

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 550 de la réunion du vendredi 08 décembre 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 Céline DELWICH, Architecte

Mme SLUYS Fabienne (de 8h30 à 14h) et Silvana GIORDANO (à partir de 14h10), Secrétaires 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. MOENECLAAY

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 NAWANI Chaussée de Roodebeek 62	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)	Favorable sous conditions
2.	09:10	permis d'urbanisme	S.A. PHARMACIE TELLIER CONSEIL Madame TELLIER Chaussée de Roodebeek 251	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)	Favorable sous conditions
3.	09:40	permis d'urbanisme	Madame CHATZIS Rue Saint-Lambert 43	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.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)	Favorable sous conditions

[Texte]

4.	10:20	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame SMITS – GOMES Avenue Marie-José 34	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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
5.	10:50	permis d'urbanisme	S.A. MICRA Monsieur POELMAN Avenue Prekelinden 39	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) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses 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.	11:20	permis d'urbanisme	VAN DEN SCHRIECK Avenue Victor Gilsoul 99	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions
7.	11:50	permis d'urbanisme	S.R.L. BEKAMO Monsieur MOUTON Avenue Marie-José 3	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions

8.	13:30	permis d'urbanisme	Madame AYCINENA Rue Fernand Mélard 5	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Défavorable
9.	14:10	permis d'environnement	A.C.P. Association des copropriétaires de l'immeuble Avenue Jacques Brel 34	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	Favorable sous conditions
10.	14:25	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame LHOIR – DANDOY Avenue Victor Gilsoul 8	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable sous conditions
11.	14:55	permis d'urbanisme	Monsieur REMY Avenue J.G. Van Goolen 5	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
12.	15:25	permis d'urbanisme	Monsieur MAMAIS Rue du Zéphyr 83	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable sous conditions
13.	15:55	permis d'urbanisme	S.R.L. FINVEST CONSULTING Monsieur FULCI Avenue Gilbert Mullie 23	Règlement Communal ou Règlement des bâtisses application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	Favorable
14.	16:25	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CLAY – BAILEY Avenue Jean Laudy 12	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable sous conditions
15.	16:55	permis d'urbanisme	Monsieur ROUMAIN Avenue de Mai 34	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1835415/2022 (1)

Localisation : Chaussée de Roodebeek

Objet : construire un immeuble mixte (commerce et logements) sur le terrain

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

Demandeur : Monsieur Mahendra NAWANI

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Avis de la commission de concertation du 17/03/2023 :

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande vise également la démolition du garage encore en place et l'abattage de 5 arbres afin de pouvoir construire le nouvel immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 (revêtement de façade) et 65 (bretèches) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 02/03/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- *La profondeur de la construction enferme le voisin de gauche,*
- *Cette profondeur ne crée pas de bonnes conditions en termes de luminosité pour le bâtiment prévu,*
- *L'imperméabilisation de la parcelle à 88% n'est pas acceptable pour un bien sis à 150m de la zone à aléa d'inondation élevé,*
- *Les dispositifs (toitures vertes et citerne) ne sont pas suffisants pour pallier à la perte de pleine terre,*
- *Aucun emplacement de stationnement ni de livraison n'est prévu,*
- *Le local vélo se trouve au sous-sol et n'est pas facilement accessible ;*

[Texte]

Considérant qu'une parcelle de 169m² sise chaussée de Roodebeek 62 a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 11/10/2007 et que ce permis est périmé depuis le 11/10/2012 ;

Considérant que la parcelle a ensuite été divisée en 2 lots et que la demande actuelle se situe sur le lot de droite portant le numéro cadastral A101S13P0000 ;

Considérant que pour l'immeuble mitoyen de gauche n°62 le permis d'urbanisme n°19346 a été délivré le 09/09/2010 visant à régulariser la subdivision d'une maison unifamiliale en trois appartements et un commerce et démolir le garage ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de droite ne présente aucune construction ;

Considérant que ce garage est situé dans le lot sur lequel porte la demande actuelle et qu'il n'a pas été démoli ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à démolir le garage et abattre cinq arbres à haute tige afin de construire un immeuble mixte de commerce et logements ;

Considérant qu'un commerce est prévu au rez-de-chaussée et deux logements distincts aux étages ;

Considérant que le sous-sol prévoit deux espaces distincts :

- À l'avant une partie pour les logements accessibles via un escalier et un ascenseur, comprenant deux caves, un local compteur comprenant le local de nettoyage, un local vélo et une cave commune,
- À l'arrière une partie pour le commerce accessible par un escalier directement lié au commerce et comprenant deux locaux de stockage et un local technique ;

Considérant qu'au premier étage le projet prévoit un appartement de deux chambres et un duplex de trois chambres aux deuxième et troisième étages ;

Considérant que chaque appartement présente une terrasse à l'arrière ;

Considérant que ces appartements répondent aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume construit au rez-de-chaussée est réalisé sur plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (+/- 5m en plus) et qu'il dépasse de plus que 3m le voisin de gauche sans prévoir de retrait latéral de minimum 3m ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume construit dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche n°62 en hauteur à l'arrière du deuxième étage ;

Considérant que le volume présente un retrait latéral de 2m par rapport au voisin mitoyen de gauche n°62 et que l'aménagement d'un jardin est prévu à cet endroit ;

Considérant que ce volume présente une profondeur trop importante impliquant un taux d'imperméabilisation excessif vu que la surface perméable prévue est de dimensions réduites (+/- 21m² de jardin pour une surface totale de terrain de +/- 169m²) ;

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

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

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'immeuble n'est pas implanté à l'alignement au droit de la limite de droite de la parcelle ;

Considérant que l'architecte précise en séance que ce retrait a pour but de garantir la conservation de 10m entre constructions à cet endroit de la chaussée ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le volume en saillie dépasse les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne et en ce que la largeur totale du volume en saillie est supérieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade (5,12m au lieu de 5,07m admis) ;

Considérant que le débordement de ce volume prévu sur trois niveaux rend la façade avant de l'immeuble trop massive par rapport à une rue de petite largeur ;

Considérant que le volume en saillie est disproportionné et ne s'intègre pas harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 65 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables ;

Considérant que le mur mitoyen de droite est isolé et prévoit un cimentage extérieur de ton gris clair dérogeant à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit n'est pas admis sur une façade visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage n'est prévu pour l'immeuble dérogeant ainsi à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes d'emplacements de parcage vu qu'il s'agit bien d'une nouvelle construction ;

Considérant que la demande déroge aux articles 16 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- le projet ne prévoit pas de local pour les ordures ménagères,
- le local pour entreposage de matériel de nettoyage ne peut pas se trouver dans un local dédié aux compteurs ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que le local vélos prévoit plusieurs emplacements pour vélos et est accessible via l'ascenseur ;

Considérant que certaines informations ne sont pas totalement correctes en ce qui concerne les détails de réalisation (cloison séparant les deux chambres au troisième étage, inclinaison et support des panneaux solaires localisés sur la toiture plate du volume principal, ...) ;

Considérant que si le principe de prévoir un immeuble de logements avec un rez-de-chaussée commercial est envisageable, la demande telle que proposée ne l'est pas ;

Considérant que le nombre de dérogations est trop importante pour une nouvelle construction, tant en termes de gabarit que de normes d'habitabilité ;

Considérant que la dérogation en termes de parking pourrait être acceptable à la condition que le projet garantisse la création d'un local vélos aisément accessible et comportant un nombre de vélos en adéquation avec l'occupation proposée ;

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

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 10 (saillie) du titre I et aux articles 16 (ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de alignement, profondeur, hauteur de la façade avant, toiture et éléments en saillie sur la façade et aux articles 52 et 65 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtement de façade et balcons sont refusées. »

Avis de la commission de concertation du 08/12/2023 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/03/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

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

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

Considérant que la demande actuelle vise à construire un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 (local à ordures) du Titre II, à l'article 6 (emplacements de parcage à prévoir) du Titre VIII 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 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- La profondeur de la construction enferme le voisin de gauche,
- Cette profondeur ne crée pas de bonnes conditions en termes de luminosité pour le bâtiment prévu,
- L'imperméabilisation de la parcelle à 88% n'est pas acceptable pour un bien sis à 150m de la zone à aléa d'inondation élevé,
- Les dispositifs (toitures vertes et citerne) ne sont pas suffisants pour pallier à la perte de pleine terre,
- Aucun emplacement de stationnement ni de livraison n'est prévu,
- Le local vélo se trouve au sous-sol et n'est pas facilement accessible,
- Le projet doit être entièrement revu en diminuant drastiquement son emprise afin de respecter les règlements en vigueur et prévoir suffisamment de pleine terre ;

Considérant que le projet modifié vise plus précisément à :

- Supprimer l'ascenseur desservant l'immeuble,
- Modifier l'aménagement des locaux au sous-sol,
- Réduire la profondeur des volumes construits au rez-de-chaussée et prévoir une cour et un jardin à l'arrière,
- Agrandir une des chambres au premier étage en augmentant la profondeur du pignon,
- Proposer un volume en saillie en façade avant de plus petites dimensions,
- Construire une lucarne en versant avant de la toiture principale,
- Prévoir un revêtement en briques sur le mur pignon ;

Considérant que l'ascenseur desservant l'immeuble est supprimé ;

Considérant qu'au sous-sol l'aménagement des locaux est revu en ce que :

- Le local contenant les vélos et les poussettes est agrandi de 16m² (33m² au total) et permet l'entreposage d'au moins 8 vélos,
- le local pour entreposage de matériel de nettoyage est séparé du local dédié aux compteurs,
- Le local contenant les compteurs est déplacé en diminuant la surface d'une des caves pour les logements ;

