

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 551 de la réunion du vendredi 22 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 Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	09:30	permis d'urbanisme	Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB Avenue Paul Hymans 2A	dérogation à l'art.26 du titre VI du RRU (dispositifs d'information ou les mobiliers urbains en espace public) dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))	Défavorable
2.	10:00	permis d'urbanisme	Messieurs DIAZ - LOPEZ – AERDEN Chaussée de Roodebeek 451	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)	Défavorable
3.	10:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CARSIN – GHYOOT Rue Notre-Dame 39	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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses	Favorable sous conditions

[Texte]

4.	11:20	permis d'urbanisme	S.R.L. Ecole Internationale Montgomery Monsieur GERONE Boulevard Brand Whitlock 16	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	Favorable sous conditions
5.	12:00	permis d'urbanisme	Madame KADZ Avenue du Prince Héritier 177	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)	Favorable sous conditions
6.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame KARIM – DOOM Avenue A.J. Slegers 116	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) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	Favorable sous conditions
7.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur JOORIS Avenue Jean Roch Collon 25	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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)	Favorable sous conditions
8.	14:30	permis d'urbanisme	Madame HENNEQUIN Rue Moonens 28	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions
9.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame TRUONG – BECKERS Rue Dries 193	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture 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)	Favorable sous conditions
10.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur BRYs Rue Jean-Baptiste Timmermans 15	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) 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)	Reporté

11.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CALONNE - MULLER-HELLMANN Avenue Georges Henri 447	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions
-----	--------------	--------------------	---	--	---------------------------------

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 9h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1911075/2023 (1)

Localisation : Avenue Paul Hymans 2

Objet : Implanter un totem digital à une entrée de métro encore non pourvue.

Zonage : P.R.A.S. : 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 : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Motifs : dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) dérogation à l'art.26 du titre VI du RRU (dispositifs d'information ou les mobiliers urbains en espace public)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Contexte

Considérant :

- que la demande de permis concerne l'implantation d'un totem digital à une entrée de métro encore non pourvue ;
- que le bien se situe en **espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- que le bien se situe dans la zone de protection du monument Maison communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

Instruction

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- **Application de l'Art. 23.al 1 2° du Titre VI du RRU « Publicité en espace public brisant une perspective visuelle » ;**
- **Application de l'Art. 26 du Titre VI du RRU « Dispositifs d'information ou les mobiliers en espace public :**
 - **Lorsque l'intégration du dispositif à la rambarde empêche l'accessibilité aisée du public à la face d'information, le dispositif peut être dissocié de la rambarde d'accès de la station de métro pour autant que celui-ci se situe à proximité immédiate de l'accès à une distance maximum de 10 m de l'accès »;**

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour le motif suivant:

[Texte]

- **Application de l'Art. 237 « Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;**

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/11/2023 au 07/12/2023 et qu'une réclamation a été introduite, portant sur les aspects suivants :

- Doutes sur la nécessité du totem ;
- Inquiétude concernant l'impact du totem sur l'espace public et les vues vers l'hôtel communal ;
- Suggestion de placer un dispositif tactile d'information dans la station ou dans l'entrée de la station où les usagers sont protégés contre les intempéries ;
- Questions sur la consommation d'énergie des 4 écrans du dispositif ;
- Doutes si les écrans du dispositif seront étendus la nuit ;
- Inquiétude si le totem sera un précédent pour l'ensemble des bouches de métro de la commune ;
- Inquiétude sur l'impact du dispositif sur la sécurité routière ;

Situation existante

Considérant :

- qu'actuellement il existe un signe « M » sur poste ;
- qu'il existe une station Villo! à côté ;

Situation projetée

Considérant :

- que la demande vise à remplacer le signe « M » existant par un totem digital ;
- que la demande propose d'implanter un support d'information de type Totem 2m2 digital double face comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;
- qu'un des deux écrans sera tactile afin de permettre aux usagers l'accès à une série de services (plan de ville, intermodalité, ...) ; que l'autre sera également 100% dédié à la promotion des transports en commun ;
- que la face visible sur l'infographie sera dédiée au minimum à 35% pour la communication STIB ; que l'autre face sera dédiée à 100% pour la communication STIB ;
- que la structure portante du totem est faite de tôles rectangulaires en acier S-355-JOH, placées des deux côtés, sur lesquelles sont soudées une plaque de soutien « supérieure » pour la partie haute du totem et une plaque de support « inférieure » qui fait le lien entre le totem et sa fondation ; que la structure supérieure est également construite en acier et attachée à la plaque supérieure de la structure portante ;
- que les dispositifs satisfassent à toutes les conditions suivantes :
 - o la durée d'affichage d'un message publicitaire est d'au moins six secondes ;
 - o le passage d'un message publicitaire à un autre n'est pas réalisé à l'aide d'effets spéciaux tels que le flou, le glissement, le zoom avant ou arrière ;
 - o pour les messages publicitaires mobiles, pas plus d'un tiers de l'image ne bouge ;
- que l'affichage LED est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante ;
- que la technologie informatique d'imagerie permet la diffusion de message sans substances complémentaires (déchet 0) et instantanément ;

Objectifs

Considérant :

- que la demande vise à remplacer le signe « M » existant par un totem digital ;
- que la demande vise à mettre le mobilier urbain d'information aux normes actuelles ;

Motivation

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection du monument Maison communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la forme et l'esthétique du dispositif ne répond pas à l'esthétique de la Maison communale ;

Considérant que le dispositif proposé augmente notablement les dimensions en comparaison avec le signe « M » du poste actuel ; que cette augmentation cause un encombrement notable de l'espace public aux abords du monument classé ; que celui-ci contribue à brouiller la lecture visuelle vers la Maison communale ;

[Texte]

Considérant que plusieurs des fonctions du dispositif, comme le dispositif tactile d'information et les afficheurs de temps d'attentes, pourraient être intégrées plus discrètement dans ou à l'entrée du métro, où les usagers pourraient accéder plus efficacement à ces informations et seraient en plus protégés contre les intempéries ;

Considérant que les dimensions totales du totem sont notablement plus larges que les dimensions nécessaires pour les fonctionnalités qu'il offre ; que l'élément encombre l'espace public ;

Considérant que le dispositif prévu n'est pas conforme à l'Art. 23 al1 2° du Titre VI du RRU, vu qu'il brise une perspective visuelle sur la Maison communale ;

Considérant que le dispositif prévu n'est pas conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU, vu qu'il se trouve à plus de 10m de l'accès à la station métro ;

Considérant que le dispositif prévu se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

Conclusion:

Considérant que la forme et l'esthétique du dispositif ne répondent pas à l'esthétique de la Maison communale et qu'il brise une perspective visuelle sur celle-ci ;

Considérant que des éléments de telles dimensions dans l'espace public doivent être pensés en relation avec leur contexte, surtout dans des zones de protection des biens classés ;

Considérant que plusieurs fonctionnalités du dispositif pourraient être intégrées dans ou à l'entrée du métro ;

Considérant que le dispositif encombre l'espace public ;

Considérant que l'implantation du dispositif n'est pas conforme à l'Art. 23.al 1 2° ni à l'Art. 26 du titre VI du RRU ;

Considérant que le dispositif prévu se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1896857/2023 (2)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 451

Objet : rehausser l'immeuble de deux étages et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, l'agrandissement du sous-sol, la modification de la destination du commerce et des garages au rez-de-chaussée en bureaux, le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur José DIAZ

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.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 : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 4

Avis :

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

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte de Bruxelles Environnement ;

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

Considérant cependant les permis d'archives suivants :

