

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 555 de la réunion du vendredi 15 mars 2024**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 (présent pour les points 1.2.3.4.5.6)

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	Avis
1.	08:30	permis d'urbanisme	S.R.L. DW PROPERTIES Monsieur DASKAL Avenue Edouard Speeckaert 151	dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture 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)	Avis favorable sous conditions
2.	09:20	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DEBAENE – OST Rue Vandenhoven 71	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Avis reporté
3.	10:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DE GHELLINCK - VISART DE BOCARME Avenue Jean-François Debecker 57	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Avis favorable sous conditions

[Texte]

4.	10:40	permis d'urbanisme	Monsieur TRAM Rue de la Bonne Reine 5	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	Avis favorable sous conditions
5.	11:10	permis d'urbanisme	S.R.L. A.R.T.E. ARCH Monsieur HOLLANDER Avenue Marie-José 13	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Avis favorable
6.	11:40	permis d'urbanisme	Monsieur ZAMBO Windmolenberg 11	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Avis favorable sous conditions
7.	13:30	permis d'urbanisme	S.A. IMMOBILIERE GRANT & COMPAGNIE Monsieur de MEESTER Rue Saint-Lambert 90	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Avis favorable sous conditions
8.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur LUPULESCU Rue Fernand Mélard 22	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	Avis favorable sous conditions
9.	14:45	permis d'urbanisme	S.P.R.L. RED INVEST Monsieur ACHRAYAH Rue de Linthout 111	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Avis favorable sous conditions

10.	15:15	permis d'urbanisme	A.C.P. CERISIERS 124 Madame CHAMPENOIS Avenue des Cerisiers 124	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Avis favorable sous conditions
11.	15:45	permis d'urbanisme	S.R.L. CENTRE MEDICAL GRIBAUMONT Monsieur COROI Avenue de Broqueville 204	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 - éléments techniques) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)	Avis défavorable
12.	16:15	permis d'urbanisme	Monsieur GROSFILS Avenue du Castel 107	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)	Avis favorable

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 8h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1899536/2023 (1)

- Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 151
- Objet : construire un étage pour un logement supplémentaire, modifier l'affectation du commerce existant (horeca au lieu de lavoir), aménager des terrasses dans la zone de recul, régulariser le recouvrement de la cour intérieure, effectuer des adaptations et des travaux structurels pour la transformation de l'ensemble de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- Demandeur : S.R.L. DW PROPERTIES - Monsieur Sacha DASKAL
- Motifs :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024
- Plaintes/Remarques : 4
- Avis :

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

Considérant que la présente demande vise à construire un étage pour un logement supplémentaire, à modifier l'affectation du commerce existant (horeca au lieu de lavoir), à aménager des terrasses dans la zone de recul, à régulariser le recouvrement de la cour intérieure, à effectuer des adaptations et des travaux structurels pour la transformation de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le rez-de-chaussée est construit sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce que le dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;
- la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de l'immeuble dépassera le profil des 2 constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent prévu ainsi que les terrasses présenteront une saillie supérieure à 1m ;
- la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que des constructions seront prévues dans la zone de recul (colonnes) ;
- la dérogation à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'aucun muret en maçonnerie n'est prévu afin de délimiter la zone de recul ;
- la dérogation à l'article 31 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'auvent prévu présentera une saillie supérieure à $\frac{1}{4}$ de la profondeur de la zone de recul et

[Texte]

dépassera 1m50 ;

- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 15/02/2024 au 29/02/2024 et que 4 remarques (dont une pétition contre l'aménagement d'un commerce de type Horeca à la place de l'actuelle blanchisserie) ont été émises ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les nuisances qu'engendrerait l'ouverture d'un commerce Horeca à la place de la blanchisserie existante dans un quartier résidentiel ;
- 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) ;
- le manque d'information concernant le traitement ainsi que les raccords envisagés des nouveaux murs mitoyens avec les constructions voisines mitoyennes ;
- le manque de surface perméable prévue pour la zone de recul ;
- le manque d'information concernant les installations techniques liées à l'utilisation de l'espace Horeca ;
- le fait que la hauteur projetée de l'immeuble occasionnera une perte d'ensoleillement pour les constructions voisines ;
- l'augmentation de la circulation automobile liée à la création d'un commerce Horeca et d'une terrasse dans un quartier déjà fort animé (terrasses à proximité, école, ...)

Considérant que pour rappel tous les dossiers sont consultables durant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme, conformément à l'arrêté du 25/04/2019 ;

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

- permis d'urbanisme n° 6990 délivré le 20/07/1949 pour une « maison » ;
- permis d'urbanisme n° PU/1833317/2022 délivré le 14/04/2022 pour « régulariser la modification du nombre de logements dans l'immeuble » ;

Considérant que la situation de droit fait état d'un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée, d'un appartement 1 chambre au premier étage ainsi que d'un appartement de 2 chambres au deuxième étage ;

Considérant que la situation de fait diffère de la situation de droit en ce que l'aéra prévu en façade arrière a été fermé ;

Considérant dès lors que la parcelle a été construite sur plus des ¾ de la profondeur et que cette situation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable vu la configuration et l'implantation de l'immeuble (immeuble de coin faisant la connexion entre l'avenue Edouard Speeckaert et l'avenue des Cerisiers) ;

Considérant que la situation de droit fait également état d'une zone de recul entièrement imperméabilisée et utilisée en terrasse ;

Considérant que dans la situation de fait, l'espace terrasse de la zone de recul n'est pas utilisé et que 2 zones de pleine terre ont été aménagées de part et d'autre de la zone de recul ;