Considérant que le local vélo au sous-sol n'est plus accessible via l'ascenseur (précédemment prévu) ;

Considérant dès lors que le local vélo proposé est difficilement utilisable ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble neuf ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir le local vélo au niveau du rez-de-chaussée afin qu'il soit facilement accessible ;

[Texte]

Considérant que le projet modifié déroge à l'article 16 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas de local à ordures ;

Considérant que cette dérogation faisait déjà partie de la précédente demande et qu'il est nécessaire s'agissant d'une nouvelle construction ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local commun à ordures ménagères ;

Considérant que les volumes construits au rez-de-chaussée sont réduits à une profondeur totale de 18,5m ;

Considérant qu'en séance, le demandeur indique que la profondeur totale de la construction ne dépasse pas en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant qu'il s'indique de limiter la profondeur de la construction à maximum $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle afin de ne pas déroger à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la construction ne dépasse pas de plus de 3m (2,4m) en profondeur le profil du voisin de gauche ;

Considérant qu'un retrait de 2m est toujours prévu par rapport au voisin mitoyen de gauche afin d'aménager une cour pour le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le reste de l'espace extérieur du rez-de-chaussée est séparé de la cour par une barrière et qu'il est aménagé en jardinet ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture n'est pas d'application ;

Considérant qu'au premier étage la profondeur du mur pignon est augmentée de 2,30m afin d'agrandir une des deux chambres et d'en améliorer son utilisation ;

Considérant que le projet modifié prévoit un volume en saillie en façade avant de plus petites dimensions, tant en largeur qu'en hauteur ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que son nouveau gabarit s'intègre au reste de la façade ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en versant avant de la toiture principale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne est positionnée à moins d'1 mètre (0,86m) de la limite extérieure de façade ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur réglementaire de 1,25m ;

Considérant qu'elle est alignée au volume en saillie des 1^{er} et 2^{ème} étages et qu'elle respecte le reste de la façade ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit un revêtement de briques de ton beige, telles que le reste des façades, sur le mur mitoyen de droite ;

Considérant dès lors que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage n'est prévu pour l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes d'emplacements de parcage vu qu'il s'agit bien d'une nouvelle construction ;

Considérant qu'en contrepartie le projet modifié prévoit un local pour vélos et poussettes de grandes dimensions ;

[Texte]

Considérant néanmoins que certaines informations ne sont toujours pas totalement correctes en ce qui concerne les détails de réalisation (mur séparant le commerce du hall d'entrée, cloison séparant les deux chambres au troisième étage, terrasses et acrotères des toitures plates arrière, ...) et qu'il y a lieu de les corriger ;

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

- prévoir un local commun à ordures ;
- prévoir un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble facilement accessible ;
- respecter une implantation de max. $\frac{3}{4}$ de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ;
- corriger toutes les informations non correctes concernant les détails de réalisation ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire les dérogations à l'article 16 (local commun à ordures) du Titre II et 6 (nombre d'emplacements de parcage) du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 09h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1843087/2022 (2)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 251

Objet : régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux unités (commerce et logement) et les travaux effectués, abattre un arbre à haute tige et agrandir la surface commerciale dans l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14bis approuvé le 13/07/2006.
Lotissement : /

Demandeur : S.A. PHARMACIE TELLIER CONSEIL - Madame Sophie TELLIER

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°14bis du 13/07/2006 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux unités (commerce et logement) et les travaux effectués, abattre un arbre à haute tige et agrandir la surface commerciale dans l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et au PPAS n°14bis en termes d'aménagement de zones de cours et jardins ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que le droit d'échelle concernant l'accès de machines pour effectuer le chantier via le fond du jardin n'a pas reçu d'accord de la part des voisins ;

Considérant cependant qu'il s'agit ici d'une problématique relevant du civil ;

Considérant 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 pour ce dossier (publication des documents sur la plateforme numérique manquante) ;

[Texte]

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

- N°4997, le 28/02/1936 pour construire la maison,
- N°9227, le 27/10/1959 pour rénover la façade ;

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

- l'extension de la pharmacie sur l'ensemble du rez-de-chaussée et les travaux structurels liés,
- Le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et de la devanture du commerce (vitrine et porte),
- La suppression du soubassement en pierre bleue qui recouvrait la totalité du rez-de-chaussée afin de placer des panneaux de ton bleu foncé ;

Considérant que la surface dédiée à la pharmacie a été agrandie sur l'entièreté du rez-de-chaussée et que celle-ci a été séparée du logement aux étages ;

Considérant que la baie entre la 1^{ère} et la 2^{ème} pièce a été élargie ;

Considérant que la continuité du logement est assurée aux étages ;

Considérant que dès lors ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée la devanture du commerce et la porte d'entrée de l'immeuble ont été remplacées par des éléments en PVC de ton bleu foncé ;

Considérant également que le soubassement couvrant l'entièreté du rez-de-chaussée a été supprimé au profit de panneaux de ton bleu ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le soubassement doit présenter une hauteur de 50cm minimum ;

Considérant que ces travaux ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de retrouver un soubassement en pierre bleue présentant une hauteur de minimum 50cm ;

Considérant que la demande vise d'autre part à :

- étendre la pharmacie :
- abattre un arbre à haute tige,
- démolir une annexe, un escalier et une cheminée arrière,
- construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière,
- régulariser le placement d'une pompe à chaleur dans le jardin contre le mur mitoyen de droite ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°14bis en ce que les arbres à haute tiges dans les jardins doivent être maintenus ;

Considérant néanmoins que leur abattage permet de construire la nouvelle annexe ;

Considérant que cette dérogation est acceptable à condition de proposer la replantation d'un jeune arbre fruitier de petite taille et portant le label CERTIFRUITES en tenant compte des distances légales de plantations (200 cm) par rapport aux limites mitoyennes de propriété ;

Considérant que la nouvelle annexe permet d'agrandir la pharmacie avec un laboratoire et un bureau ;

Considérant qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de rendre végétale la toiture plate de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement de la pompe à chaleur pour la pharmacie se fait dans la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'elle déroge également au PPAS n°14bis en ce qu'elle est contraire aux prescriptions de la zone de cours et jardins ;

Considérant que son installation peut causer des nuisances sonores pour le bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des aménagements acoustiques (à l'intérieur) et paysagers (à l'extérieur) pour diminuer l'impact de la dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

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

- retrouver un soubassement en pierre bleue présentant une hauteur de minimum 50cm,
- proposer la replantation d'un jeune arbre fruitier de petite taille et portant le label CERTIFRUITES en tenant compte des distances légales de plantations (200 cm) par rapport aux limites mitoyennes de propriété ;
- végétaliser la toiture plate de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
- prévoir des aménagements acoustiques (à l'intérieur) et paysagers (à l'extérieur) pour diminuer l'impact de la dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et au PPAS n°14bis en termes d'aménagement de zones de cours et jardins sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 (soubassement) du règlement communal sur les bâtisses est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 09h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1892347/2023 (3)

- Localisation** : Rue Saint-Lambert 43
- Objet** : régulariser l'augmentation du nombre de logements, les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme de 1988, la démolition/reconstruction de l'annexe arrière au rez-de-chaussée et l'élargissement de baies ainsi que la construction d'un abri de jardin, et remplacer les châssis et portes et isoler les façades de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/07/2019.

Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Demandeur** : Madame Anastasia CHATZIS
- Motifs** : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) 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)
- Enquête** : 09/11/2023 au 23/11/2023
- Plaintes/Remarques** : 1
- Avis** :
- Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;
- Considérant que la présente demande vise à régulariser l'augmentation du nombre de logements, les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme de 1988, la démolition/reconstruction de l'annexe arrière au rez-de-chaussée et l'élargissement de baies ainsi que la construction d'un abri de jardin, et remplacer les châssis et portes et isoler les façades de l'immeuble ;
- Considérant que la demande déroge aux articles 3 (implantation) et 6 (toiture lucarnes) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur la bâtisse ;
- Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

[Texte]

Considérant que cette remarque porte essentiellement sur :

- programme trop ambitieux ne permettant pas un aménagement qualitatif ;
- dérogation quant au nombre d'emplacements parking difficilement acceptable au vu des problèmes de mobilité liés à la proximité de la place Saint-Lambert et aux noyaux commerciaux ;
- proposition d'emplacements vélos irréaliste ;
- erreur dans le calcul du taux d'imperméabilisation indiqué dans l'annexe I ;

Considérant les permis d'archives suivants ont été délivrés pour l'immeuble :

- N°12319 le 20/06/1974 pour la construction de la véranda,
- N°14465 le 12/04/1988 pour l'extension latérale de l'immeuble comptant 2 logements,

Considérant qu'il n'existe pas de permis pour la construction de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de droit, l'immeuble compte 2 logements (existence de deux entrées séparées) (voir renseignements urbanistiques fournis le 21/04/2011) :

- Au rez-de-chaussée + ½ du +1 : un appartement duplex 3 chambres ayant un accès à une grande cave en sous-sol, indépendant du reste du sous-sol,
- ½ du +1 : un appartement 1 chambre,
- +2 : salle d'études, salle de jeux et grenier,
- Combles : grenier ;

Considérant qu'il y a des différences constatées en termes de façades, toiture, volumes et emplacement de l'escalier (entrée et escalier commun) qui datent vraisemblablement de l'époque de la modification de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble compte 5 logements :

- Rez-de-chaussée : un hall d'entrée donnant accès à un studio à gauche et un appartement 1 chambre à droite,
- +1 : un appartement 2 chambres,
- +2 : un appartement 2 chambres + un accès à un autre escalier ;
- Combles : un studio ;

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble propose 4 logements :