- n° 10.399, délivré le 09/04/1962 pour transformer la maison unifamiliale en un commerce au rez-de-chaussée, un logement collectif (deux unités) au premier étage et trois mansardes dans les combles ;
- n° 10.614, délivré le 04/03/1963 pour la construction d'un garage (double porte) dans la continuité du commerce en fond parcelle, accessible depuis le bien situé avenue de Janvier 4,
- n°10.915, délivré le 06/08/1964 pour la transformation des premier et deuxième étages et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du deuxième étage,
- n° 11.614, délivré le 21/10/1968 pour la suppression de la lucarne à l'arrière, l'extension du deuxième étage et la transformation de la toiture à versants en toit plat ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble de deux étages et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, l'agrandissement du sous-sol, la modification de la destination du commerce et des garages au rez-de-chaussée en bureaux, le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble ;

[Texte]

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- articles 3, 10, 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme,
- article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2023 au 07/12/2023 et que 4 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les dérogations sollicitées,
- la perte de luminosité et d'ensoleillement,
- la perte de cadre de vie agréable et dégagé,
- la forte augmentation du nombre de logements,
- l'absence de compensation en termes de mobilité,
- la terrasse projetée au R+4 (risque de nuisances sonores),
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs modifications effectuées sur l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol a été agrandi d'une travée dans sa profondeur et que sa structure intérieure a été modifiée (poutre/colonne) ;

Considérant que la trappe d'accès au sous-sol, située initialement au centre du commerce du rez-de-chaussée (archives n° 10.399) a été condamnée et qu'un nouvel accès a été créé sous l'escalier principal, accessible uniquement depuis l'unité du rez-de-chaussée ;

Considérant que les caves étaient (en situation de droit) et sont encore aujourd'hui accessibles uniquement depuis l'unité du rez-de-chaussée ; qu'il n'existe dès lors pas de caves pour les logements situés aux étages ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée a été réaménagé en bureaux (cloisonnement des espaces, modifications structurelles et installations de sanitaires et locaux techniques) ;

Considérant que les garages (prévus en fond de commerce dans les archives n° 10.614 et accessibles depuis le bien situé avenue de Janvier n°4) ont été transformés et intégrés aux bureaux, portant la superficie des bureaux à 191 m² ;

Considérant que la façade arrière a été transformée en conséquence (démontage des portes de garage, agrandissement des baies et pose de fenêtres) ;

Considérant que depuis la situation de droit, le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble ont été modifiés ;

Considérant qu'au premier étage, les deux logements repris en situation de droit (archives n° 11.614) ont été transformés en trois studios ;

Considérant que ces studios dérogent tous à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ;

Considérant que ces 3 studios sont mono-orientés ;

Considérant qu'au deuxième étage, le logement initial (archives n° 11.614) a été transformé en un studio (mono-orienté vers l'intérieur d'îlot) et en un appartement de deux chambres ;

Considérant que les baies arrière du studio ont été déplacées par rapport à la situation de droit ;

Considérant l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à ce studio ;

Considérant que la chambre enfant de l'appartement situé à l'avant déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément et à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle fait moins de 9m² ;

Considérant que le salon/cuisine de ce même appartement situé à l'avant déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ;

Considérant que la situation existante de fait n'est pas régularisable en l'état tant au niveau du nombre de logements, que de leur configuration mais également en termes de suppression de parking ;

Considérant qu'en façade avant, plusieurs modifications ont eu lieu ;

Considérant que la vitrine du rez-de-chaussée et la porte d'accès aux étages ont été remplacées par des éléments en aluminium de ton noir, et qu'un cimentage noir a également été appliqué sur les différents trumeaux ;

Considérant que l'utilisation d'un cimentage en façade visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les mosaïques prévues sous la vitrine de l'ancien commerce ont été démontées et remplacées par un revêtement en pierre bleue ;

Considérant que les fenêtres des premier et deuxième étages présentant initialement 4 parties ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton blanc présentant 3 parties ;

Considérant que la demande prévoit également de nouvelles interventions tel que la rehausse de l'immeuble sur deux niveaux (étages 3 et 4) ;

Considérant que pour se faire, les panneaux solaires existants en toiture sont démontés ;

Considérant que le premier étage de rehausse (étage 3) présente une profondeur de 11,92m sur la largeur de la parcelle et comporte : un studio de 32,6 m² et l'espace de nuit (comportant deux chambres et une salle de douche) du duplex implanté sur les deux niveaux de rehausse ;

Considérant que le studio bénéficie d'un espace extérieur en façade avant de 3,8 m² ;

Considérant que le duplex bénéficie à cet étage d'un accès à une terrasse en façade arrière ;

Considérant que la terrasse est conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues (reculs latéraux de minimum 190 cm et arrière de 100cm) mais déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (dépassement des deux profils voisins mitoyens) ;

Considérant que le second niveau de rehausse (étage 4) est construit le long de la mitoyenneté de gauche, sur une même profondeur mais sur une largeur de 5,07m ;

Considérant que cet étage comporte le second niveau du duplex (cuisine/salle à manger/salon) et qu'une terrasse de 15,5m² est aménagée sur la toiture plate latérale ;

Considérant que la terrasse de cet étage présente un recul par rapport à la façade avant de 1,40m et un recul latéral de 190cm par rapport à la mitoyenneté de droite, conformément aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que la rehausse sur deux niveaux déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur par rapport au profil mitoyen de droite (dépassement de plus de 3m du voisin le moins haut / le moins profond) ;

Considérant qu'une rehausse d'un seul niveau serait plus appropriée pour se raccorder à l'immeuble voisin d'angle tout en préservant une transition harmonieuse avec la maison de droite de la chaussée ;

Considérant que la façade avant de la rehausse est revêtue d'un bardage en zinc à joints debout de couleur anthracite, de menuiseries en aluminium de ton noir et d'un bardage en bois de couleur naturelle au niveau des trumeaux ;

Considérant les nombreux matériaux existants et projetés en façade avant ;

Considérant que les baies du troisième étage ne respectent pas l'alignement des étages inférieurs et que la proportion des pleins et des vides du quatrième étage n'est pas harmonieuse ;

Considérant que la note explicative mentionne un revêtement en maçonnerie de couleur identique aux mitoyens existants pour la rehausse du mur mitoyen de droite ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique du mur pignon droit, en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ;

Considérant que la note explicative mentionne la végétalisation des toitures plates adjacentes aux constructions voisines ou la pose de panneaux photovoltaïques ; que cette indication n'est malheureusement pas reprise sur les plans ;

Considérant qu'il s'indique de définir le revêtement esthétique placé sur les toitures plates, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'en façade arrière, les ardoises existantes des premier et deuxième étages sont démontées et remplacées par un crépi de ton blanc ;

Considérant qu'une échelle de secours (avec crinoline de protection) est placée à 60cm de la limite mitoyenne de gauche, en vue de répondre aux éventuels problèmes de sécurité des studios mono-orientés vers l'intérieur d'îlot des premier et deuxième étages ;

Considérant que cet élément fixe placé en façade arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'un chemin de fuite sera aménagé sur la toiture plate du rez-de-chaussée pour permettre une éventuelle évacuation des habitants de l'immeuble ;

Considérant que ces deux derniers points (échelle / chemin de fuite) ne répondent pas aux prescriptions du Code civil en termes de vue ;

Considérant l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale stipulant que chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation ; et que dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :

- un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr,
- un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr,
- une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie.