Considérant que le présent projet propose de réorganiser l'espace du sous-sol ;

Considérant que des locaux techniques (local poubelles, local compteurs, local entretien) seront prévus ainsi que 3 caves privatives (une par logement) ;

Considérant qu'un espace du sous-sol sera dédié au commerce de type Horeca prévu au rez-de-chaussée accessible via un escalier intérieur ;

Considérant que cet espace abritera 2 sanitaires dont un pour personnes PMR ;

Considérant que le sanitaire pour PMR semble difficilement accessible compte tenu de son accès via un escalier ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir ce sanitaire PMR au rez-de-chaussée ;

[Texte]

Considérant que l'architecte confirme en séance qu'une installation type « siège sur escalier » est prévue pour garantir l'utilisation du sanitaire PMR au sous-sol ;

Considérant qu'un local de réserve sera également prévu au sous-sol pour l'Horeca du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local pour vélos sera prévu en partie à l'emplacement de l'ancien aéra ;

Considérant que ce local pourra accueillir 6 vélos (1 emplacement vélo/chambre) et sera accessible directement depuis l'entrée principale de l'immeuble ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée sera transformé en un commerce de type Horeca et que des transformations intérieures seront réalisées afin d'ouvrir davantage cette surface ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'un restaurant ;

Considérant que l'architecte précise que le moteur de la hotte sera bien placé dans le volume existant et que le conduit de la hotte sera placé à l'arrière le long du mur mitoyen avec l'immeuble de droite et qu'il dépassera de +/- 1m ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ces informations sur les plans ;

Considérant qu'un local dénommé « commerce » sera maintenu à droite de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique de définir l'utilisation précise de ce local par rapport au commerce Horeca ainsi que de préciser qu'il s'agit d'un restaurant ;

Considérant que l'accès à l'Horeca se fera par la façade donnant sur le square Marie-José ;

Considérant que cet accès sera marqué par un auvent (recouvert de galets) présentant une saillie de 3m par rapport à la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que cet auvent sera soutenu par 2 colonnes ancrées dans la zone de recul ;

Considérant que cet auvent déroge à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent présente une profondeur de plus d'1m et à l'article 31 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'auvent prévu présentera une saillie supérieure à $\frac{1}{4}$ de la profondeur de la zone de recul et dépassera 1m50 ;

Considérant que l'immeuble bénéficie d'une zone de recul d'une profondeur de 5m et l'auvent une profondeur de 3m ;

Considérant que la dérogation à l'article 31 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que le placement de colonnes dans la zone de recul déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ces colonnes sont ponctuelles et accessoires, que la dérogation à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la zone de recul sera entièrement réaménagée et que cette zone sera utilisée comme terrasse pour l'Horeca ;

Considérant que 4 espaces plantés seront prévus ainsi qu'une haie vive de 40 cm délimitant la zone de recul de la voie publique ;

Considérant que l'architecte précise que les zones plantées seront de pleine terre mais qu'il n'y aura pas de muret à l'alignement ;

Considérant que le placement d'une simple haie vive de 40 cm déroge à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu ce qui est repris en situation de droit (absence de muret dès l'origine) ;

[Texte]

Considérant que de façon générale, les plans ne renseignent pas les installations techniques de l'espace Horeca ;

Considérant que les plans renseignent une extraction de hotte de 40 cm de diamètre aux étages mais qu'aucune indication n'est reprise au niveau de l'Horeca ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser si des installations techniques devront être placées (cuisine, hotte, ...) pour l'Horeca et de les dessiner en plans/coupes et élévations ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage sera réaménagé afin de proposer des espace de vie plus qualitatifs ;

Considérant que l'appartement sera composé de :

- un hall d'entrée avec un sanitaire ;
- un séjour/cuisine/salle à manger de +/- 38 m² ;
- 2 chambres (une de 9.7 m² et l'autre de 17.2 m²) ;
- une salle de douche ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse de +/- 8 m² présentant une profondeur d'1m50 sera prévue en façade avant au-dessus de l'auvent prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une profondeur supérieure à 1m ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement en améliorant les espaces de vie et en proposant un espace extérieur ;

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

Considérant que l'appartement du deuxième étage présentera la même configuration que l'appartement de l'étage inférieur ;

Considérant cependant qu'une des chambres présentera une surface de 11.4 m² au lieu de 9.7 m² ;

Considérant que ce logement bénéficiera également d'une nouvelle terrasse identique à celle prévue à l'étage inférieur dérogeant à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme et que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit un nouveau troisième étage implanté dans l'alignement de la façade avant de l'immeuble existant et accessible en prolongeant la cage d'escaliers existante ;

Considérant que seule la partie comprenant le prolongement de la cage d'escaliers existante sera implantée en retrait par rapport au front de bâtisses ;

Considérant que ce nouveau volume abritera également un logement de 2 chambres présentant la même configuration que les logements inférieurs et bénéficiant également d'une terrasse en façade avant ;

Considérant que ce nouveau volume présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;
- la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant dépassera désormais la hauteur des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de l'immeuble dépassera le profil des 2 constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse présentera une saillie supérieure à 1m ;
- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que cet étage sera recouvert par une toiture plate ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il n'est pas prévu de végétaliser la nouvelle toiture plate vu que les coûts de construction ont fortement augmenté ;

Considérant que vu que cette toiture présente une surface supérieure à 100m², il y a lieu de la végétaliser ;