- Rez-de-chaussée : maintien de la situation existante (un studio à gauche et un appartement 1 chambre à droite),
- +1 : un appartement 2 chambres réorganisé (perçement de murs porteurs et réalisation de cloisons),
- +2 et combles ; un appartement duplex 2 chambres (chacune avec dressing et salle de bain) ;

Considérant que les logements respectent les prescriptions du Titre II du RRU en termes de normes minimales de superficie et en termes de hauteur sous plafond mais pas toujours en termes d'éclairage naturel ;

Considérant en effet que le living du duplex du haut (A4) ne dispose pas d'éclairage naturel suffisant (2.55m² au lieu de 4.36m² vu la surface de 21.8m²) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'au sous-sol, un emplacement de parking est maintenu, 4 caves sont prévues (1 par logement), une zone est destinée à entreposer des vélos, un espace pour les poubelles est prévu (zone non fermée) et un espace dénommé « rangement » sur le plan du sous-sol constitue l'espace de rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que le local deux-roues n'est pas un local fermé, seuls 4 emplacements pour vélos sont dessinés à droite de la porte de garage ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la zone définie pour les poubelles doit être un local fermé ;

[Texte]

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir une porte ;

Considérant que le programme reste trop important au vu des espaces communs prévus ;

Considérant que la cage d'escalier des communs est plus étriquée que l'escalier intérieur créé pour le duplex ;

Considérant que la dérogation en termes d'éclairage naturel n'est pas acceptable pour un logement nouvellement créé et vu son importance ;

Considérant qu'il y a lieu d'unifier le studio et le logement d'une chambre du rez-de-chaussée afin de proposer un logement plus grand qui bénéficie du jardin ;

Considérant que le procès-verbal n°627/2023 a été dressé le 10/01/2023 étant donné que des travaux soumis à permis d'urbanisme avaient été entamés : modification de murs porteurs, élargissement de baies, démolition et reconstruction d'une annexe, placement de poutrelle ;

Considérant en effet qu'une annexe a été démolie et reconstruite au rez-de-chaussée arrière de mêmes dimensions et au même endroit ;

Considérant que la demande vise par ailleurs à remplacer toutes les portes et châssis actuellement en PVC blanc par de nouveaux éléments en aluminium de teinte gris anthracite en conservant les divisions existantes sauf en ce qui concerne la baie du +1 en façade avant (travée de gauche) qui est agrandie afin d'améliorer l'éclairage naturel de l'espace de vie et en ce qui concerne la nouvelle baie du rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler les deux façades : à l'avant des briquettes de couleur grise sont collées sur l'isolant (11cm) et à l'arrière un crépi de teinte gris clair est appliqué sur l'isolant (7cm) et un crépi sur isolant de teinte beige (10cm) est prévu pour la nouvelle annexe reconstruite ;

Considérant qu'en façade avant, cette intervention déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en termes d'implantation ;

Considérant néanmoins que comme l'immeuble se situe en recul par rapport à l'alignement, cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'à l'arrière, la lucarne s'étend sur plus de 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle est accolée à l'immeuble de gauche n°41 ;

Considérant néanmoins que cette situation date de la construction de l'immeuble et que le voisin n°41 présente un gabarit plus important ;

Considérant qu'en façade avant, la partie en retrait présente 2 niveaux sous-corniche et 2 niveaux « sous toiture » traitée en versant vertical en utilisant le même matériau (tuiles rouges) que la toiture à versant et à pignon ;

Considérant que la lucarne présente dans la façade pignon est reprise dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée donne accès à une terrasse (en situation de droit mais jamais aménagée) pour laquelle un garde-corps en aluminium brossé de teinte gris anthracite est proposé ;

Considérant que la baie du 1^{er} étage est agrandie (suppression des allèges) et qu'un garde-corps en aluminium brossé de teinte gris anthracite est proposé devant celle-ci ;

Considérant que la zone de recul actuelle est entièrement dallée mais qu'une zone de jardin plantée de pleine terre de 20m² est aménagée et bordée d'un muret de 40cm de hauteur à la limite de la parcelle au niveau du trottoir ;

Considérant qu'il est rappelé que la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'emplacement de parking (deux véhicules sont stationnés en zone de recul sur les photos jointes à la demande) ;

Considérant qu'il y a également lieu de réactiver la citerne existante vu la proximité de la zone inondable ;

Considérant qu'afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle, il s'indique de rendre davantage perméable la terrasse existante ainsi que la zone de recul devant le garage ;

Considérant que si les différences de volumes et d'esthétique par rapport à la situation de droit de l'immeuble de deux logements et l'isolation des façades avant et arrière sont acceptables, le programme proposé ne l'est pas ;

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

- d'unifier le studio et le logement d'une chambre du rez-de-chaussée afin de proposer un logement plus grand qui bénéficie du jardin ;
- de prévoir une porte pour le local poubelles ;
- de rendre conforme le duplex au niveau des normes minimales d'éclairage ;
- de réactiver la citerne d'eau existante ;
- de rendre davantage perméable la terrasse existante ainsi que la zone de recul devant le garage

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 et 6 du Titre I, à l'article 17 du titre II et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 10 est refusée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 10h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1906996/2023 (4)

Localisation : Avenue Marie-José 34

Objet : régulariser le remplacement de la porte de garage, démolir des annexes et construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, la toiture et les lucarnes et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Geert & Vera SMITS - GOMES

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

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage, démolir des annexes et construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, la toiture et les lucarnes et rénover la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'importance de la préservation de l'esthétique en façade avant ;

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

- N°2559, le 16/11/1928 pour construire la maison,
- N°6739, le 22/07/1948 pour effectuer des transformations aux annexes ;

[Texte]

Considérant qu'en situation existante de fait une annexe contenant un coin déjeuner a été construit au rez-de-chaussée arrière, sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

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

- démolir cette annexe et en construire une nouvelle,
- isoler la façade arrière, la toiture et les lucarnes,
- rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la nouvelle annexe est construite à cet endroit sur la même profondeur que l'ancienne ;

Considérant que la nouvelle annexe est entièrement vitrée et qu'elle permet dès lors l'éclairage naturel des pièces à l'intérieur ;

Considérant que la toiture plate sera recouverte par des graviers ;

Considérant qu'afin de construire cette annexe une rehausse de 90cm du mur mitoyen avec le voisin de gauche est nécessaire ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur et que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière, les toitures plates des annexes arrière, la toiture principale et les deux lucarnes en façade avant sont isolées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière dépasse en profondeur les deux profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que suite à l'isolation de la toiture plate cette annexe est rehaussée ;

Considérant que ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le dépassement se localise uniquement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'impact sur les voisins est minime (17cm) et que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que suite à l'isolation les lucarnes sont positionnées à moins d'1mètre des limites de façade (à 55cm pour celle de gauche et à 80cm pour celle de droite) ;

Considérant que ces travaux permettent une amélioration des caractéristiques énergétiques de la maison ;

Considérant que les lucarnes isolées s'intègrent correctement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement de la porte de garage ;

Considérant que la nouvelle porte de garage est en bois et qu'elle présente 4 ouvertures à forme hexagonale (au lieu de carrée en situation existante de droit) ;

Considérant que cette modification est minime ; que la porte s'intègre correctement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que sa régularisation est acceptable ;

Considérant qu'il s'indique également de vérifier la fonctionnalité de la citerne d'eau existante et si possible de la réactiver ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

[Texte]

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 10h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1904001/2023 (5)

Localisation : Avenue Prekelinden 39

Objet : régulariser l'ajout d'un volume au troisième étage, effectuer des transformations intérieures, aménager 3 logements, un nouvel escalier extérieur au premier étage, une nouvelle terrasse aux 2^e et au dernier étages ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : S.A. MICRA - Monsieur Jean-François POELMAN

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)
Règlement Communal ou Règlement des bâtisses
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'ajout d'un volume au troisième étage, effectuer des transformations intérieures, aménager 3 logements, un nouvel escalier extérieur au premier étage, une nouvelle terrasse aux 2^e et au dernier étages ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse du 1^{er} étage, l'escalier extérieur ainsi que les terrasses prévues au 2^e étage et au dernier niveau dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les garde-corps des terrasses du 2^e et du dernier étage dépassent les profils des 2 constructions voisines ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet é été soumis à l'enquête publique du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur les points suivants :

- inquiétudes par rapport aux nuisances sonores engendrées par l'utilisation de la nouvelle terrasse ;
- demande à ce que la terrasse soit réduite au profit de la superficie de toiture verte ;

[Texte]

- demande à ce qu'une attention particulière soit donnée aux éléments patrimoniaux encore existants ;

Considérant qu'un permis est référencé pour le bien, qu'il s'agit du permis d'urbanisme n°1018 délivré le 11/04/1922 pour « construire une maison d'habitation » ;

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

Considérant que la situation de droit de l'immeuble fait état d'une maison unifamiliale présentant une surface de plancher supérieure à 230 m² (surface brute de 467 m²) ;

Considérant qu'un volume a été aménagé au troisième étage par rapport à la situation de droit ;

Considérant que ce volume, d'après les vues aériennes de Bruciel, est antérieur à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que d'après la note explicative jointe au dossier, le bien est actuellement occupé par une colocation ;

Considérant que le projet vise à aménager 3 unités de logement dans l'immeuble (2 appartements duplex et un appartement simplex) ;

Considérant que le sous-sol est réaménagé ;

Considérant qu'il comportera :

- un local pour le tri sélectif ;
- 3 caves privatives ;
- un local pour les compteurs d'électricité et de gaz ;
- un local pour le rangement et nettoyage des communs ;
- une citerne d'eau pluviale d'une contenance présumée de 10000 litres ;