Considérant dès lors que l'échelle de secours prévue en façade arrière, telle que proposée, ne peut pas être acceptée comme deuxième voie d'évacuation pour les studios 1 et 4 ;

Considérant que le nombre de logements dans l'immeuble passe de 3 logements en situation de droit à 7 en situation projetée ;

Considérant pour rappel que l'étage sous-sol est uniquement accessible par les bureaux ; que dès lors, les logements ne bénéficient pas de locaux communs (poubelles, vélos et poussettes) ni de caves privatives ;

Considérant que les compteurs de gaz et d'électricité des sept logements sont placés dans le hall d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble situé avenue de Janvier n°4 appartient au propriétaire de ce projet ; que de ce fait, les logements disposent de 3 emplacements de parkings pour les 7 logements ;

Considérant que les configurations actuelle et projetée du bien ne permettent pas de répondre aux articles 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative mentionne le réaménagement de la cour entre l'immeuble de l'avenue de Janvier n°4 et l'immeuble de la chaussée de Roodebeek 451 ;

Considérant que ce réaménagement prévoit la plantation d'un arbre à haute tige et un emplacement de rangement pour 4 vélos ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélos n'est pas suffisant pour le nombre de logements projetés dans l'immeuble et qu'il y a lieu de préférence de les intégrer au bâtiment au profit d'une augmentation de la pleine terre ;

Considérant que Bruxelles Environnement précise en séance que l'installation d'une toiture végétalisée est compatible avec le placement de panneaux solaires en toiture plate ;

[Texte]

Considérant le nombre important de dérogations sollicitées dans le cadre de la présente demande ;

Considérant, pour rappel, l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/11/2023 ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante de fait (diminution du nombre de logements,...) dans le cadre de la réflexion du projet de rehausse ;

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 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 3, 10, 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses **sont refusées.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 10h40

Demande de permis d'urbanisme PU/1896846/2023 (3)

Localisation : Rue Notre-Dame 39

Objet : régulariser la suppression d'un commerce au profit de l'agrandissement de la maison unifamiliale et les travaux effectués, créer un deuxième accès en façade latérale, construire six lucarnes, isoler et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 approuvé le 25/05/2000.
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre & Carole CARSIN - GHYOOT

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

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression d'un commerce au profit de l'agrandissement de la maison unifamiliale et les travaux effectués, créer un deuxième accès en façade latérale, construire six lucarnes, isoler et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°13 (gabarit et implantation), aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de retrait latéral) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2023 au 07/12/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- La teinte du crépi n'est pas précisée dans les plans téléchargés sur la plateforme digitale,
- la zone de recul doit être réaménagée en jardinnet ;

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

[Texte]

- N°813, le 11/07/1919 pour construire une annexe provisoire,
- N°3798, le 24/03/1933 pour transformer l'immeuble,
- N°4364, le 28/08/1934 pour construire une cuve de décantation ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un commerce ;

Considérant que l'immeuble date vraisemblablement d'avant 1932 et serait dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

- la suppression d'un commerce au profit de l'agrandissement de la maison unifamiliale,
- la construction d'une terrasse et d'un escalier en façade arrière ;

Considérant que le commerce a été supprimé afin d'agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que plus précisément le rez-de-chaussée présente un séjour au lieu de pièces dédiées au magasin ;

Considérant qu'une terrasse avec un escalier central ont également été réalisés au rez-de-chaussée arrière, sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 prévoit une profondeur de 6m pour la zone de recul, de 15m pour la zone de construction et que l'arrière est destiné au jardin ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce que ces éléments occupent la zone de jardin ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces éléments dépassent de plus de 3m le profil du voisin mitoyen de gauche (4,59m) ;

Considérant que la situation existante de droit présente un escalier parallèle à la façade arrière de 85cm de profondeur ;

Considérant que la terrasse et l'escalier présentent des dimensions importantes ;

Considérant de plus que la terrasse ne respecte pas le Code civil en matière de vues avec le voisin mitoyen de gauche ;

Considérant cependant qu'un petit volume est existant au rez-de-chaussée et que la terrasse ne dépasse pas en profondeur cet élément ;

Considérant néanmoins qu'une partie de l'escalier se développe au-delà ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce dépassement et de revoir l'emplacement de l'escalier dans l'emprise de la terrasse (partie comprenant les zones avec les marches) ;

Considérant que les dérogations au PPAS et au RRU sont acceptables moyennant ces conditions (suppression de la partie de l'escalier au-delà de la profondeur de la terrasse, la modification de l'escalier vers le jardin, la conformité au Code civil par rapport à la propriété voisine) ;

Considérant que les plans devront être adaptés en conséquence ;

Considérant que la demande actuelle visé d'autre part à rénover la maison :

- créer un deuxième accès en façade latérale,
- isoler de 12cm et enduire de ton blanc toutes les façades,
- modifier certaines lucarnes et en créer deux nouvelles ;

Considérant que le projet vise à réaménager le sous-sol en créant un logement qui peut fonctionner indépendamment du reste de la maison avec une kitchenette, une salle de douche et un salon ;

Considérant que pour avoir accès à ces espaces une nouvelle entrée est créée via l'ajout d'un escalier en façade latérale descendant vers le sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°13 en termes d'implantation en ce que le recul latéral de la maison est inférieur à 3m (2m) alors que la parcelle présente une largeur supérieure à 8m;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction de l'escalier est contraire à l'aménagement de la zone de retrait latéral qui doit favoriser le développement de la flore ;

Considérant que l'aménagement de cet accès n'entraîne pas la construction d'un volume supplémentaire en zone latérale ;

Considérant que l'espace aménagé en sous-sol ne constitue pas un logement indépendant ;

Considérant dès lors que la destination du bien en tant que maison unifamiliale est maintenue ;

Considérant toutefois qu'afin de limiter les dérogations en termes de zone latérale, il convient de modifier l'implantation de l'escalier afin d'augmenter les surfaces plantées de pleine terre afin de se rapprocher de la situation de droit de 1933 ;

Considérant qu'en séance, un plan d'aménagement paysager de cette zone latérale a été présentée et qu'il y a dès lors lieu d'en faire apparaître les intentions dans les plans ;

Considérant que dans ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler et enduire les façades de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux dépassent l'alignement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation arrière dépasse de plus de 3m le voisin mitoyen de gauche (7,17m) ;

Considérant que la maison présente une zone de recul ;

Considérant que l'ajout d'une épaisseur de 14cm est minime ;

Considérant que les moulures en façade sont maintenues ;

Considérant que le PPAS n°13 dans son article 1.5 permet l'application du crépi de teinte claire ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de préciser la teinte de ce crépi ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la couleur du nouveau crépi est de teinte claire comparable à la teinte existante ;

Considérant que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'un contact été pris avec la propriétaire de la maison voisine de gauche en termes d'isolation et de modification de façades ;

Considérant que le projet vise également à modifier certaines lucarnes et en créer de nouvelles en toiture et plus précisément une en versant avant, 3 en versant latéral droit et 2 en versant arrière afin d'aménager ;

Considérant qu'en situation existante de droit le bien présente 5 lucarnes ;

Considérant que les travaux permettent d'aménager 2 chambres, une salle de bain et une toilette ;

Considérant qu'ils respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que ces éléments s'apparentent aux lucarnes existantes (même langage architectural et intégration harmonieuse dans la toiture) ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que deux fenêtres de toit en versant latéral gauche ne respectent pas le Code civil en matière de vues en ce qu'elles sont placées à moins de 190cm de la limite de propriété (15cm) ;

Considérant qu'il est précisé en séance que certaines fenêtres de toit sont supprimées et que certaines découvertes ont été faites (les deux fenêtres de toiture en façade latérales de part et d'autre de la baie centrale) qui seront sans doute adaptées afin de maintenir un maximum d'éclairage naturel dans les pièces en combles ;

Considérant que les plans doivent être adaptés en conséquence ;

[Texte]