Considérant que le nouveau volume s'implante dans le prolongement de la façade avant existante ;

Considérant que vu la présence d'une zone de recul et le fait qu'il s'agit d'une parcelle d'angle, cette rehausse est acceptable ;

Considérant que les balcons prévus pour les logements leur permettent de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que vu l'implantation sur l'angle, il n'est en effet pas possible de prévoir des espaces extérieurs à l'arrière ;

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

Considérant qu'il s'indique de limiter au maximum les nuisances supplémentaires que le nouveau volume pourrait engendrer vis-à-vis de la construction voisine mitoyenne située avenue Edouard Speeckaert ;

Considérant en effet qu'en vue de limiter les dérogations, il y a lieu de prolonger le retrait prévu pour le nouveau volume sur toute la profondeur le long de la mitoyenneté avec l'immeuble de gauche et dès lors de revoir l'organisation des deux derniers logements mais également de déplacer l'escalier vers le 3^{ème} étage ;

Considérant qu'à ces conditions, les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme peuvent être acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de prolonger la corniche débordante ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par un enduit de ton « pierre beige clair » ;

Considérant que ce choix implique une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'architecte précise qu'il s'agit au rez-de-chaussée d'un revêtement simili pierre à faux joints ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement proche en termes de matériau et de couleur de celui du rez-de-chaussée pour le nouveau volume en vue de conserver une certaine harmonie d'ensemble ;

Considérant que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable ;

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

• **concernant les interventions prévues au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au deuxième étage :**

- définir l'utilisation de l'HORECA en restaurant, confirmer que le local « commerce » aménagé à l'endroit de l'ancienne cuisine est bien la cuisine du restaurant et apporter toutes les précisions au niveau technique (hotte extérieure, moteur intérieur,...) et de les dessiner en plans/coupes et élévations ;
- installer le sanitaire PMR au rez-de-chaussée sans modifier le local vélos ;
- prolonger le retrait prévu pour le nouveau volume sur toute la profondeur le long de la mitoyenneté avec l'immeuble de gauche, de revoir l'organisation des deux derniers logements mais également de déplacer l'escalier vers le 3^{ème} étage et de prolonger la corniche débordante ;
- prévoir un revêtement pour le nouveau volume proche en termes de matériau et de couleur de celui du rez-de-chaussée ;
- végétaliser la nouvelle toiture plate ;

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le rez-de-chaussée est construit sur plus des ¾ de la profondeur de la parcelle
- la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent prévu ainsi que les terrasses présenteront une saillie supérieure à 1m ;
- la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que des constructions seront prévues dans la zone de recul (colonnes) ;
- la dérogation à l'article 31 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'auvent prévu présentera une saillie supérieure à ¼ de la profondeur de la zone de recul ;
- la dérogation à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'aucun muret en maçonnerie n'est prévu afin de délimiter la zone de recul ;

• **concernant l'ajout d'un troisième niveau sur la toiture plate de l'immeuble :**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, **et vu les modifications à apporter au projet**, les dérogations aux articles suivants **sont acceptées moyennant les conditions mentionnées ci-dessus** :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;
- la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de l'immeuble dépassera le profil des 2 constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse présentera une saillie supérieure à 1m.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation suivante **n'est pas acceptée** :

- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°555 de la séance du 15/03/2024 à 9h20.

Demande de permis d'urbanisme PU/1899592/2023 (2)

Localisation : Rue Vandenhoven 71

Objet : démolir et reconstruire la terrasse du premier étage et l'escalier extérieur en façade arrière de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas & Virginie DEBAENE - OST

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant qu'en séance, les demandeurs précisent que les vues créées par le balcon et l'escalier sont susceptibles de bénéficier de la prescription trentenaire ;

Considérant qu'il convient de produire des preuves attestant de l'existence de cette prescription trentenaire ;

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1903558/2023 (3)

- Localisation : Avenue Jean-François Debecker 57
- Objet : régulariser les travaux effectués et la suppression du garage au profit d'une pièce d'habitation, construire un nouveau garage au sous-sol, modifier la façade avant, réaménager la zone de recul, placer un portail et aménager une piscine à l'arrière de 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) dénommé PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/05/2000.
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Demandeur : Monsieur et Madame Yorick & Yolene DE GHELLINCK - VISART DE BOCARME
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024
- 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'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise d'un part à régulariser les travaux effectués et la suppression du garage au profit d'une pièce d'habitation et d'autre part à construire un nouveau garage au sous-sol, modifier la façade avant, réaménager la zone de recul, placer un portail et aménager une piscine à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°13 (hauteur et zone de recul), à l'article 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- l'implantation de la piscine se trouve à moins de six mètres de la propriété voisine et dans une zone exiguë du jardin,
- l'emplacement de la piscine concerne un voisinage dense (4 propriétés à moins de 15 mètres) et doit respecter une certaine quiétude,
- les appareillages de filtrage et de chauffage de la piscine ne doivent concerner aucun mitoyen et doivent être placés dans un ouvrage maçonné et isolé acoustiquement,
- l'implantation de la pompe à chaleur éventuelle est à préciser impérativement sur le plan,
- une partie de la haie actuelle se situe exclusivement dans la propriété voisine et ne constitue pas le mitoyen,
- le projet proposé est approuvable ;

Considérant que la problématique de la limite mitoyenne reste d'ordre civil entre voisins et sort du champ d'application des règlements urbanistiques ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- la faible profondeur des excavations prévues pour la piscine (1.50m),
- le respect de la profondeur des caves existantes pour la réalisation du garage,
- une diversité de plantations prévue pour l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites a décidé de ne pas émettre d'avis dans son courrier du 05/02/2024 (stipulant que le bien n'est pas situé en ZICHEE mais oubliant que l'avis de la CRMS est requis par le PPAS) ;