Considérant qu'un local pour vélos et poussettes de 16.1 m² est aménagé en façade avant ;

Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée abrite la partie basse du premier duplex ;

Considérant que cette partie est composée de :

- un espace buanderie ;
- d'une salle de douche ;
- d'un sanitaire ;
- de 2 chambres à coucher (13.1 m² et 12.4 m²) ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est prévu afin de créer une nouvelle circulation intérieure avec le premier étage ;

Considérant que le premier étage est composé de :

- une troisième chambre en façade avant de 21.6 m² et une salle de douche ;
- un sanitaire ;
- une cuisine ;
- un séjour de 37.7

Considérant que la situation de fait fait état d'une terrasse en façade arrière (non reprise dans la situation de droit de l'immeuble) ;

Considérant cependant que cette terrasse semble dater de l'origine de construction de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse est maintenue et qu'un nouvel escalier extérieur est prévu ;

Considérant que la terrasse ainsi que l'escalier dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 2 installations dépassent en profondeur les 2 constructions voisines ;

Considérant en effet que la dérogation sollicitée est importante, que l'escalier dépasse de plus de 7m le voisin le moins profond et de plus de 4m le voisin le plus profond ;

Considérant cependant que l'escalier est placé en respectant un recul latéral de plus de 2m par rapport à chaque limite mitoyenne, que l'escalier ne nécessite donc aucune intervention aux murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse se développe sur toute la largeur de la façade arrière et sur une profondeur de 1m24 ;

Considérant qu'au niveau de la terrasse, le mur mitoyen avec le n°41 présente une hauteur de 1m98 et est donc conforme aux prescriptions du Code civil ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme concernant la terrasse et l'escalier peut être acceptable à la condition qu'aucune rehausse des murs mitoyens ne soit nécessaire ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse permet de proposer un espace extérieur faisant la connexion entre les pièces principales de vie du logement et le jardin ;

Considérant que l'immeuble se situe sur une parcelle présentant une profondeur de +/- 30 m ;

Considérant que le deuxième étage abrite un appartement d'une chambre située du côté de la façade avant ;

Considérant qu'afin de proposer un espace extérieur pour le logement, une nouvelle terrasse est prévue sur la toiture plate du volume inférieur ;

Considérant que la surface de cette terrasse est délimitée par un garde-corps et que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que le garde-corps dépasse également le profil des 2 constructions voisines ;

Considérant cependant que cette terrasse n'implique pas la rehausse des murs mitoyens car elle est implantée à 1m90 de distance par rapport à chaque limite mitoyenne ;

Considérant que cette terrasse est l'unique espace extérieur du logement et présente une surface limitée à +/-5 m² ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant qu'un second appartement de type duplex est prévu au troisième et au niveau des combles ;

Considérant que le troisième étage abrite 3 chambres, 2 salles de douches et un sanitaire ;

Considérant qu'une chambre est prévue dans le volume arrière existant ;

Considérant que, d'après les vues aériennes de Bruciel, ce volume existe depuis les années 30', soit avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la toiture plate située à droite de ce volume est aménagée en une toiture végétalisée ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est aménagé afin de relier l'espace supérieur ;

Considérant que cet espace abrite l'espace séjour du logement ;

Considérant qu'une lucarne est aménagée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant cependant que l'ajout de cette lucarne permet de proposer une hauteur sous plafond de 2m50 ainsi qu'une vue depuis l'espace séjour vers l'intérieur d'ilot ;

Considérant que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et s'implante à 1m de chaque limite mitoyenne ;

Considérant que la lucarne améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que dès lors la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que la lucarne créée donne accès à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate du niveau inférieur ;

Considérant que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que le garde-corps prévu dépasse également en profil les 2 constructions voisines ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont importantes car cette terrasse va surplomber l'ensemble des constructions voisines ;

Considérant que l'occupation de cette terrasse pourrait occasionner des nuisances visuelles et sonores importantes pour le voisinage ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de limiter la profondeur de la terrasse (partie extérieure) à max. 1m par rapport au plan extérieur de la lucarne projetée ;

Considérant qu'à cette condition, les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant que le programme proposé respecte les lignes directrices établies par le Collège des bourgmestre et échevins le 16/03/2023 et relatives à la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant que de façon générale, tous les éléments patrimoniaux de l'immeuble (cage d'escaliers, cheminées, moulures des plafonds, ...) sont maintenus ;

Considérant cependant qu'aucun reportage photographique illustrant ces éléments patrimoniaux n'a été joint au dossier ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont remplacés par des châssis en bois sombre ;

Considérant que la couleur n'est pas spécifiée dans la légende des matériaux ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir la même couleur que les châssis existants (semblant être les châssis d'origine) ;

Considérant que le projet prévoit des châssis au premier étage présentant une division centrale alors que les châssis existants n'en présentent pas ;

Considérant qu'il s'indique, afin de respecter l'esthétique de la façade datant d'avant 1932, de remplacer l'ensemble des châssis à l'identique (même matériau, mêmes divisions, mêmes courbures, même couleur) ;

Considérant que l'élévation projetée indique une double porte d'entrée sans grille ;

Considérant qu'il s'indique de maintenir également tous les éléments patrimoniaux de la porte d'entrée existante ;

Considérant également qu'il s'indique, si possible, de réutiliser la citerne existante ;

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

- limiter la profondeur de la terrasse du dernier niveau (partie extérieure) à max. 1m par rapport au plan extérieur de la lucarne projetée ;
- respecter l'esthétique de la façade datant d'avant 1932 et de remplacer l'ensemble des châssis à l'identique (même matériau, mêmes divisions, mêmes courbures, même couleur) ;
- maintenir également tous les éléments patrimoniaux de la porte d'entrée existante ;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse du 1^{er} étage, l'escalier extérieur ainsi que la terrasse prévue au 2^{ième} étage et au dernier niveau dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le garde-corps de la terrasse du 2^{ième} étage et celui de la terrasse du dernier niveau dépassent les profils des 2 constructions voisines ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 11h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1907520/2023 (6)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 99

Objet : transformer l'appartement du troisième étage en un appartement duplex, étendre le dernier niveau et aménager une terrasse sur la toiture plate arrière, isoler la façade pignon et la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Jean-Christophe VAN DEN SCHRIECK

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer l'appartement du troisième étage en un appartement duplex, étendre le dernier niveau et aménager une terrasse sur la toiture plate arrière, isoler la façade pignon et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension, la terrasse ainsi que l'isolation extérieure dépasseront de plus de 3m en profondeur la construction voisine la moins profonde ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension, le garde-corps de la terrasse et l'isolation dépasseront en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;
- à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera prévu sur la façade pignon de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 09/11/2023 au 23/11/2023 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

- permis d'urbanisme n°4664 délivré le 31/05/1935 pour une « maison » ;
- permis d'urbanisme n°8157 délivré le 23/10/1953 pour « des transformations » ;
- permis d'urbanisme n°20348 délivré le 13/03/2014 pour « régulariser la construction d'une annexe en façade arrière de l'immeuble » ;
- permis d'urbanisme n° PU/560696 délivré le 02/07/2015 pour « aménager un escalier intérieur afin d'étendre le logement au premier étage en duplex avec le rez-de-chaussée, créer une extension au rez-de-chaussée afin d'aménager une chambre et un bureau et aménager une terrasse au premier étage à l'arrière de l'immeuble » ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comportant 3 logements (un duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un appartement au 2^{ième} étage et un appartement au 3^{ième} étage) ;

[Texte]

Considérant que l'immeuble se situe à proximité du coin formé par l'avenue Victor Gilsoul et l'avenue du Castel ;

Considérant que la présente demande concerne l'appartement du dernier étage qui se compose actuellement de 2 chambres côté rue, un séjour en façade arrière et dispose d'un grenier non aménagé ;

Considérant que ce logement ne possède pas d'espace extérieur ;

Considérant que le projet vise à transformer ce logement en un appartement duplex comportant 3 chambres et une terrasse ;

Considérant que pour ce faire, la porte d'accès à l'appartement est descendue sur le palier de l'étage inférieur ;

Considérant que les 2 chambres existantes au 3^{ième} étage sont conservées dans l'espace de la configuration de l'appartement actuel ;

Considérant que la salle de bain est déplacée pour réorganiser le séjour et aménager le hall d'entrée ;

Considérant que l'escalier intérieur existant est prolongé au niveau supérieur ;

Considérant que les baies existantes en façade arrière sont agrandies ;

Considérant qu'au 4^{ième} étage, l'espace sous toiture est réaménagé et agrandi à l'arrière afin d'accueillir une chambre supplémentaire ;

Considérant qu'une extension est prévue en façade arrière sur l'ensemble de la largeur de l'immeuble ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3m en profondeur et en profil la construction voisine la moins importante (av. du Castel 1) ;

Considérant cependant que la construction voisine située au 1 avenue du Castel présente une hauteur assez faible en comparaison des immeubles existants de la rue ;

Considérant que la nouvelle extension ne dépasse ni en profil ni en profondeur la construction voisine la plus haute (n° 97 av. Victor Gilsoul) ;

Considérant que l'extension prévue améliore les conditions de confort et d'habitabilité d'un logement déjà existant dans l'immeuble ;

Considérant de plus que l'emprise du nouveau volume est limité ;

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

Considérant que ce nouveau volume sera recouvert par un bardage bois et donnera accès à une nouvelle terrasse ;

Considérant que la toiture plate existante est aménagée en terrasse et accessible sans devoir passer par la chambre ;

Considérant que cette terrasse est implantée à 1m90 de recul par rapport à l'immeuble situé avenue du Castel 1 et se situe contre le mur mitoyen avec l'autre voisin ;

