence et la continuité du projet architectural d'origine du quartier, il y a lieu de conserver les teintes d'origine des châssis en façades visibles de l'espace public ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir des châssis en aluminium bicolores (teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes) ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte vitrée en aluminium de ton noir présentant une partie latérale fixe vitrée ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée doit également s'inscrire dans la continuité du projet architectural d'origine ; qu'il s'indique dès lors de placer une porte d'entrée pleine, lisse et sans dessin et de maintenir une partie vitrée latérale ;

Considérant qu'une citerne d'eau pluviale enterrée de 3000L est installée sous le jardin ;

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

- réduire la largeur de la baie de l'étage de l'extension latérale en façade avant de manière à retrouver le module de fenêtre existant déjà en façade avant ;
- répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond pour l'extension réalisée en façade arrière ;
- de retrouver dans l'allée menant au garage en zone de recul, seules deux bandes imperméables pour les roues des voitures et d'en faire apparaître le dessin sur les plans ;
- corriger les plans (garage maintenu) ;
- prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée, en pourtour de la coupole sur la toiture plate de l'extension ;
- placer la pompe à chaleur au rez-de-chaussée, à 3m minimum de la propriété mitoyenne de droite et la munir d'un dispositif anti-bruit tel qu'un caisson acoustique ;
- conserver un décrochement vertical (travée) par rapport au reste de la façade avant et conserver la couleur d'origine de la travée soit en réutilisant de la mosaïque, soit en utilisant une autre texture que celle utilisée pour la finition du reste de la façade ;
- renseigner la référence RAL de l'enduit (ton blanc) sur isolant prévu en façades ;
- prévoir des châssis en aluminium bicolores (teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes) ;
- placer une porte d'entrée pleine, lisse et sans dessin et maintenir une partie vitrée latérale.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 et 53 du titre X du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées**.

Les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (pompe à chaleur) et à l'article 4 (hauteur sous plafond de l'extension arrière) du titre II du règlement régional d'urbanisme **sont refusées**.