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

- N°3588, le 19/07/1932 pour transformer la maison,
- N°12674, le 25/08/1976 pour transformer la maison,
- N°19774, le 04/04/2012 pour transformer tous les étages de la maison unifamiliale, transformer le garage en salon tv, transformer des baies en façades avant, latérale et arrière, construire une lucarne en toiture, aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière,
- N°PU/588161/2016, le 04/08/2016 pour construire une extension au premier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°PU/697550/2018 pour régulariser les modifications apportées à la maison par rapport au permis d'urbanisme n°588161 délivré le 04/08/2016 a été **refusé** le 19/05/2022 ;

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

- construire un garage au sous-sol,
- modifier la façade avant,
- placer un portail de clôture et réaménager la zone de recul,
- aménager une piscine à l'arrière de la maison ;

Considérant qu'un **garage** est construit au sous-sol sous la maison existante ;

Considérant qu'il est accessible depuis l'allée existante dont la pente est modifiée ;

Considérant que le garage présente une première partie de 4.41m de profondeur sur 3.30m de largeur et une deuxième de 3.94m de profondeur et 2.79m de largeur ; qu'il est donc possible de garer un véhicule de taille standard ;

Considérant que la taille du garage respecte l'implantation des fondations existantes de la maison ;

Considérant que ces travaux remplissent les prescriptions du PPAS n°13 en ce qu'ils prévoient au moins un emplacement de parking par parcelle ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que **la façade avant est modifiée** en ce qu'une nouvelle baie est créée au premier étage et qu'elle est séparée de la baie du garage en dessous par la création d'une nouvelle allège ;

Considérant que ces baies sont alignées et qu'elles ne nuisent pas à la composition générale de la façade ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que **la zone de recul** est réaménagée en ce que des nouvelles plantations sont prévues et que deux allées, une pavée (carrossable) et l'autre en dolomie (piétonne), rejoignent la maison depuis l'entrée de la parcelle ;

Considérant que le caractère de jardinet de la zone de recul est maintenu ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des matériaux perméables pour les nouveaux cheminements en zone de recul (joints ouverts, ...) ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'un nouveau **portail** est placé en zone de recul à l'alignement ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°13 et à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le portail dépasse les 1.25m de hauteur admis (il propose 1.50m) ;

Considérant que ces dérogations sont contraires à tous les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que dès lors elles ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la hauteur du portail à 1.25m conformément aux règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la demande vise également à aménager une **piscine** à l'arrière de la maison, dans la zone de jardin ;

Considérant que la piscine présente une surface de 36.8m², pour une surface totale de la parcelle entière de 847.18m² ;

Considérant qu'elle est placée à 2.78m de la limite mitoyenne de gauche et à 3.14m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que plusieurs piscines de taille similaire ou supérieure ont déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme dans le même quartier ;

Considérant néanmoins que les installations techniques de la piscine sont placées dans l'abri de jardin existant mais que l'emplacement de la pompe à chaleur n'est pas renseigné ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont toujours susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer la pompe à chaleur dans le local avec les installations techniques pour la piscine en prévoyant la ventilation nécessaire (grille) ;

Considérant que la parcelle se situe en zone de développement écologique dans la carte Réseau écologique bruxellois de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la parcelle se situe en zone Natura 2000 - zone tampon de 60m ;

Considérant qu'il est interdit de rejeter des eaux grises ou usées (ex: trop-plein, vidange, backwash d'une piscine) dans ou vers une zone Natura 2000 ;

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site, comme déjà formulé dans les autres demandes de permis similaires ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

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

- la rehausse du volume annexe à la maison,
- la suppression du garage au profit de l'aménagement d'une pièce d'habitation,

- la création de deux caves en lieu et place d'un vide ventilé en sous-sol,
- l'ouverture d'une baie dans le séjour,
- le remplacement de la porte d'entrée et des châssis ;

Considérant qu'en termes de **rehausse** du volume annexe, ses acrotères ont été relevés de 14cm ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°13 en termes de hauteur en ce que cette augmentation constitue une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme (article 6 : hauteur) et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la rehausse de l'acrotère dépasse le profil du voisin mitoyen de 4.51m au lieu de 4.28m autorisés ;

Considérant que la rehausse de l'acrotère dépasse également les 8m maximum autorisés par le PPAS ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné qu'elles avaient été accordées dans le permis d'urbanisme n°PU/588161/2016 et que l'augmentation par rapport à la hauteur totale de l'intervention n'est que d'environ 20cm ;

Considérant que le garage au rez-de-chaussée a été supprimé afin d'agrandir le salon tv ;

Considérant que ces travaux permettent l'agrandissement du séjour ;

Considérant qu'ils respectent le Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à réaliser un garage en sous-sol afin de respecter les prescriptions du PPAS en termes d'emplacement de parking ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que les autres modifications relatives aux caves, à l'ouverture de la baie et aux divisions des châssis (suppression de plusieurs petits bois) et porte d'entrée sont secondaires et que, de manière générale, leur impact sur le reste de la maison est minime ;

Considérant de plus que les divisions actuelles des châssis s'intègrent aux façades de la maison ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