Considérant dès lors que cette terrasse est aménagée dans le respect Code civil ;

Considérant que cet aménagement ne nécessite aucune intervention sur les mitoyens (pas de rehausse) ;

Considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur de plus de 3m la construction située avenue du Castel, 1 ;

Considérant cependant que l'immeuble de l'avenue du Castel 1 est un immeuble d'angle présentant une profondeur moins importante et que le projet prévoit un retrait latéral par rapport à cette construction voisine ;

Considérant que cette terrasse permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement qui ne bénéficie actuellement pas d'un espace extérieur ;

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

Considérant que le garde-corps prévu déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3m le profil de la construction située au 1 avenue du Castel ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un volume mais d'une installation ponctuelle servant à délimiter et à sécuriser la nouvelle terrasse ;

Considérant cependant qu'il s'indique de placer le garde-corps prévu de la terrasse en retrait de minimum 1m par rapport au plan de la façade arrière afin de ne pas générer des vues plongeantes vers l'intérieur de l'ilot;

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

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière de l'immeuble ainsi que de la façade pignon ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière, cette dernière dépasse aux 2 derniers niveaux de plus de 3m le profil et la profondeur de la construction voisine située avenue du Castel 1 ;

Considérant que cette isolation déroge donc aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette isolation permet d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que l'intervention est ponctuelle et limitée à quelques centimètres et que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que dans un souci de cohérence et d'amélioration des performances énergétiques, le mur pignon sera également isolé et recouvert par un enduit de teinte claire (beige clair) ;

Considérant que l'enduit sera visible depuis l'espace public et donc en dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que l'impact visuel sera minime et que la dérogation sollicitée à l'article 52 est acceptable ;

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

- placer le garde-corps prévu de la terrasse en retrait de minimum 1m par rapport au plan de la façade arrière afin de ne pas générer des vues plongeantes vers l'intérieur de l'ilot;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension, la terrasse ainsi que l'isolation extérieure dépasseront de plus de 3m en profondeur la construction voisine la moins profonde ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension, le garde-corps de la terrasse et l'isolation dépasseront en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute ;
- à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera prévu sur la façade pignon de l'immeuble ;

[Texte]

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 11h50.

Demande de permis d'urbanisme PU/1902069/2023 (7)

Localisation : Avenue Marie-José 3

Objet : régulariser les transformations intérieures et extérieures apportées à la maison par rapport à la situation de droit, aménager une terrasse au deuxième étage et isoler les façades, les murs mitoyens et la toiture plate de la maison unifamiliale

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

Demandeur : S.R.L. BEKAMO Monsieur Bernard MOUTON

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Règlement Communal ou Règlement des bâtisses
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

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 les permis d'archives suivants :

- n° 314, délivré le 07/09/1912 pour la construction de la maison,
- n° 1417, délivré le 30/05/1924 pour la construction d'une véranda (bel-étage),
- n° 2164, délivré le 01/09/1927 pour la construction d'une annexe,
- n° 6028, délivré le 09/08/1939 pour la surélévation de la maison et la construction d'annexes ;

[Texte]

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 que la présente demande vise à régulariser les transformations intérieures et extérieures apportées à la maison par rapport à la situation de droit, à aménager une terrasse au deuxième étage et à isoler les façades, les murs mitoyens et la toiture plate de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 50, 52 et 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la difficulté du placement d'une isolation sur la mitoyenneté de gauche au vu des détails techniques existants au n°1 de l'avenue Marie-José ;

Considérant 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 pour ce dossier (publication des documents sur la plate-forme numérique manquante) ;

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 régulariser les transformations intérieures et extérieures apportées à la maison par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la cuisine a été déplacée côté rue, le WC extérieur en façade arrière a été déplacé à l'intérieur de la maison et son ancienne porte extérieure donnant sur la cour a été remplacée par une fenêtre ;

Considérant que les allèges de la baie arrière de la salle à manger ont été supprimées et que la baie a été agrandie en vue de placer une double porte-fenêtre ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été imperméabilisée sur plus de 50% de sa surface ; que cependant une bande perméable a été conservée en pourtour arrière de la cour ;

Considérant que l'outil en ligne « Brugis » permet de constater cette imperméabilisation avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (01/01/2000) ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone est acceptable en l'état vu sa surface limitée et étroite, la présence de murs mitoyens élevés qui l'entourent et le peu de luminosité possible vu sa position proche du coin d'ilot ;

Considérant que le premier étage a été étendu sur la profondeur du rez-de-chaussée et qu'une fenêtre d'angle ayant une allège de 66cm et une hauteur de 1,74m a été placée ;

Considérant que la baie intérieure de la cage d'escalier vers le salon (dans le mur porteur) a été condamnée et rouverte entre les espaces de vie ;

Considérant qu'en façade avant les châssis ont été remplacés par rapport à la situation de droit ;

Considérant que des ferronneries ont été placées devant les fenêtres du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages, les divisions (petits bois) des impostes n'ont pas été conservées par rapport à la situation de droit (permis d'archives n°314) ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation ;

Considérant qu'il convient de ce fait, de préserver les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales du bien au maximum et dès lors de replacer les divisions des impostes ;

Considérant que la demande prévoit également de nouvelles interventions tel que l'aménagement d'une terrasse sur plots au deuxième étage sur l'entièreté du toit plat des extensions du premier étage ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur vu les profils construits des deux voisins mitoyens ;

Considérant de plus, la présence de murs mitoyens suffisamment élevés (+/- 4,50m pour la mitoyenneté de gauche et +/- 3,90m pour la mitoyenneté de droite) pour répondre au Code civil en termes de vues ;

Considérant que la salle de bain du deuxième étage est modifiée en vue de créer un accès à la terrasse, et qu'une nouvelle porte-fenêtre est placée en façade arrière ;

Considérant que le troisième étage est modifié en deux chambres et une salle de douche centrale ;

Considérant que la façade arrière est isolée sur toute sa hauteur ;

Considérant que les plans renseignent l'isolation de la façade avant et ses retours de murs mitoyens (visibles depuis l'espace public) au troisième étage de la maison ;

Considérant qu'en séance, l'architecte indique que le mur pignon latéral ne sera plus isolé par l'extérieur mais pas l'intérieur ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de corriger les plans pour ce qui concerne l'isolation des retours de murs mitoyens ;

Considérant que l'application d'une surépaisseur en façade avant (enduit sur isolant) déroge aux articles 50 et 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le non-respect de l'alignement ;

Considérant la présence de la corniche entre les deuxième et troisième étages, permettant de limiter visuellement l'impact du placement d'une isolation en façade avant ;

Considérant dès lors que cette intervention est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit un crépi de ton blanc/gris sur isolant en façade avant au troisième étage ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une couleur se rapprochant le plus possible de la couleur existante ;

Considérant que l'utilisation d'un crépi en façades visibles depuis l'espace public, déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette dérogation est néanmoins acceptable ;

Considérant que de nouveaux garde-corps sont placés devant les fenêtres des premier et troisième étages en façade avant ;

Considérant que la toiture plate de la maison unifamiliale est également isolée, impliquant une rehausse des murs acrotères de 15cm ;

Considérant que la hauteur de toiture dépasse les deux profils de toitures mitoyens impliquant une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la toiture permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en toiture ;

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

- prévoir une couleur (fournir le RAL) se rapprochant le plus possible de la couleur existante en ce qui concerne le crépi prévu pour l'extension du dernier étage en façade avant ;

- replacer les divisions (petits bois) des impostes de fenêtres des premier et deuxième étages, tel que mentionné dans le permis d'archives n°314 ;
- corriger les plans en ce qui concerne l'isolation des retours de murs mitoyens ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles :

- article 50 du titre X du règlement communal sur les bâtisses
- article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses
- article 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses
- article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme
- article 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° 550 de la séance du 08/12/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1871296/2023 (8)

Localisation : Rue Fernand Mélard 5-7

Objet : réunir les deux arrière-bâtiments au profit de la maison n°7, placer des volets en façades avant et régulariser les diverses transformations apportées aux deux maisons unifamiliales (par rapport à la situation de droit)

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

Demandeur : Madame Rosalinda AYCINENA

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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

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 qu'il n'existe pas d'archives des constructions de deux maisons ;

Considérant cependant le permis d'archives du bien situé rue Fernand Mélard n°5 :

- n° 12.663, délivré le 24/06/1976 pour la construction d'une annexe sur deux niveaux ;

Considérant les permis d'archives du bien situé rue Fernand Mélard n°7 :

- n° 6563, délivré le 24/06/1947 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
- n° 15.652, délivré le 11/04/1995 pour la transformation de la maison unifamiliale et la liaison de la maison unifamiliale avec le bâtiment situé en fond de parcelle ;

Considérant que la présente demande vise à réunir les deux arrière-bâtiments au profit de la maison n°7, à placer des volets en façades avant et à régulariser les diverses transformations apportées aux deux maisons unifamiliales (par rapport à la situation de droit) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs modifications effectuées sur les deux maisons par rapport à leur situation de droit ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de la maison de gauche n°5, la cuisine initialement prévue en partie avant de l'habitation a été réaménagée dans la pièce à l'arrière du bâtiment principal ;

Considérant que l'ancienne cuisine a été réaménagée en pièce de rangement / buanderie ;

Considérant que les menuiseries extérieures en bois blanc de cette première maison ont été remplacées par des porte et châssis en bois de ton rouge/grenat ;

Considérant que les divisions et dessin d'origine n'ont pas été respectés (PU12.663) ;

Considérant que l'extension du premier étage du bâtiment à rue n°7, prévue dans le permis d'archives n° 15.652 a été construite moins profonde, portant la profondeur totale du bâti à cet étage à 12,60m par rapport à la façade avant ;