Considérant que la zone de recul actuelle a été transformée en supprimant les zones plantées de pleine terre, telles que présentes dans la situation existante de droit (PU n°3798) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaménager les zones de recul (retrouver l'aménagement de la zone de recul tel que dessiné dans le PU n°3798 délivré le 24/03/1933) et de retrait latéral;

Considérant que le projet respecte les normes d'habitabilité en termes d'éclairément en ce que la chambre au premier étage présente les mêmes ouvertures qu'en situation existante ;

Considérant qu'il est précisé en séance qu'une citerne est existante sur la propriété ;

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

- supprimer la partie de l'escalier existant au-delà de la profondeur de la terrasse et d'intégrer l'escalier vers le jardin dans l'emprise de la terrasse,
- rendre la terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mitoyen et sans placer de pare-vues,
- inverser le sens de l'accès latéral (escalier) et retrouver une zone plantée de pleine terre en zone latérale dès après cet élément,
- préciser la teinte claire du crépi sur les plans,
- adapter les plans suite aux modifications décidées en termes de fenêtres de toiture (découverte de fenêtres existantes latéralement, choix pour un meilleur éclairément naturel, modification par rapport à la propriété voisine,...),
- ajouter l'aménagement paysager de la zone de retrait latéral.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°13 (gabarit et implantation – zone latérale), aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de retrait latéral) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées aux conditions énoncées ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 551 de la séance du 22/12/2023 à 11h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1862013/2022 (4)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 16

Objet : modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel), aménager des terrasses, construire des escaliers et une lucarne en façade arrière, repeindre la porte d'entrée, réaménager la zone de recul, régulariser les travaux structurels effectués et rénover l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

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

Lotissement: /

Demandeur : S.R.L. Ecole Internationale Montgomery Monsieur David GERONE

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.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 (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en espace structurant 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 ce plan ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de style Beaux-Arts construit en 1910 et dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel), aménager des terrasses, construire des escaliers et une lucarne en façade arrière, remplacer la porte d'entrée, régulariser les travaux structurels effectués et rénover l'immeuble ;

[Texte]

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 que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2023 au 23/03/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- Le projet crée des nuisances sonores pour le voisinage,
- Les balcons à l'arrière doivent être utilisés uniquement en cas d'évacuation d'incendie,
- La zone de recul doit être aménagée en jardinet en supprimant les places de stationnement ;

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

- N°3, le 19/03/1910 pour construire une maison,
- N°4979, le 14/02/1936 pour transformer l'immeuble,
- N°5083, le 19/05/1936 pour transformer la clôture du jardinet,
- N°12642, le 20/05/1976 pour placer une enseigne lumineuse dans la zone de recul (pour la banque),
- N°15350, le 15/06/1993 pour aménager la zone de recul en zone de stationnement et la suppression du garage (pour la banque),
- N°15872, le 08/10/1996 pour démolir, transformer et reconstruire une annexe à l'arrière du bâtiment (pour la banque) ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'une part** à modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel) ;

Considérant que le sous-sol présente une salle de fitness, des sanitaires, une buanderie, une chaufferie, un local pour le personnel, un local technique et un local pour les poubelles ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente un hall d'entrée, un local pour les consignes, une réserve, un accueil et 2 chambres, chacune avec une salle de bain privative ;

Considérant que l premier, deuxième et troisième étages présentent chacun 3 chambres avec salle de bain privative ;

Considérant que 9 des 11 chambres prévues présentent également un coin cuisine ;

Considérant que les chambres à l'arrière 2, 5 et 8 présentent un espace extérieur privatif en ce que des terrasses sont aménagées sur les toitures plates existantes ;

Considérant qu'en plus un balcon est prévu pour la chambre 11 au dernier niveau ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que deux terrasses dépassent en profondeur le profil du voisin mitoyen n°14 :

- au rez-de-chaussée de 11.5m,
- au premier étage de 6.3m ;

Considérant que ces dérogations ne sont acceptables que parce que les terrasses présentent des dimensions limitées et que les toitures sont végétalisées ;

Considérant que des escaliers extérieurs de secours sont également réalisés en façade arrière sur tous les étages du bâtiment le long du mur mitoyen avec le voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les escaliers dépassent en profondeur les profils des voisins mitoyens n°14 et n°18 :

- au rez-de-chaussée de 10m le profil du voisin mitoyen n°14 et de 1 m celui du voisin mitoyen n°18,
- au premier étage de 8.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au deuxième étage de 5.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au troisième étage de 5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le mur mitoyen est rehaussé de 3.5m (de 2.89m sur la première partie et de 0.61m supplémentaires sur la deuxième partie) et que dès lors il dépasse en hauteur de 3.5m le profil du voisin mitoyen n°18 et de 7.5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que cette rehausse ne rend pas le projet conforme au Code civil en matière de vues en ce que la hauteur du mur rehaussé est inférieure aux 1.90m requis (à partir du niveau de la terrasse et de l'escalier prévus) ;

Considérant que l'escalier de secours ne respecte pas le Code civil au niveau du 1^{er} étage mais que l'architecte précise en séance que des solutions peuvent être apportées à cette fin en revoyant la forme de l'escalier ;

Considérant que ces escaliers sont très présents, que même s'ils ne seront utilisés qu'en cas d'incendie, il y a lieu de vérifier comment ils peuvent être revus afin de limiter leur emprise et d'éviter toute rehausse de murs mitoyens ;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans le versant arrière de la toiture afin d'aménager une chambre (chambre 11) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m (2.40m) ;

Considérant que cette lucarne est imposante et que sans celle-ci, la chambre 11 ne peut être aménagée ;

Considérant qu'afin de maintenir la toiture telle qu'existante, il y a lieu de prévoir le réaménagement du dernier niveau en se limitant à deux chambres ;

Considérant qu'en façade avant la porte d'entrée existante en fer forgé est restaurée mais qu'aucune couleur n'est renseignée dans les plans ;

Considérant que la zone de recul présente 2 emplacements de stationnement liés à la banque en place précédemment ;

Considérant qu'étant donné que la destination est modifiée en hôtel (appart-hôtel), il y a lieu de les supprimer au profit d'un aménagement qualitatif en jardinet planté de pleine terre tout en conservant un accès à l'escalier menant à l'entrée de l'hôtel ;

Considérant que la demande a reçu un avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale le 28/02/2023 portant les références T.1996.0411/3 ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que sont à l'étude les réflexions quant aux modifications à apporter au dossier pour répondre à l'avis défavorable du SIAMU ;

*Considérant que la demande vise **d'autre part** à régulariser la démolition d'un mur, la transformation d'une colonne et l'agrandissement d'une baie située dans la partie centrale du rez-de-chaussée ;*

Considérant que la demande vise également à placer un totem en zone de recul pour annoncer l'hôtel ;

Considérant que la demande est située en zone restreinte définie par le Titre VI du RRU relatif aux enseignes et publicité (article 39);

Considérant que l'enseigne scellée au sol ne peut être admise qu'à certaines conditions dont notamment lorsqu'il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité ;

Considérant que vu l'emplacement de la demande, ce totem n'est pas acceptable ;

AVIS PARTAGE :

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme et Bruxelles Environnement à condition de :

- vérifier comment ils peuvent être revus afin de limiter leur emprise et d'éviter toute rehausse de murs mitoyens
- supprimer la lucarne et de prévoir le réaménagement du dernier niveau en se limitant à deux chambres
- supprimer le totem en zone de recul

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU sur les bâtisses ne sont acceptées qu'en ce qui concerne les terrasses.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que deux terrasses dépassent en profondeur le profil du voisin mitoyen n°14 :

- au rez-de-chaussée de 11.5m,
- au premier étage de 6.3m ;