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

- réduire la hauteur du portail en zone de recul à 1.25m conformément aux règlements urbanistiques en vigueur,
- prévoir les nouveaux cheminements en zone de recul en matériaux perméables,
- placer la pompe à chaleur dans le local avec les installations techniques pour la piscine en prévoyant la ventilation nécessaire (grille),
- installer un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées, y compris de la piscine/ bassin extérieur, ou un dispositif d'épuration de ces eaux (trop-plein, vidange, back-wash de la piscine),
- éviter un système d'épuration/désinfection à base de chlore qui est un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés et sachant que des alternatives existent comme les filtres UV par exemple,
- prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, ...) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS n°13 (hauteur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au PPAS n°13 (zone de recul) et à l'article 30 (zone de recul) du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le portail sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 10h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1901213/2023 (4)

Localisation : Rue de la Bonne Reine 5

Objet : régulariser les diverses modifications apportées à la maison unifamiliale (menuiseries extérieures, extensions, auvent)

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

Demandeur : Monsieur Hoan Tan TRAM

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

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

Considérant le permis d'archives n° 5939 délivré le 28/03/1939 pour la construction de la maison et n° 7008 délivré le 28/07/1949 pour la transformation du rez-de-chaussée (extension) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les diverses modifications apportées à la maison unifamiliale (menuiseries extérieures, extensions, auvent) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et la condamnation de la citerne d'eau pluviale ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs modifications apportées à la maison unifamiliale (menuiseries extérieures, extensions, auvent) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la porte intérieure entre le hall d'entrée et le séjour a été condamnée ; que le WC intérieur a été agrandi et que son accès a été modifié ;

Considérant que l'ancienne cuisine à l'arrière du rez-de-chaussée a été étendue afin d'y créer une salle de douche ; que la cuisine a été réaménagée dans l'ancienne bibliothèque (côté gauche) ;

Considérant qu'un auvent (plastique imitation tuiles de ton gris clair) a été placé à l'extérieur dans la prolongation de la cuisine ; qu'il déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que l'auvent permet de protéger la cuisine d'éventuelles surchauffes en été (orientation Sud de la façade arrière) et dès lors d'améliorer les conditions de confort du logement ;

Considérant de plus, la présence d'un mur mitoyen élevé du côté droit et le niveau très inférieur de la zone de cours et jardins du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant, vu ce qui précède, que la dérogation est acceptable ;

[Texte]

Considérant qu'au premier étage, la terrasse a été intégrée au volume en vue de permettre l'accès au WC par l'intérieur ;

Considérant que les premier et deuxième étages ont été réaménagés sans modifications des volumes et des surfaces intérieures :

- transformation de la cuisine en bureau au premier étage,
- transformation de la chambre 1 en dressing au premier étage,
- aménagement d'une salle de douche en lieu et place du grenier à l'arrière du deuxième étage ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façade avant ont été remplacées ;

Considérant que les châssis en bois des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, renseignés dans le permis d'archives n°5939 comportaient à l'origine des impostes fixes et aucun croisillon ;

Considérant qu'ils ont été remplacés par des châssis double vitrage en PVC de teinte blanche, présentant uniquement des croisillons ; qu'en effet les impostes n'ont pas été maintenues ;

Considérant la volonté du demandeur de remplacer des châssis en bois respectant la division d'origine lors d'un prochain remplacement de châssis tel que mentionné dans la note explicative ;

Considérant que la porte d'entrée présentait à l'origine (permis d'archives n°5939) un panneau plein comportant à gauche, une grande partie vitrée verticale et latéralement à celle-ci, deux plus petites parties avec ferronnerie ;

Considérant que la porte actuelle en PVC de ton blanc (remplacée sans autorisation urbanistique) ne présente plus aucune des caractéristiques d'origine ;

Considérant que le demandeur sollicite également la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette situation a été accordée par permis d'urbanisme (voir archives n° 7008 délivré le 28/07/1949) ; que de plus, l'outil en ligne BRUGIS permet de confirmer cette information ;

Considérant que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande se situe en zone d'aléa d'inondations faibles ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de soit rétablir l'usage de la citerne, soit de proposer de réaménager une zone de pleine terre plantée dans la cour ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de soit rétablir l'usage de la citerne, soit de proposer de réaménager une zone de pleine terre plantée dans la cour.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 11h10.

Demande de permis d'urbanisme PU/1894948/2023 (5)

Localisation : Avenue Marie-José 13

Objet : isoler la toiture et le pignon de l'immeuble

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

Demandeur : S.R.L. A.R.T.E. ARCH - Monsieur Stéphane HOLLANDER

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la toiture et le pignon de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture dépassera les profils des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte sur les éléments suivants :

- l'isolation prévue améliorera la performance énergétique de l'immeuble, ce qui est positif ;
- demande à ce que les membres de la commission de concertation soient particulièrement attentifs à la cohérence avec l'immeuble voisin et demande à ce que les toitures restent alignées afin de maintenir cette cohérence ;

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

- le permis n° 1027 délivré le 18/08/1922 pour « *4 maisons d'habitation* » ;
- le permis n° 1203 délivré le 27/04/1923 pour « *transformer les maisons* » ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 qui est donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture et le pignon de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de l'article 21/1 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008, l'isolation du mur mitoyen (mur pignon) est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que le parement de finition au droit de ce mur mitoyen ne sera ni de l'enduit ni du crépi et donc conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le placement d'une isolation extérieure impliquera l'augmentation du profil de la toiture de 30 cm ;

[Texte]

Considérant que la corniche existante sera maintenue ;

Considérant que l'élévation avant fournie ne mentionne pas le type de matériau prévu pour la couverture de toiture ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la finition esthétique sera en briquettes badigeonnées dans la teinte de la façade avant et que les nouvelles tuiles seront du même registre que les tuiles existantes afin de garantir l'harmonie avec la maison voisine de gauche ;

Considérant que le nouveau profil de toiture dépassera les 2 profils existants des toitures des constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable car elle vise uniquement à améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que les façades de l'immeuble ne sont pas modifiées ;

Considérant que, lorsque la toiture de l'immeuble situé n°11 sera également isolée par l'extérieur, il s'indiquera d'aligner les 2 profils de toiture afin de conserver la cohérence architecturale entre les immeubles ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 11h40.