Considérant que la liaison réalisée entre ce bâtiment à rue et son bâtiment arrière ne correspond pas à la situation de droit (PU15.652) ; qu'en effet le rayon de courbure et son implantation différent ;

Considérant que la situation de droit du bâtiment arrière sur cette parcelle comprenait à l'origine, un espace « hobby » au rez-de-chaussée et un espace de rangement au premier étage ;

Considérant que l'espace hobby comprend actuellement le salon de la maison ;

Considérant que des lucarnes ont été construites en versants avant et arrière de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles ne présentent pas de recul de minimum 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'une pergola a été placée en façade arrière de cet arrière-bâtiment ;

Considérant que les menuiseries extérieures en bois blanc de la façade avant de cette deuxième maison (n°7) ont été remplacées par des porte et châssis en bois de ton brun foncé ;

Considérant que les divisions et dessin d'origine n'ont pas été respectés (PU15.652) ;

Considérant que la demande prévoit également de nouvelles interventions tel que le placement de nouveaux caissons à volet sur les châssis des deux façades à rue (n° 5 et 7) ;

Considérant que les deux toits plats des annexes des bâtiments à rue n°5 et 7 sont végétalisés ;

Considérant que la demande vise également à amputer l'arrière-bâtiment de la parcelle de gauche n°5 et sa zone de cours et jardins au profit de la parcelle de droite n°7 ;

Considérant que la zone « cour » au centre de la parcelle de gauche devient dès lors la zone de cours et jardins de la maison de gauche n°5 ;

Considérant que la baie de l'arrière-bâtiment vers cette zone de cours et jardins est condamnée et qu'une nouvelle baie est créée à 1,90m de hauteur ;

Considérant que la hauteur proposée de la nouvelle baie est insuffisante pour répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues et de mitoyenneté ; que de plus, aucun document relatif à une éventuelle servitude de vues n'a été joint au dossier ;

Considérant que le réaménagement de cet espace extérieur ne permet pas de répondre à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne sera pas rendu perméable sur minimum 50% de sa superficie ;

Considérant de plus, vu la réduction de la profondeur de la parcelle de gauche, que la profondeur hors-sol de la construction n°5 dépasse désormais les trois quarts de la profondeur du terrain, dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant que ces deux dérogations n'ont pas été sollicitées par le demandeur ;

Considérant que des baies intérieures sont percées aux rez-de-chaussée et premier étages des deux arrière-bâtiments en vue de les liaisonner au profit de la parcelle de droite n°7 ;

Considérant que l'escalier de l'arrière-bâtiment gauche permettant l'accès au premier étage est démonté et déplacé en lieu et place de l'échelle existante dans l'arrière-bâtiment de droite ;

Considérant que la maison de droite n°7 comporte désormais au rez-de-chaussée les espaces cuisine / salle à manger dans le bâtiment avant et l'espace salon dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant qu'une chambre d'appoint avec coin lecture/TV est aménagée au premier étage de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que les espaces extérieurs en fond de parcelles (zone de cours et jardins), affectés désormais exclusivement à la propriété n°7 sont modifiés ;

Considérant que le demandeur indique le maintien des clôtures existantes, dont la clôture centrale séparant initialement les deux jardins et ce, malgré l'unification des parcelles pour conserver les plantations existantes qui s'y accrochent ;

Considérant que la demande prévoit de renouveler la clôture existante entre les parcelles n°3 et 5 par une clôture réalisée en « dressage de lattes en bois » (cf. note explicative) ;

Considérant que les terrasses et escaliers extérieurs sont modifiés (réduction de la terrasse gauche, augmentation de la terrasse droite, deux nouveaux escaliers d'accès aux jardins) ;

Considérant que la pergola placée sans autorisation urbanistique est prolongée vers la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que ces modifications dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (terrasses, escaliers, pergola) en termes de profondeur et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (pergola) en termes de hauteur par rapport aux profils voisins mitoyens ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées par le demandeur ;

Considérant que le projet d'unification des arrière-bâtiments au profit de la parcelle n°7 engendre de nombreuses dérogations et une non-conformité aux prescriptions du Code civil ;

Considérant pour rappel, que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées par le demandeur ;

Considérant que de manière générale, l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité d'un logement ne peut se faire au détriment d'un second logement ;

Considérant la largeur réduite de ces deux maisons d'habitation (4m de largeur) et la perte de surface intérieure potentielle pour la maison n°5 (perte des surfaces de l'arrière-bâtiment) ;

Considérant que la propriété de gauche n°5, qui avait à l'origine une zone de cours et jardins de +/- 12m de profondeur en fond de parcelle, comporte désormais une zone de cours et jardins (ancienne cour centrale) relativement réduite et enclavée par de nombreuses constructions existantes ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses **sont refusées**.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 14:10.

Demande de permis d'environnement (9)

Localisation : Avenue Jacques Brel 34-36-38

Objet : Exploitation d'un Immeuble d'habitation avec parking couvert

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /

Demandeur : A.C.P. Résidence Brel

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

Enquête : 25/10/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 19/12/1995 par le Collège des bourgmestre et échevins visant à « construire un immeuble à appartements comportant 68 logements et 79 emplacements de parking » (réf. 15762) ;

Vu le permis d'environnement délivré le 16/01/1996 pour une durée de 10 ans par Bruxelles Environnement visant à exploiter les installations classées d'un immeuble de logements à construire (ref: PE/1B/1995/65706) ;

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant l'exploitation d'un immeuble d'habitation avec parking couvert, introduite le 20/12/2022 et déclarée complète le 27/09/2023 (réf. IPE/1B/2022/1865928) ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 25/10/2023 au 23/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 09/11/2023 (réf. CI.1995.1368/10) ;

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

Considérant que les installations électriques alimentant les parties communes de l'immeuble ont été contrôlées conformes au RGIE le 18/10/2022 ;

Considérant que le chauffage de l'immeuble est réalisé au moyen de chaudières individuelles non soumises à permis d'environnement ;

Considérant que le parking est ventilé au moyen d'un système mécanique d'un débit inférieur à 20.000 m³/h non soumis à permis d'environnement ;

[Texte]

Considérant que l'air vicié est évacué dans la zone verte à l'arrière du bâtiment ;

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

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

Considérant qu'une partie des emplacements de parking sont à destination de bureaux et sont donc soumis au CoBrACE ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un local vélo d'une petite capacité (5 vélos) et que, selon le demandeur, l'immeuble ne dispose pas d'espace non utilisé qui pourrait être à la fois assez grand et pratique pour y entreposer des vélos ;

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

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Respecter l'avis du SIAMU ;**
- **Remettre les garages en garage (pristin état) et non en local d'archivage**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 14h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1903036/2023 (10)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 8

Objet : construire une lucarne dans chaque versant de toiture, démolir et reconstruire une annexe, aménager une terrasse, isoler la façade arrière, remplacer les menuiseries extérieures et rénover la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric & Virginie LHOIR - DANDOY

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

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 construire une lucarne dans chaque versant de toiture, démolir et reconstruire une annexe, aménager une terrasse, isoler la façade arrière, remplacer les menuiseries extérieures et rénover la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°5004 a été délivré le 06/03/1936 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- démolir une annexe arrière et en reconstruire une nouvelle plus moderne,
- aménager une terrasse au premier étage arrière,
- isoler la façade arrière, le retour du mur mitoyen de droite et les deux murs pignons,
- construire une lucarne dans chaque versant de toiture,
- remplacer les menuiseries extérieures,
- placer une descente d'eau de pluie et des panneaux solaires en façade avant,
- rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une annexe présentant une cave et un WC est démolie au rez-de-chaussée en façade arrière ;

[Texte]

Considérant qu'une nouvelle annexe est construite à cet endroit et qu'elle présente une enveloppe extérieure de 7 colonnes ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette structure dépasse les profils des deux voisins mitoyens (de 1,85m pour celui de gauche et de 3,78m pour celui de droite) ;

Considérant que la nouvelle annexe, hors sa structure extérieure en colonnes, présente la même profondeur que l'ancienne ;

Considérant qu'elle permet d'accueillir un petit bureau et l'agrandissement de la buanderie ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que cette structure prévoit l'aménagement d'une terrasse sur sa toiture plate ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse de 1,70 le profil du voisin mitoyen de gauche et de 3,70m celui de droit ;

Considérant qu'afin de rendre conforme la terrasse au Code civil en matière de vues, le mur mitoyen de droite est rehaussé de 62cm ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse dépasse les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que cette terrasse permet l'agrandissement du séjour qui se trouve au même étage ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière et le retour du mur mitoyen droit sont isolés avec une épaisseur supplémentaire de 14cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation prévue dépasse les profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que le dépassement de 14cm est minime ;

Considérant qu'ils se situent sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les deux murs pignons sont également isolés et recouverts d'un enduit ;

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

Considérant qu'isoler les façades permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que le ton de l'enduit n'est pas proposé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer un enduit de la même couleur que celui situé en façade avant sur les murs pignons de l'immeuble ;

Considérant que deux lucarnes sont construites en versants avant et arrière de la toiture principale de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que les deux lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1,25m (en versant avant 1,83m et arrière 2,48m) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne en versant arrière dépasse le profil de la toiture de plus de 2m (2,05m) ;

Considérant que les lucarnes sont positionnées à 1m des limites mitoyennes et qu'elles présentent une largeur égale à 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant qu'elles permettent l'agrandissement des chambres 3 et 4 et la transformation d'un espace de rangement en bureau ;

[Texte]