Considérant que des escaliers extérieurs de secours sont également réalisés en façade arrière sur tous les étages du bâtiment le long du mur mitoyen avec le voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les escaliers dépassent en profondeur les profils des voisins mitoyens n°14 et n°18 :

- au rez-de-chaussée de 10m le profil du voisin mitoyen n°14 et de 1 m celui du voisin mitoyen n°18,
- au premier étage de 8.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au deuxième étage de 5.1m le profil du voisin mitoyen n°14,
- au troisième étage de 5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le mur mitoyen est rehaussé de 3.5m (de 2.89m sur la première partie et de 0.61m supplémentaires sur la deuxième partie) et que dès lors il dépasse en hauteur de 3.5m le profil du voisin mitoyen n°18 et de 7.5m le profil du voisin mitoyen n°14 ;

Considérant que cette rehausse ne rend pas le projet conforme au Code civil en matière de vues en ce que la hauteur du mur rehaussé est inférieure aux 1.90m requis (à partir du niveau de la terrasse et de l'escalier prévus) ;

Considérant que le nombre et l'ampleur des dérogations indiquent que l'affectation (appart-hôtel) et le programme projetés (11 chambres) ne sont pas compatibles avec la configuration des lieux et ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que le SIAMU a émis un avis défavorable sur le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation pour l'immeuble, telle qu'une affectation de logement. »

Avis de la commission de concertation du 22/12/2023 :

Considérant que la commission de concertation du 07/04/2023 a émis un avis partagé ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a envoyé sa décision d'intervenir dans le dossier le 24/04/2023 ;

Considérant qu'il a émis son avis le 06/06/2023 ;

Considérant dès lors que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit un courrier le 27/06/2023 demandant de modifier la demande à son initiative ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 20/07/2023 ;

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

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

Considérant que la demande modifiée vise à modifier la destination d'un commerce (agence bancaire) en un établissement hôtelier (appart-hôtel), aménager des terrasses, construire des escaliers et une lucarne en façade arrière, repeindre la porte d'entrée, réaménager la zone de recul, régulariser les travaux structurels effectués et rénover l'immeuble ;

Considérant que le projet est revu en ce que :

- une sortie de secours vers le jardin est prévue dans la salle de fitness en sous-sol,
- la disposition et la typologie des escaliers de secours arrière sont modifiées,
- la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée est supprimée,
- le gabarit de la lucarne arrière est réduit,
- les 2 emplacements de stationnement en zone de recul sont supprimés au profit d'un aménagement en jardinet planté de pleine terre tout en conservant un accès à l'escalier menant à l'entrée de l'hôtel,
- le totem en zone de recul est supprimé,
- il a obtenu un avis favorable conditionnel du SIAMU ;

Considérant que les escaliers de secours précédemment prévus sont remplacés par 3 escaliers de secours de type hélicoïdal ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'au rez-de-chaussée, l'escalier dépasse en profondeur de 2.7m le profil du voisin mitoyen de gauche et de 11.8m celui du voisin de droite ;

Considérant que l'emprise des escaliers est nettement réduite par rapport à la demande précédente ;

Considérant qu'en plus, la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de gauche n'est plus nécessaire (l'escalier se trouvant à 2,45m de la limite mitoyenne avec ce voisin) ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est supprimée ;

Considérant que la demande modifiée prévoit des terrasses à chaque étage, entre le rez-de-chaussée et le 2ème étage ;

Considérant que la demande déroge au même article en ce que deux terrasses dépassent en profondeur le profil du voisin mitoyen n°14 :

- au rez-de-chaussée de 11.5m,
- au premier étage de 6.3m ;

Considérant que les terrasses présentent des dimensions limitées et que le reste des toitures est végétalisé ;

Considérant qu'elles respectent le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional est acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit toujours 3 chambres au 3^{ème} étage (pour un total de 11 chambres dans l'immeuble) ;

Considérant que la hauteur de la lucarne arrière est réduite à 1,25m de hauteur ;

[Texte]

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

Considérant que comme la lucarne a été réduite, son impact est moins important ;

Considérant dès lors les trois chambres aménagées dans la toiture peuvent être acceptées ;

Considérant qu'en façade avant la porte d'entrée existante en fer forgé est restaurée et teinte en noir ;

Considérant que la porte d'entrée est de teinte noire et que les châssis conservent leur couleur bleue tel qu'actuellement ;

Considérant l'importance d'une harmonie de la teinte de toutes les ouvertures en façade avant ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de modifier la couleur des châssis sur base de la teinte noire de la porte d'entrée ;

Considérant que les 2 emplacements de stationnement en zone de recul ont été supprimés au profit d'un aménagement en jardinet planté de pleine terre ; sans néanmoins placer de muret à l'alignement afin de garantir le parage de véhicules ;

Considérant qu'un accès à l'escalier menant à l'entrée de l'hôtel est conservé ;

Considérant que le totem en zone de recul est également supprimé ;

Considérant que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que le projet modifié a obtenu un avis favorable conditionnel du SIAMU ;

Considérant que le SIAMU précise dans son rapport du 23/10/2023 que certaines conditions doivent être prises en compte concernant :

- la chambre 1 au rez-de-chaussée,
- le chemin d'évacuation du rez-de-chaussée,
- la cage d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir des plans respectant les conditions imposées par le SIAMU si ces conditions imposent des modifications soumises à permis d'urbanisme ;

Considérant en conclusion que les modifications proposées en façade arrière vont dans le sens de l'avis rendu par la commission de concertation précédente ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de clôturer la zone de recul à l'alignement conformément à ce qu'impose le règlement communal sur la bâtisse ;

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

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

- fournir des plans respectant les conditions imposées par le SIAMU, si ces conditions imposent des modifications soumises à permis d'urbanisme ;
- modifier la couleur des châssis vers une teinte noire ;
- clôturer la zone de recul à l'alignement conformément à ce qu'impose le règlement communal sur la bâtisse.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée, 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° 551 de la séance du 22/12/2023 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1909429/2023 (5)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 177

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble

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 Emmanuelle KADZ

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)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

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 les modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse en profil les 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que la lucarne arrière se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre n°2 ne présente pas une surface éclairante suffisante ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière présente plus d'1m25 de hauteur et en ce qu'elle ne respecte pas de recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/11/2023 au 07/12/2023 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) ;

[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 qu'un permis est archivé pour l'immeuble et qu'il s'agit du permis n° 1222 délivré le 25/05/1923 visant à « construire une maison d'habitation » ;

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

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

Considérant que le permis d'origine de 1923 renseigne 2 cuisines et 2 salles à manger dans l'immeuble ;

Considérant que le permis n°1222 ne comporte pas le plan des combles ;

Considérant cependant que le bien est utilisé comme une maison unifamiliale ;

Considérant que le niveau du sous-sol a été étendu et qu'un accès au jardin a été créé ;

Considérant cependant que ces modifications ont été réalisées en-dessous du niveau du sol tout en maintenant une surface perméable dans la zone de cours et jardin de minimum 50 % ;

Considérant que ces modifications sont dès lors acceptables ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées au rez-de-chaussée afin de réorganiser les différents espaces de vie et qu'une véranda a été placée ;

Considérant qu'en profondeur et en profil, cette véranda dépasse les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que d'après les vues aériennes du site Bruciel, cette véranda est antérieure à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que d'après les documents joints à la demande, cette véranda a été démolie et reconstruite après l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables car la véranda a agrandi la surface habitable du rez-de-chaussée en améliorant également son éclairage naturel ;

Considérant qu'au premier étage, des modifications intérieures ont également été réalisées afin notamment de proposer une chambre arrière de 32 m² et une chambre avant de 15.87 m² ;