Demande de permis d'urbanisme PU/1909264/2023 (6)

Localisation : Windmolenberg 11

Objet : placer des panneaux photovoltaïques en toiture, remplacer les menuiseries extérieures et isoler les façades de la maison unifamiliale

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) 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 : Monsieur Ildiko ZAMBO

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant les archives suivantes :

- n° 9568 délivré le 04/05/1959 pour la construction de la maison unifamiliale,
- procès-verbal n°506/10 dressé le 20/12/2010 pour la construction d'un auvent au-dessus de la terrasse (espace semi-fermé) au rez-de-chaussée en façade arrière,
- n° 19.441 refusé le 27/01/2011 pour la régularisation de l'auvent au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la présente demande vise à placer des panneaux photovoltaïques en toiture, à remplacer les menuiseries extérieures et à isoler les façades de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'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 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'auvent placé au-dessus de la terrasse (espace semi-fermé) au rez-de-chaussée en façade arrière a été supprimé ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et latérale de la maison unifamiliale ;

[Texte]

Considérant que cette intervention déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement du front de bâtisse est modifié ;

Considérant que ce dépassement est acceptable étant donné qu'il tend à améliorer les performances énergétiques de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'encadrement de la porte d'entrée en pierre de France n'est pas conservé ;

Considérant que les briques de verre existantes latéralement à la porte d'entrée et amenant de la luminosité dans le hall d'entrée sont déposées et comblées par de la maçonnerie ;

Considérant que l'isolation des deux façades est revêtue de briques de parement de ton rouge-brun ;

Considérant qu'en vue de conserver la cohérence et l'unité des teintes de briques des maisons du même îlot, il y a lieu de placer une teinte identique à l'existante ;

Considérant que le muret extérieur en moellons faisant l'angle de la maison est supprimé et remplacé par une finition en crépi de ton gris (changement de matériau par rapport à la brique de ton rouge-brun permettant de marquer la présence d'un soubassement) ;

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

Considérant qu'en façade avant, l'encadrement et les trumeaux en pierre de France du châssis du premier étage ne sont pas conservés ; qu'ils présentent désormais un revêtement en briques identique au reste de la façade ;

Considérant que le linteau du châssis du séjour donnant vers la façade avant est rehaussé en vue d'amener davantage de luminosité dans la maison ;

Considérant que la façade avant au niveau du rez-de-chaussée conserve un décrochement à l'alignement ; que ce retrait est cependant rehaussé en conséquence du rehaussement de la baie ;

Considérant qu'un nouveau châssis, comprenant une partie ouvrante à gauche et une partie fixe plus importante à droite, est mis en place à cet étage ;

Considérant qu'en façade latérale, l'encadrement en pierre de France du châssis au premier étage n'est pas conservé ; que cependant la dimension de la baie n'est pas modifiée ;

Considérant qu'afin d'obtenir une continuité visuelle des châssis du rez-de-chaussée, les ouvertures de baies latérales sont ajustées jusqu'à obtention d'une hauteur de linteau identique au linteau de châssis prévu en façade avant :

- les linteaux des deux châssis latéraux du rez-de-chaussée sont rehaussés,
- l'allège du châssis au niveau de la salle à manger est abaissée,
- l'allège du châssis au niveau du salon est rehaussée ;

Considérant qu'en vue de conserver une cohérence d'ensemble, il y a lieu de :

- maintenir le soubassement en moellons en débord dans le matériau existant,
- conserver l'utilisation de 2 matériaux de couleurs différentes (briques et pierre claire) en façades avant et latérale (encadrements, colonnes, pourtour de la porte d'entrée, petit décrochement en façade avant,...);
- aligner la hauteur de la baie de porte d'entrée à la nouvelle hauteur de la baie voisine rehaussée ;

Considérant qu'à l'arrière les allèges de fenêtres du rez-de-chaussée sont également modifiées ;

Considérant que les menuiseries extérieures en bois de ton brun (portes et châssis) sont toutes remplacées par des châssis en bois de ton gris comportant du triple vitrage ;

Considérant que les volets placés sans autorisation sur le châssis du rez-de-chaussée en façade avant et sur le châssis de l'étage en façade latérale sont supprimés ;

Considérant que de nouveaux caissons à volets/screens sont intégrés dans l'isolation et recouverts du même parement que la façade, rendant les dispositifs invisibles ;

Considérant qu'en ces conditions, la pose de nouveaux caissons à volets est acceptable ;

Considérant que la façade arrière a été préalablement isolée en 2016 ; qu'à cette date, l'intervention était dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Considérant que des transformations ont lieu à l'intérieur de la maison ; qu'un WC accessible depuis le hall d'entrée est aménagé et que la baie entre la salle à manger et le séjour est agrandie ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en versants avant et latéral de la toiture ;

Considérant que les modifications améliorent les performances énergétiques de la maison unifamiliale ;