Considérant qu'afin de limiter l'impact visuel de la lucarne avant, il s'indique de reculer celle-ci de minimum 60 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que ces lucarnes présentent un revêtement en zinc de ton anthracite ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un zinc sans joints debouts ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures (y compris les portes d'entrée et de garage) en façade avant sont remplacées par des nouveaux éléments en bois de ton brun foncé ;

Considérant que les matériaux et les tons sont maintenus ;

Considérant que ce remplacement s'intègre harmonieusement au reste de la façade et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que 8 panneaux solaires sont également placés dans la partie plus haute et sur la toiture de la lucarne en versant avant de toiture ;

Considérant que la demande vise également à placer une descente d'eau de pluie en façade avant ;

Considérant que les eaux pluviales doivent être ramenées dans le bâtiment au-dessus d'un sterfput hermétique ventilé (selon l'article 95 du règlement communal sur les bâtisses) ;

Considérant en effet qu'il faut rester dans le domaine privé et ne pas passer par le domaine public (trottoir) ;

Considérant que vu l'implantation de l'immeuble en zone d'aléa d'inondation, il est vivement conseillé de profiter de la présente demande pour ajouter une citerne d'eau ;

Considérant dès lors qu'il s'indique également de prévoir soit des toitures végétalisées concernant les lucarnes ou un revêtement de couleur claire (albédo élevé) ;

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

- reculer la lucarne avant de minimum 60 cm par rapport au plan de la façade avant ;
- placer un enduit de la même couleur que celui situé en façade avant sur les murs pignons de l'immeuble ;
- rester dans le domaine privé et de ne pas passer par le domaine public (trottoir) ;
- ramener les eaux pluviales dans le bâtiment au-dessus d'un sterfput hermétique ventilé ;
- prévoir soit des toitures végétalisées concernant les lucarnes ou un revêtement de couleur claire (albédo élevé) ;

En application de l'article 126 §6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (enduit) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 14h55.

Demande de permis d'urbanisme PU/1907178/2022 (11)

Localisation : Avenue J.G. Van Goolen 5

Objet : régulariser le remplacement des châssis et la modification de la lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Demandeur : Monsieur Jean-Christophe REMY

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis et la modification de la lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne avant présente une hauteur de plus de 1m25 ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que la réclamation 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 de plus que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis et la modification de la lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'ensemble des modifications à régulariser sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'immeuble, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 4144 délivré le 09/02/1934 pour une « maison » ;
- permis d'urbanisme n° 14354 délivré le 11/09/1987 pour une « véranda » ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit, qu'aucune modification n'est prévue ;

Considérant qu'en 1987, l'ensemble des châssis de la façade avant ont été remplacés, seule la porte d'entrée de l'immeuble est encore maintenue ;

[Texte]

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc blanc (excepté les châssis de la lucarne et de la baie située au-dessus de la porte d'entrée, ces derniers ont été remplacés par des châssis en bois blanc) ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une nouvelle porte en aluminium de couleur blanche ;

Considérant que des modifications ont été apportées aux dimensions de la lucarne initialement prévue dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur existante de la lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est supérieure à 1m25 (+/- 1m43) ;

Considérant que cette dérogation est minime et nécessaire afin d'offrir une hauteur sous plafond confortable dans les combles ;

Considérant que d'après la note explicative jointe au dossier, cette lucarne date de 1987 ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que les châssis en pvc blanc placés ne proposent plus les mêmes divisions que le permis d'origine (1934) ;

Considérant que le changement de matériau et de divisions a eu pour conséquence d'appauvrir l'esthétique de la façade avant de l'immeuble datant des années 30 ;

Considérant que la porte de garage d'origine présentait 4 parties verticales avec chacune une ouverture ;

Considérant que la porte de garage placée ne respecte pas l'esthétique d'un immeuble des années 30 ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne sont pas acceptables ;

Considérant de plus que, d'après la note explicative jointe à la demande, les modifications apportées datent de 1987, soit presque 40 ans ;

Considérant qu'il sera probablement nécessaire de remplacer les châssis existants ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de remplacer les châssis existants en pvc par des nouveaux châssis en bois reprenant les mêmes divisions que les châssis repris sur l'élévation du permis n°4144 ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de remplacer les châssis existants de la façade avant en pvc par des nouveaux châssis en bois présentant les mêmes divisions que les châssis repris sur l'élévation du permis n°4144.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la lucarne avant présente une hauteur supérieure à 1m25) est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 15h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1908863/2023 (12)

Localisation : Rue du Zéphyr 83

Objet : effectuer des transformations intérieures, créer un nouvel escalier extérieur, démolir la véranda existante et aménager une extension au rez-de-chaussée, transformer le volume arrière au premier étage et isoler la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Eleftherios MAMAIS

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures, créer un nouvel escalier extérieur, démolir la véranda existante et aménager une extension au rez-de-chaussée, transformer le volume arrière au premier étage et isoler la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du rez-de-chaussée et l'isolation prévue au 1^{er} étage dépassent de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et en ce que l'isolation du dernier niveau dépasse les 2 constructions voisines ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du rez-de-chaussée et l'isolation prévue au 1^{er} étage dépassent la construction voisine la plus basse de plus de 3m et en ce que l'isolation du dernier niveau dépasse le profil des 2 constructions voisines ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 09/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur les points suivants :

- inquiétude quant à la rehausse nécessaire du mur mitoyen et l'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant qu'aucun permis d'archive n'est référencé pour le bien mais que d'après les vues aériennes du site Bruciel, le bien date des années '30 ;

Considérant que le projet vise à aménager un nouvel escalier permettant de relier le sous-sol au jardin de l'immeuble ;

Considérant que cet escalier sera aménagé en-dessous du niveau de jardin ;

[Texte]

Considérant que des aménagements intérieurs sont effectués au niveau du rez-de-chaussée afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le sanitaire ne peut donner directement sur une pièce de vie ;

Considérant qu'il s'indique donc de prévoir un sas entre la salle de douche comportant le sanitaire et l'espace de vie ;

Considérant que la véranda existante abritant une salle de douche et l'espace cuisine est démolie ;

Considérant qu'une extension de plus faibles dimensions est construite à la place afin de prolonger l'espace séjour vers le jardin ;

Considérant que ce nouveau volume dépasse néanmoins de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°81) en profondeur et en profil ;

Considérant en effet que ce volume est également isolé ce qui implique un dépassement de 3m88 par rapport au voisin situé au n°81 ;

Considérant que ce même volume ne dépasse ni en profil ni en profondeur la construction voisine située au n°85 (voisin le plus profond) ;

Considérant que la véranda existante dépasse déjà la construction voisine de 3m74 ;

Considérant que le projet propose un dépassement de 3m88 (principalement induit par l'ajout d'une isolation extérieure) ;

Considérant dès lors que le dépassement prévu par rapport à la situation existante est minime et est donc acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I en ce qui concerne la nouvelle extension et son isolation est acceptable ;

Considérant que le nouveau volume déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement de plus de 3 m par rapport au voisin le moins profond) ;

Considérant que le niveau de l'annexe se situe à 3m29 par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°81 présente une hauteur de 2m90 ;

Considérant dès lors que la hauteur de l'annexe dépasse en hauteur le niveau du mur mitoyen existant avec le n°81 de 39 cm ;

Considérant que d'après les documents graphiques joints à la demande de permis le projet ne prévoit pas de rehausse du mur mitoyen avec le n°81 ;

Considérant en effet que le nouveau volume est implanté contre le mitoyen existant sans empiéter de l'autre côté de la mitoyenneté ;

Considérant que la construction voisine (n°81) présente une faible profondeur de construction au rez-de-chaussée et que dès lors il s'indique de ne pas rehausser le mur mitoyen avec le n°81 afin de ne pas accentuer l'effet d'enfermement pour la construction voisine ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme peut être acceptable à condition de ne pas rehausser le mur mitoyen existant avec le n°81 ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de prévoir une toiture végétalisée pour l'extension afin de compenser l'imperméabilisation de la même surface au sol ;

Considérant que la façade arrière est isolée et que cette isolation implique une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional en ce qu'elle dépasse ponctuellement le profil et la profondeur des 2 constructions voisines à l'intersection entre le pan de toiture arrière et la façade ;

Considérant cependant que cette dérogation est minime et nécessaire afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer le châssis existant en façade avant (rez-de-chaussée) par un nouveau châssis en PVC imitation bois (de couleur brune) présentant des divisions supplémentaires ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison datant des années 30 dont la façade a déjà subi visiblement des modifications par rapport à sa situation d'origine ;

Considérant que cette modification est acceptable ;

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

- ne pas rehausser le mur mitoyen existant avec le n°81 ;
- prévoir une toiture végétalisée pour la nouvelle extension du rez-de-chaussée ;
- prévoir un sas entre la salle de douche comportant le sanitaire et l'espace de vie au rez-de-chaussée ;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du rez-de-chaussée et l'isolation prévue au 1^{er} étage dépassent de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et en ce que l'isolation du dernier niveau dépasse les 2 constructions voisines ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du rez-de-chaussée et l'isolation prévue au 1^{er} étage dépassent la construction voisine la plus basse de plus de 3m et en ce que l'isolation du dernier niveau dépasse le profil des 2 constructions voisines ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 15h55

Demande de permis d'urbanisme PU/1896037/2023 (13)

Localisation : Avenue Gilbert Mullie 23

Objet : étendre l'appartement du troisième étage en un duplex, aménager une terrasse sur la toiture plate arrière et une lucarne dans le versant arrière de la toiture et remplacer les châssis existants en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 7 du 01/03/1960

Demandeur : S.R.L. FINVEST CONSULTING Monsieur Marco FULCI

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 7 du 01/03/1960 et qu'elle y déroge ;