Considérant que la chambre de 32 m² ne propose pas un éclairage naturel suffisant ;

Considérant en effet que la superficie éclairante devrait être de 6,4 m² mais qu'elle n'est que de 4.39 m² ;

Considérant néanmoins que sa surface est bien supérieure au minimum requis de 14 m² ;

Considérant que les 4 chambres du logement présentent chacune une surface supérieure à 14 m² ;

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

Considérant que les combles abritent 2 chambres, 1 salle de bain, un sanitaire et un bureau en façade arrière ;

Considérant que pour rappel, le permis d'archive n°1222 ne renseigne pas le plan des combles de l'immeuble ;

Considérant qu'une lucarne a été aménagée sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle ne respecte pas un recul latéral minimum de 1m ;

Considérant que cette lucarne déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant néanmoins que cette lucarne permet d'avoir une hauteur sous plafond dans le bureau de 2m30 et davantage de lumière naturelle ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que cette lucarne offre des vues sur la toiture plate existante de l'immeuble ;

Considérant que cette toiture ne présente aucune finition esthétique, qu'il s'indique donc d'y prévoir une finition esthétique avec un albédo élevé ;

Considérant qu'en façade avant, tous les châssis ont été remplacés (à l'exception de la porte d'entrée et du châssis situé à sa droite) ;

Considérant qu'il s'agit de châssis en pvc de ton bleu foncé qui, selon la légende des matériaux de l'élévation avant, ont été placés en 1997 ;

Considérant que la même légende indique que des châssis en bois seront prévus lors d'un prochain remplacement ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de 1932 dont il s'indique de conserver au maximum les caractéristiques architecturales ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de placer des châssis en bois présentant la même esthétique que les châssis repris sur l'élévation avant du permis n°1222 (en bois, de couleur naturelle présentant les mêmes divisions) ;

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

- prévoir une finition esthétique avec un albédo élevé en ce qui concerne la toiture plate du premier étage ;
- placer des châssis en bois présentant la même esthétique que les châssis repris sur l'élévation avant du permis n°1222 (en bois, de couleur naturelle présentant les mêmes divisions) ;

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse en profil les 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que la lucarne arrière se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre n°2 ne présente pas une surface éclairante suffisante ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière présente plus d'1m25 de hauteur et en ce qu'elle ne respecte pas de recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1853019/2022 (6)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 116

Objet : régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, l'ajout d'une lucarne dans chaque versant de toiture, le remplacement des châssis en façade avant et isoler la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°1 du 09/09/1949.

Demandeur : Monsieur et Madame Souhail Hussein & Rita Maria KARIM - DOOM

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)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, l'ajout d'une lucarne dans chaque versant de toiture, le remplacement des châssis en façade avant et isoler la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation en toiture dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que la lucarne arrière ne respecte pas un recul de minimum 1m avec la limite mitoyenne voisine ;
- au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la lucarne arrière ne respecte pas un recul de minimum 1m avec la limite mitoyenne voisine ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/11/2023 au 07/12/2023 et que 3 remarques ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- inquiétudes quant à la rehausse proposée en toiture et son impact sur les propriétés voisines ;
- opposition quant au projet de rehausse de l'immeuble qui présente déjà un gabarit important ;

Considérant que 3 permis d'urbanisme sont référencés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 8322 délivré le 09/06/1954 pour une « maison » ;

[Texte]

- permis d'urbanisme n° 8461 délivré le 17/11/1954 pour des « transformations » ;
- permis d'urbanisme n° 8612 délivré le 31/05/1955 pour une « maison » ;

Considérant que par rapport à la situation de droit, les modifications ci-dessous ont été apportées à l'immeuble :

- au sous-sol :
 - une partie du local « provisions » n'a pas été réalisé ;
 - Le bâtiment présente donc un niveau de sous-sol moins profond que celui repris à la situation de droit ;
- au rez-de-chaussée :
 - l'appartement initialement prévu dans la situation de droit n'a pas été modifié ;
 - La partie « jardin » initialement prévue à droite de la chambre a été entièrement imperméabilisée sur une surface de +/-11 m² ;
 - Un escalier permettant d'accéder au jardin a été aménagé (sous le niveau du jardin) ;
- au 1^{er} étage :
 - l'appartement 2 chambres de la situation de droit a été aménagé en un appartement d'une chambre ;
 - le balcon existant a été fermé et transformé en une arrière-cuisine ;
- au 2^{ème} étage :
 - l'appartement 2 chambres de la situation de droit a été aménagé en un appartement d'une chambre ;
 - le balcon existant a été fermé et transformé en une arrière-cuisine (d'après les vues aériennes de Bruciel avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que la terrasse prévue sur la toiture plate de l'extension située en partie sous le niveau du jardin n'a pas été réalisée ;

Considérant que sa finition est peu esthétique et qu'il s'indique dès lors d'y prévoir une finition esthétique avec un albédo élevé ;

Considérant que les mansardes et grenier ont été transformés en un logement supplémentaire ;

Considérant dès lors que la présente demande vise à régulariser l'ajout d'un logement par rapport à la situation de droit;

Considérant que ce logement se compose actuellement de (mais que la situation projetée prévoit de le modifier) :

- un salon de 12.1 m² ;
- une salle à manger de 10.54 m² ;
- une salle de bain de 7.98 m² ;
- une cuisine de 9 m² ;
- une chambre de 11.82 m²

Considérant qu'un grenier commun existe à l'étage supérieur ;

Considérant qu'afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble, le projet prévoit 3 caves privatives ;

Considérant que la 4^{ème} cave est comprise dans l'espace de garage existant ;

Considérant que, vu l'augmentation du nombre de logements, chaque logement doit pouvoir bénéficier d'une cave privative ;

Considérant qu'un local vélos est également prévu ;

Considérant cependant que son utilisation ne sera pas aisée vu sa situation au niveau du sous-sol ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un autre emplacement pour le local vélos d'accès aisé depuis le bas de la rampe (extérieur) ou juste après de la porte de garage (intérieur) par exemple dans les locaux provisions ;

Considérant qu'un local pour poubelles est également prévu ;

Considérant qu'afin d'améliorer l'habitabilité du logement existant dans les combles, l'espace existant en façade avant sera entièrement ouvert afin de proposer un espace séjour/salle à manger/cuisine de 29.07 m² ;

Considérant qu'une chambre de 17.4 m² est prévue à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que les plans de la dernière situation de droit ne mentionnent aucune lucarne en toiture ;

Considérant cependant que des annotations manuscrites réalisées sur les plans d'archive semblent indiquer que des lucarnes étaient bien prévues dans chaque versant de toiture ;

Considérant que d'après les vues aériennes du site Bruciel, ces lucarnes existaient déjà au moins depuis 1971 ;

Considérant que ces lucarnes sont postérieures à l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les lucarnes existantes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que la lucarne dans le versant arrière est implantée à moins de 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la lucarne arrière déroge donc également au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce qu'elle est placée à moins d'1m de la limite mitoyenne ;

Considérant que ces lucarnes permettent d'offrir davantage de hauteur sous plafond ainsi que de lumière naturelle pour le logement du dernier niveau ;

Considérant qu'en situation projetée, la toiture de l'immeuble et ses lucarnes sont isolées par l'extérieur ;

Considérant que cet aménagement a pour conséquence d'augmenter la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que le placement d'une isolation est indispensable afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable concernant les 2 lucarnes ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est également acceptable ;

Considérant que l'isolation de la toiture aura également pour conséquence d'augmenter le profil de la toiture de 30 cm ;

Considérant que le projet déroge donc également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme vu que l'immeuble dépasse déjà en profil les 2 constructions voisines ;