Considérant néanmoins que la suppression de plusieurs éléments en façades avant et latérale dénature l'aspect architectural de la maison (suppression des encadrements et trumeaux en pierre de France, du soubassement en moellons, du revêtement latéral de la porte d'entrée en pierre de France et des briques de verre existantes) ;

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

- maintenir le soubassement en moellons en débord dans le matériau existant,
- conserver l'utilisation de 2 matériaux de couleurs différentes (briques et pierre claire) en façades avant et latérale (encadrements, colonnes, pourtour de la porte d'entrée, petit décrochement en façade avant,...);
- aligner la hauteur de la baie de porte d'entrée à la nouvelle hauteur de la baie voisine rehaussée ;

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

- la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée moyennant les conditions émises ci-dessus.**
- la dérogation à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses **est refusée.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1912885/2023 (7)

Localisation : Rue Saint-Lambert 90

Objet : apporter des modifications au bâtiment à rue (maintien de 3 des 4 unités de logement existantes de fait, modifications structurelles, ajout de balcons à l'arrière, isolation des toitures plates et à versants, remplacement de certains châssis,...); démolir les rampes, reconstruire de nouvelles annexes et aménager une zone de jardin de pleine terre entre les deux bâtiments; modifier la destination du bâtiment arrière (entrepôt et atelier en logement), ajouter un balcon à l'arrière et y apporter quelques modifications structurelles

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

Demandeur : S.A. Immobilière Grant & Compagnie Monsieur Carlos de MEESTER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à apporter des modifications au bâtiment à rue (maintien de 3 des 4 unités de logement existantes de fait, modifications structurelles, ajout de balcons à l'arrière, isolation des toitures plates et à versants, remplacement de certains châssis,...); démolir les rampes, reconstruire de nouvelles annexes et aménager une zone de jardin de pleine terre entre les deux bâtiments; modifier la destination du bâtiment arrière (entrepôt et atelier en logement), ajouter un balcon à l'arrière et y apporter quelques modifications structurelles ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations (article 4 – profondeur et article 6 – toiture, hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot a également été retenue comme motif de mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- le projet ne maintient pas l'activité productive existante à échelle humaine sur le site,

[Texte]

- le projet propose une densité trop importante de logement sur la parcelle,
- le projet n'est pas suffisamment accompagné de mesures visant la mobilité tant en termes d'emplacements de parking qu'en termes de mobilité douce et active,

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour cette parcelle :

- n°1678 le 24/03/1925 pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et rehausser d'un étage complet le bâtiment à front de voirie (dénommé « Habitation »), le bâtiment arrière est dénommé « Atelier » ;
- n°6196 le 13/05/1942 pour clôturer le terrain ;
- n°6221 le 13/11/1942 pour construire des hangars provisoires à l'arrière de l'atelier ;
- n°702305 le 12/03/2020 pour aménager un garage au niveau des caves et remplacer la structure portante de l'immeuble en intérieur d'îlot ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16840 a été refusé le 07/08/2001 pour construire 5 maisons en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment à front de rue comprend 4 logements aménagés comme suit :

- au rez-de-chaussée : un appartement comprenant une chambre de 48m², dont l'entrée se situe à l'arrière,
- au 1^{er} étage : un appartement de 61m² comprenant deux chambres,
- au 2^{ème} étage : un appartement de 61m² comprenant deux chambres,
- dans les combles : un appartement de 61m² comprenant deux chambres.

Considérant que les plans de la situation existante de fait font état au 1^{er} étage d'une modification apportée à la structure du bâtiment : démolition d'un mur porteur au niveau de la salle de bain ;

Considérant que cette intervention aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le bâtiment arrière a été rénové mais aucune technique n'est installée ;

Considérant que l'accès au sous-sol et à l'étage se fait par des rampes de 17% et de 26% et qui démarrent dans l'espace entre les deux bâtiments ;

Considérant qu'à l'arrière du bâtiment arrière, une zone de jardin a été définie via un plan de division ;

Considérant que le projet vise à réaménager trois logements dans le bâtiment à rue et une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Considérant que dans le bâtiment à rue :

- au rez-de-chaussée, l'appartement comprenant une chambre est maintenu mais son entrée est déplacée au pied de l'escalier vers les étages de manière à entrer dans le séjour et non plus par la cuisine, la fenêtre latérale de la cuisine est modifiée (allège remontée),
- au 1^{er} étage, l'appartement comprenant deux chambres est maintenu mais un balcon est ajouté en façade arrière avec un petit espace de rangement,
- au 2^{ème} étage et en combles, un appartement comprenant 3 chambres de 105m² est aménagé en duplex en prévoyant les espaces de nuit au niveau inférieur et le séjour au niveau supérieur, les lucarnes existantes sont maintenues et leurs allèges abaissées afin d'augmenter l'éclairage naturel du séjour et un balcon est ajouté en façade arrière ;

Considérant que le projet diminue d'une unité le nombre de logements existant ;

Considérant cependant que les logements présentent plusieurs dérogations au Titre II du RRU en termes de normes minimales d'habitabilité :

- article 3 (surface minimale) : le logement du rez-de-chaussée présente un séjour/cuisine d'une surface inférieure à 28m² et le logement du 1^{er} étage ne présente aucune chambre de 14m² ;
- article 8 (wc) : le wc de l'appartement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage donne directement sur le séjour ;
- article 10 (éclairage naturel) : le séjour/cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée, la chambre arrière droite de l'appartement du 1^{er} étage et la grande chambre du duplex ne présentent pas de surfaces d'éclairage naturel suffisantes ;
- article 16 (local poubelles) : non prévu ;
- article 17 (local 2 roues) : seul un espace extérieur couvert pour 5 vélos est prévu ;