Considérant que le projet vise à étendre l'appartement du troisième étage en un duplex, aménager une terrasse sur la toiture plate arrière et une lucarne dans le versant arrière de la toiture et remplacer les châssis existants en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- au PPAS n°7 du 01/03/1960 en ce que la lucarne arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 09/11/2023 au 23/11/2023 mais qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est référencé pour le bien, qu'il s'agit du permis n°11148 délivré le 13/12/1965 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 08/10/2023, que ce rapport porte les références suivantes : CP.2023.0829/1

Considérant que l'actuelle répartition de l'immeuble est la suivante :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage, caves, chaufferie et un jardin commun ;
- au 1^{er} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
- au 2^{ième} étage : 1 appartement de 2 chambres ;

[Texte]

- au 3^{ième} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
- au 4^{ième} étage : des combles accessibles par trappe avec un escalier escamotable ;

Considérant que l'immeuble se compose de 3 unités de logements et que ce nombre est maintenu ;

Considérant que le projet vise à transformer l'appartement du 3^{ième} étage en un appartement duplex avec le 4^{ième} étage comportant 3 chambres ;

Considérant que la séparation existante entre la cuisine et l'espace de séjour est supprimée afin d'agrandir l'espace ;

Considérant que les 2 chambres existantes en façade arrière sont maintenues ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est placé afin de pouvoir relier l'étage supérieur ;

Considérant qu'au niveau des combles, une seconde salle de douche est créée ainsi qu'une 3^{ième} chambre de 22 m² ;

Considérant qu'afin d'aménager la troisième chambre, une nouvelle lucarne est créée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne s'implante contre la construction mitoyenne de droite (n°25) et respecte un recul latéral de 2m20 par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°21) ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'au plan particulier d'affectation du sol n°7 en ce qu'elle s'implante contre le mitoyen de droite (n°25) ;

Considérant de plus que cette lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 ce qui implique également une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'au plan particulier d'affectation du sol n°7 ;

Considérant que cette lucarne respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que ces dérogations sont acceptables car la hauteur projetée de la lucarne vise à proposer une hauteur sous plafond pour la 3^{ième} étage de 2m50 et que la position de cette lucarne respecte un retrait latéral par rapport au profil voisin le moins haut ;

Considérant que cette nouvelle lucarne permet l'aménagement d'une troisième chambre pour le logement améliorant ainsi son habitabilité et son confort ;

Considérant qu'au même niveau, une terrasse est également prévue dans le prolongement de la lucarne sur la toiture plate existante ;

Considérant que cette terrasse est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépasse ni en profondeur ni en profil la construction voisine de droite (voisin le plus haut et le plus profond) et en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m la construction voisine de gauche (n°21) ;

Considérant que cette terrasse présente une surface de 13.5 m² et est délimitée par un garde-corps ;

Considérant que le reste de la toiture plate est transformée en toiture végétalisée ;

Considérant en effet que la terrasse n'occupe pas l'entièreté de la toiture plate de sorte à éviter toute vue plongeante vers les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne et la nouvelle terrasse permettent de proposer une troisième chambre bénéficiant d'un espace extérieur ;

Considérant que ces interventions ne sont pas visibles de l'espace public et s'intègrent au cadre bâti existant ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée ne sont pas modifiés par rapport à la situation de droit, que chaque logement bénéficie d'une cave privative ;

Considérant que le jardin existant n'est actuellement pas utilisé ;

Considérant que le projet vise également à scinder par une haie l'espace de la zone cours et jardins en 2 parties ;

Considérant dès lors que les 2 appartements situés aux niveaux inférieurs bénéficient chacun d'une partie du jardin ;

Considérant que les châssis existants en façade avant sont remplacés par des châssis en pvc blanc présentant les mêmes divisions ;

Considérant que ni la porte de garage ni la porte d'entrée ne sont modifiées ;

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 suivantes sont acceptées :

- au PPAS n°7 du 01/03/1960 en ce que la lucarne arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 550 de la séance du 08/12/2023 à 16h25.

Demande de permis d'urbanisme PU/1897630/2023 (14)

Localisation : Avenue Jean Laudy 12

Objet : régulariser les travaux effectués et isoler la façade arrière et le mur pignon de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Matthew & Heather CLAY - BAILEY

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et isoler la façade arrière et le mur pignon de la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2023 au 23/11/2023 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°5596, le 18/01/1938 visant à construire la maison,
- N°13217, le 04/08/1980 visant à effectuer des transformations,
- N°15078, le 01/10/1991 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser la construction d'une annexe et d'un escalier le liant au jardin présentant un gabarit différent par rapport à la situation de droit ;

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

- cette annexe dépasse en profondeur de 3,01m le profil du voisin mitoyen de gauche et de 2,08m celui du voisin mitoyen de droite,
- l'escalier dépasse de 5m le voisin de gauche et de 4m le voisin de droite ;

[Texte]

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe dépasse en hauteur de 1,1m le profil des deux voisins mitoyens (sur une partie de 4,4m de profondeur) ;

Considérant que le mur mitoyen existant avec le voisin n°14 présente une hauteur de 3,30m ;

Considérant que le placement d'un bac inamovible placé à une distance de 1,90m du voisin mitoyen n°10 permet à l'escalier de respecter le Code civil en matière de vues ;

Considérant que cette solution n'est pas pérenne et n'est donc pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de réduire la largeur de l'escalier placé afin de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que, moyennant le respect du Code civil, ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir une toiture végétalisée pour l'annexe ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des châssis en façade avant par des éléments en bois de teinte brun foncé ;

Considérant que les tons et les matériaux sont maintenus et qu'uniquement les divisions sont changées ;

Considérant que les portes d'entrée et de garages sont inchangées ;

Considérant que ces modifications ne nuisent pas au reste de la façade ;

Considérant que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à isoler et enduire de ton beige clair la façade arrière et le mur pignon droit de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation dépasse en profondeur les deux voisins mitoyens ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant de 18cm a un impact minime ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que si l'isolation de la façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public, le mur pignon droit l'est ;

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

Considérant qu'isoler les façades permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre 5 dans les combles présente un éclairage naturel inférieur au minimum imposé ;

Considérant néanmoins 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 largeur de l'escalier extérieur afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;
- prévoir une toiture végétalisée pour l'annexe réalisée ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme, l'article 52 (enduit) du règlement communal sur les bâtisses et la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -
URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°550 de la séance du 08/12/2023 à 16h55.

Demande de permis d'urbanisme PU/1912548/2023 (15)

Localisation : Avenue de Mai 34

Objet : régulariser les aménagements intérieurs réalisés, l'ajout d'une véranda en façade arrière et d'une terrasse en façade latérale, la fermeture d'une baie en façade latérale de l'appartement au 5^e étage de l'immeuble

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

Lotissement : Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 169 délivré le 20/09/1967.

Demandeur : Monsieur Manuel ROUMAIN

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

Enquête : 09/11/2023 au 23/11/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n°169 du 20/09/1967 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs réalisés, l'ajout d'une véranda en façade arrière et d'une terrasse en façade latérale, la fermeture d'une baie en façade latérale de l'appartement au 5^e étage 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 la véranda à régulariser dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/11/2023 au 23/11/2023 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur le fait que la véranda a été construite sans l'accord de la copropriété ;

Considérant que, pour rappel, un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises (Code civil, règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ...) ;

Considérant qu'un permis a été délivré pour l'immeuble, qu'il s'agit du permis d'urbanisme n°11694 délivré le 08/05/1969 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise à régulariser les aménagements intérieurs réalisés, l'ajout d'une véranda en façade arrière et d'une terrasse en façade latérale, la fermeture d'une baie en façade latérale de l'appartement au 5^e étage de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande ne vise qu'à régulariser les modifications apportées à l'appartement par rapport à sa situation de droit ;

Considérant en effet que les modifications ci-dessous ont été apportées :

- réalisation d'une véranda en façade arrière ;

[Texte]

- fermeture d'une baie existante en façade latérale ;
- modification de l'aménagement intérieur ;
- aménagement d'une terrasse latérale ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées à l'appartement ;

Considérant que l'actuel appartement se compose :

- d'un débarras ;
- d'un séjour et d'une cuisine salle à manger permettant d'accéder à une véranda aménagée sur la terrasse d'origine ainsi qu'à la terrasse latérale ;
- de 2 chambres ;
- d'une salle de bain et d'un sanitaire ;

Considérant qu'une véranda de 11.57 m² a été construite sur la terrasse existante en façade arrière dans le prolongement de la cuisine ;

Considérant que, vu la configuration de l'immeuble, le profil de cette véranda dépasse les profils des 2 constructions voisines et déroge donc à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette véranda n'est pas visible de l'espace public et existe depuis au moins 2004 (vues de Bruciel) ;

Considérant que cette véranda a été aménagée sur une surface destinée dès l'origine à être occupée ;

Considérant que le volume placé n'a pas d'incidence sur les habitations voisines et permet d'augmenter la surface habitable du logement ;

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

Considérant qu'une baie a été condamnée en façade latérale ;

Considérant cependant que le minimum d'éclairage naturel est respecté ;

Considérant que la baie prévue dès l'origine n'a probablement jamais été construite ;

Considérant qu'une terrasse latérale a également été aménagée sur la toiture plate de l'appartement situé en contrebas ;

Considérant que cette terrasse est visible sur les vues aériennes de Bruciel depuis 1977 ;

Considérant dès lors que cette terrasse a été aménagée avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des modifications intérieures ont été effectuées afin de réaménager les différents espaces de vie, que ces modifications n'ont pas eu d'incidence sur le nombre de chambres (2) ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la véranda à régulariser dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes est acceptée.