Considérant cependant que la surépaisseur n'est que de 30 cm, que cette différence par rapport à l'immeuble existant est minime ;

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

Considérant que les châssis et la porte de garage ont été remplacés par des châssis en pvc blanc ;

Considérant que la porte d'entrée est toujours en bois blanc ;

Considérant que les châssis placés respectent les divisions d'origine ;

Considérant par contre que la porte de garage placée en pvc est peu esthétique et qu'il convient, lors d'un prochain remplacement, de prévoir une porte reprenant la même esthétique que la porte d'origine (avec 3 baies en partie supérieure) ;

Considérant qu'une grille a également été placée dans la zone de recul, que cette dernière ne s'accorde pas non plus avec l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant néanmoins qu'il ne s'agit pas d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

[Texte]

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 09/11/2023 sur la présente demande (réf. T.2023.0885/1) ;

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

- prévoir 4 caves privatives
- proposer un autre emplacement pour le local vélos d'accès aisé depuis le bas de la rampe (extérieur) ou juste après de la porte de garage (intérieur) par exemple dans les locaux provisions ;
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée présentant un albédo élevé ;
- lors d'un prochain remplacement, de prévoir une porte reprenant la même esthétique que la porte d'origine (avec 3 baies en partie supérieure) ;

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

- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation en toiture dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que la lucarne arrière ne respecte pas un recul de minimum 1m avec la limite mitoyenne voisine ;
- au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la lucarne arrière ne respecte pas un recul de minimum 1m avec la limite mitoyenne voisine.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 551 de la séance du 22/12/2023 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1865742/2022 (7)

Localisation : Avenue Jean Roch Collon 25

Objet : régulariser la modification du nombre de logements et les travaux effectués dans l'immeuble

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 Geoffroy JOORIS

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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre de logements et les travaux effectués dans l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I, aux articles 16 (local commun à ordures), 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et 18 (local communal pour arrangement de matériel de nettoyage) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 (clôture de la zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2023 au 07/12/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N°8832, le 11/04/1956 pour construire la maison,
- N°13065, le 11/06/1979 pour aménager les combles ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble de 2 appartements comprenant:

- Deux garages, une chaufferie, un local pour compteurs et deux caves au rez-de-chaussée,

[Texte]

- Un appartement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
- Un appartement avec mezzanine dans les combles ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser la division du logement duplex en 2 logements distincts aux 1^{er} et 2^{ème} étages portant l'immeuble à un total de 3 logements ;

Considérant que plusieurs documents sont joints au dossier attestant de la présence de 3 logements à partir des années '80 ;

Considérant en effet qu'il s'agit :

- d'un courrier daté du 22/10/1985 de l'administration du cadastre faisant état de 3 logements (au 1^{er} étage, au 2^e étage et au 3^e étage),
- d'un rapport d'expert daté du 17/04/1991 décrivant une maison de rapport à trois appartements,
- une photo des compteurs montrant trois compteurs électriques (2 compteurs initiaux + 1 compteur placé en 1979) ;

Considérant que ces documents ajoutés au permis d'urbanisme de 1979 permettent d'attester de ces 3 logements ;

Considérant dès lors que le RRU, entré en vigueur en 2000, ne s'applique pas ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une grille de ventilation a été placée en façade avant, sans avoir de date de placement ;

Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant ;

Considérant que d'autres systèmes de traitement de la ventilation de la cuisine peuvent être envisagés (sortie de hotte en toiture ou en façade arrière, hotte encastrée auto-filtrante, ...) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette grille de ventilation ;

Considérant que la lucarne centrale arrière n'a pas été réalisée comme dans le PU n°13065 délivré le 11/06/1979 ;

Considérant qu'elle présente une largeur et une hauteur réduites, qu'elle reprend le gabarit et l'esthétique des deux autres lucarnes existantes en versant arrière de toiture ;

Considérant que cette intervention s'intègre harmonieusement dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée en ce que le muret de clôture et la zone plantée ont été supprimés par rapport à la situation existante de droit (PU n°8832 délivré le 11/04/1956) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement ni plantée de pleine terre ;

Considérant que pour rappel, cette zone ne peut pas être utilisée comme espace de stationnement (RCB de 1956 + RRU de 2000) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de replacer le muret de clôture et replanter la partie droite (entre la limite mitoyenne et la porte de garage) de la zone de recul ;

Considérant que la demande a reçu un avis favorable conditionnel du SIAMU et qu'il s'indique de s'y conformer ;

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

- supprimer la grille de ventilation en façade avant,
- replacer le muret de clôture et replanter la partie droite de la zone de recul (entre la limite mitoyenne et la porte de garage) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I et à l'article 30 (clôture de la zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1900583/2023 (8)

Localisation : Rue Moonens 28

Objet : régulariser les travaux effectués, modifier la répartition de deux logements au rez-de-chaussée et au premier étage et étendre la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité

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

Demandeur : Madame Evelyne HENNEQUIN

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du PPAS n°14bis approuvé le 13/07/2006 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, modifier la répartition de deux logements au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et étendre la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°14bis en termes d'implantation ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2023 au 07/12/2023 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°2551, le 30/10/1928 pour construire une remise,
- N°5486, le 06/07/1937 pour transformer la remise,
- N°6559, le 254/06/1947 pour construire un garage et une buanderie,
- N°10343, le 22/01/1962 pour transformer et agrandir le rez-de-chaussée et pour rehausser l'immeuble de deux étages (rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages),
- N°17843, le 06/09/2005 pour transformer et construire une extension à l'espace sous toiture de l'immeuble en vue d'y aménager un nouveau logement,
- N°17974, le 21/02/2006 pour transformer un atelier en extension du logement existant, démolir une partie du volume construit et reconstruire à l'identique l'annexe sur deux niveaux en façade arrière de l'immeuble,
- N°18365, le 28/06/2007 pour transformer la plate-forme de toiture en terrasse avec balustrade au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

[Texte]

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 4 logements et que ce nombre n'est pas modifié ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des deux logements situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que les autres étages ne sont pas concernés par la demande ;

Considérant en effet que l'appartement du bas se développe principalement au rez-de-chaussée mais dispose d'une chambre au premier étage (duplex) ;

Considérant que le 1^{er} étage est composé d'un appartement de deux chambres en plus de la chambre du duplex ;

Considérant que la demande vise à limiter l'appartement du premier étage à l'avant afin d'offrir plus d'espace à l'appartement duplex ;

Considérant que pour se faire :

- au rez-de-chaussée : l'escalier lié au 1^{er} étage pour ce logement duplex est déplacé dans la pièce centrale (pièce appelée piano),
- au 1^{er} étage : la cuisine de l'autre appartement est transformée en chambre pour le duplex,
- au 1^{er} étage : le hall central est transformé en cuisine pour l'appartement à l'avant disposant d'une seule chambre ;

Considérant qu'à l'étage plusieurs travaux structurels (ouvertures et fermetures de baies, création de marches entre pièces, ...) sont prévus ;

Considérant que la demande a reçu un avis favorable conditionnel du Service d'incendie et aide médicale urgente ;

Considérant que l'aménagement proposé respecte le titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à fermer le balcon existant afin de créer une salle de bain plus confortable pour l'appartement duplex ;

Considérant que cette extension déroge au PPAS n°14bis en ce qu'elle dépasse en profondeur la limite prévue par le PPAS ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de fermer une terrasse couverte en creux par rapport à la façade arrière actuelle ;

Considérant en effet que l'immeuble est préexistant au PPAS et qu'il n'y a pas d'extension au-delà de la façade arrière existante ;

Considérant dès lors que cette intervention est acceptable ;

Considérant que ce grand logement dispose de 2 terrasses existantes de droit (PU n°17974 et n°18365) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer une finition esthétique pour le reste de la toiture plate au 1^{er} étage arrière ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il est envisageable de végétaliser la partie de la toiture plate inaccessible au-delà de la zone de terrasse ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des châssis du 1^{er} étage et de la porte d'entrée du rez-de-chaussée en des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le ton est maintenu ;

Considérant que seule la porte présente une esthétique différente de celle en situation existante de droit, mais que celle-ci n'est pas correctement représentée dans les plans ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger le dessin de la porte d'entrée commune en situation existante de fait ;

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

- proposer une toiture végétalisée pour le reste de la toiture plate au 1^{er} étage arrière,
- corriger le dessin de la porte d'entrée à régulariser en situation existante de fait ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au PPAS n°14bis en termes d'implantation est acceptée, 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° 551 de la séance du 22/12/2023 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1865384/2022 (9)

Localisation : Rue Dries 193

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Bao & Charlotte TRUONG - BECKERS

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.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 : /

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

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

[Texte]

- Réaménager le jardin,
- Rénover entièrement la maison ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que cette lucarne est néanmoins acceptable ;

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D'UN FAVORABLE, sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées. »

Avis de la commission de concertation du 22/12/2023 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/05/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

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

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

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

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, seul le mur mitoyen de gauche doit être rehaussé (un triangle long et fin) mais que le mur mitoyen de droite ne nécessite aucun changement ;

Considérant que le rez-de-chaussée est maintenu comme dans la 1^e version ;

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

- Au rez-de-chaussée de 4,80m le voisin mitoyen de droite n°195 et de 5,48m le voisin mitoyen de droite n°191 ;

Considérant que cette dérogation est acceptable au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'extension prévue au premier étage arrière en ce que sa profondeur est réduite de 3,10m;

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

- Au premier étage de 2,05m le voisin mitoyen de droite n°195 et de 2,95m le voisin mitoyen de gauche n°191 ;

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

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

Considérant que pour construire cette extension, les deux murs mitoyens de droite et de gauche sont rehaussés sur une profondeur de 6,24m d'une hauteur de :

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

Considérant que les dérogations à l'étage restent trop importantes :

Considérant que si le traitement en pente au droit du mitoyen de droite peut être maintenu, il y a lieu d'aligner l'extension (chambre) à la profondeur de l'extension existante de la parcelle voisine de droite (en supprimant le dressing espace de travail) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables moyennant ces modifications ;

Considérant que la fenêtre de la chambre en façade latérale de l'annexe du premier étage est supprimée afin de respecter le Code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet modifié vise à placer des tuiles rouges sur la toiture telles qu'en situation existante et non plus en tuiles de ton gris moyen ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, il prévoit également de placer un revêtement en graviers pour le parcours liant l'annexe à la sortie vers la rue Solleveld ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme à condition d'aligner l'extension de l'étage (chambre) à la profondeur de l'extension existante sur la parcelle voisine de droite (en supprimant le dressing espace de travail) et de conserver les toitures végétalisées (7cm) ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 551 de la séance du 22/12/2023 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1908509/2023 (10)

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 15

Objet : effectuer des transformations intérieures, placer un nouvel escalier extérieur dans la cour arrière, aménager deux appartements duplex, une lucarne et une terrasse dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Frédérik BRYs

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 - hauteur) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente que le demandeur fournisse les preuves permettant de confirmer l'existence de deux logements avant 1992.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°551 de la séance du 22/12/2023 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1864082/2022 (11)

Localisation : Avenue Georges Henri 447 - 449

Objet : régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture, construire un abri de jardin et modifier la couleur de façade et l'aspect de la grille d'entrée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, liseré de noyau commercial

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent & Julia CALONNE - MULLER-HELLMANN

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

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité bordée d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture, construire un abri de jardin et modifier la couleur de façade et l'aspect de la grille d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la pompe à chaleur dépasse le gabarit de la toiture de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/11/2023 au 07/12/2023 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

- PU n° 1096 délivré le 15/09/1922 pour une « *maison d'habitation* » ;
- PU n° 2877 délivré le 31/01/1930 pour « *transformation terrasse* » ;
- PU n° 5613 délivré le 08/02/1938 pour une « *remise* » ;
- PU n° 1697490 délivré le 12/08/2019 pour « *transformer et étendre la maison unifamiliale située au n°447 (démolir des annexes et construire une nouvelle extension et une lucarne à l'arrière) sur toute la largeur de la parcelle jusqu'à l'arrière de l'immeuble situé au n°449* » ;
- PU n° 1750570 délivré le 04/12/2020 pour « *modifier le permis n°1697490 délivré le 09/11/2019 pour l'immeuble* » ;

Considérant que l'immeuble datant d'avant 1932 est inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;

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

Considérant que la présente demande vise à :

- régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture de l'immeuble ;
- modifier la couleur de la façade avant et l'aspect de la grille d'entrée ;

[Texte]

- construire un abri de jardin dans la zone de cours et jardin de l'immeuble ;
Considérant qu'une pompe à chaleur air/eau a été placée en toiture de l'immeuble ;
Considérant que cette pompe à chaleur est alimentée par des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que le projet prévoit de couvrir la pompe à chaleur par un bardage en panneau fibrociment gris ;
Considérant que cette pompe génère un niveau sonore de 66 db ;
Considérant cependant qu'un niveau sonore de 66 db est associé à un niveau de bruit fatigant (sonnerie de téléphone, salle de classe par exemple) ;
Considérant dès lors que cette installation génère une certaine nuisance sonore pour les habitations voisines ;
Considérant de plus que la pompe à chaleur est visible depuis l'espace public et ne s'intègre pas à l'esthétique de l'immeuble datant d'avant 1932 ;
Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable en ce que le placement en toiture de la pompe à chaleur est contraire au bon aménagement des lieux ;
Considérant que l'installation est habillée d'une plaque de fibrociment de teinte gris anthracite telle que celle placée en façade de l'abri vélo ;
Considérant en effet qu'il y a lieu de déplacer la pompe de manière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public et de veiller à ne pas générer de nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage ;
Considérant que le projet prévoit de modifier la couleur de la façade précédemment prévue en blanc crème (RAL9001) dans le précédent permis d'urbanisme en gris clair (STO16297) ;
Considérant que, selon la note explicative, la couleur d'origine de l'immeuble datant de 1922 était le blanc cassé ;
Considérant que les photos montrées en séance prouvent que cette teinte est claire et donc acceptable ;
Considérant que le précédent permis d'urbanisme prévoyait une grille composée de 2 parties avec barreaux verticaux ;
Considérant que la présente demande vise à proposer une grille similaire mais avec une partie pleine dans sa partie inférieure ;
Considérant que cette modification est acceptable ;
Considérant que le projet vise à placer un abri de jardin de 12 m² en bois de teinte noire et présentant une toiture plate ;
Considérant que cet abri est placé dans le fond de la parcelle présentant une surface de 670 m² ;
Considérant que la toiture plate est une toiture végétalisée dont les eaux ne sont pas évacuées vers les égouts mais directement infiltrées dans le jardin ;
Considérant que, vu la taille de la parcelle ainsi que les distances par rapport aux constructions voisines, cet abri de jardin respecte le bon aménagement des lieux et est donc acceptable ;
Considérant qu'il est rappelé que la toiture plate doit être végétalisée ;

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

- déplacer la pompe de manière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public et de veiller à ne pas générer de nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage
- réaliser la toiture végétalisée sur l'ensemble de la toiture plate.

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 la pompe à chaleur dépasse le gabarit de la toiture de l'immeuble est refusée.