[Texte]

Considérant que si certaines dérogations sont acceptables vu qu'il s'agit d'un immeuble existant, d'autres ne le sont pas ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente plusieurs dérogations importantes le rendant inacceptable tel que présenté ;

Considérant en effet que ce logement ne présente pas un séjour/cuisine de dimensions et d'éclairage naturel (vitrages arrière partiellement translucides jusqu'à hauteur d'homme) suffisants et qu'il ne dispose pas d'une salle de bain distincte : la douche est dans la cuisine ;

Considérant en effet que les modifications apportées à ce logement ne le rendent pas qualitatif tant en termes de surface, que d'éclairage et d'aménagement ;

Considérant en effet que l'espace de séjour ne dispose pas de fenêtre donnant directement dans la pièce, que seules deux baies permettent d'éclairer la cuisine dont une est très limitée en termes d'éclairage vu qu'un auvent est placé contre la façade ; que seule une baie de 80cm de large existe entre l'espace cuisine et l'espace séjour, que ce logement ne dispose pas d'une salle de bain séparée (la douche est installée dans la cuisine) et que la porte du wc donne directement dans la cuisine ;

Considérant que ce logement ne dispose pas d'un espace de rangement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant de manière à tendre au respect des normes du Titre II du RRU tout en limitant fortement le nombre de dérogations ;

Considérant qu'en sous-sol, trois caves sont attribuées aux logements de ce bâtiment avant ;

Considérant que le seul local commun prévu est vraisemblablement le local pour le matériel de nettoyage;

Considérant qu'un espace extérieur couvert par un auvent en acier galvanisé permettant de garer 5 vélos est placé à l'arrière du bâtiment à front de rue, dans le décrochement de volume existant ;

Considérant qu'en séance, il est précisé qu'il s'agit d'un dispositif à double hauteur permettant de placer 10 vélos ;

Considérant que ce dispositif est de nature à limiter encore davantage l'éclairage naturel du logement contigu ;

Considérant que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant que vu la configuration des lieux et le nombre total de logements proposé, les dérogations en termes de locaux communs ne sont pas acceptables (articles 16 et 17) ;

Considérant que seules les dérogations en termes de surface et d'éclairage du logement situé au 1^{er} étage et celles en termes de surface du duplex sont acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir également un local pour les poubelles vu les surfaces existantes disponibles ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir également l'aménagement du 1^{er} étage afin de supprimer la dérogation à l'article 8 (wc donnant directement sur le séjour) ;

Considérant que l'excroissance en saillie au milieu de la façade arrière est supprimée afin d'une part de pouvoir installer des balcons aux deux appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages (structure en acier galvanisé avec garde-corps en caillebotis métallique permettant de recevoir des plantes grimpantes) ;

Considérant que ces balcons sont accessibles par les baies existantes dont l'allège est démolie ce qui permet également d'améliorer l'éclairage naturel des pièces concernées ;

Considérant que le balcon au 1^{er} étage vient se placer contre le mur mitoyen avec la parcelle de gauche (annexe voisine plus profonde) ;

Considérant néanmoins que le balcon du 2^{ème} étage présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur vu qu'il dépasse les profondeurs des deux immeubles contigus sans prévoir de recul de 3m ;

Considérant cependant qu'un recul de 1.90m est prévu rendant l'installation conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande vise également à isoler (enduit de teinte gris clair sur isolant de 14cm d'épaisseur) la façade arrière impliquant également une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur au 2^{ème} étage ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande vise également à isoler la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée impliquant une rehausse de +/-25cm (passant de 13.44m à 13.68m) ;

Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur cette isolation de la toiture ;

Considérant que cette intervention entraîne la rehausse au niveau du mur mitoyen avec la parcelle voisine de gauche impliquant une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU;

Considérant que cette dérogation est acceptable car ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la toiture principale est isolée par l'extérieur impliquant une rehausse de +/-40cm du profil de la toiture ; que les lucarnes sont également isolées par l'extérieur modifiant dès lors leur volumétrie et leur aspect ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en termes de hauteur de toiture en ce que le nouveau profil dépasse le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où cette intervention permet l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de tous les châssis et portes par de nouveaux châssis en bois de couleur gris-vert ainsi que la rénovation de la façade à rue (nettoyage, réparation,...) ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que la façade du bâtiment avant sera rénovée et repeinte si nécessaire en conservant son esthétique actuelle ;

Considérant que la demande vise également à modifier la destination de l'atelier arrière en maison unifamiliale ;

Considérant que ce logement dispose de deux entrées :

- une principale au niveau du rez-de-jardin impliquant de descendre un nouvel escalier placé le long de la façade arrière du bâtiment à rue, permettant un accès direct aux pièces de vie,
- une secondaire au niveau du rez-de-chaussée directement depuis la porte cochère permettant un accès pour une éventuelle profession libérale (activité complémentaire) ;

Considérant que cette double entrée est motivée par la volonté de pouvoir accéder à la partie professionnelle sans passer par la partie privative de la maison ;

Considérant que vu la surface disponible dans le bâtiment arrière, il est envisageable de résoudre cela à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que l'escalier nouvellement créé à l'arrière du bâtiment avant pourrait être supprimé au profit de plus de partie plantée de pleine terre ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'accès à la maison unifamiliale à une seule entrée en supprimant l'escalier descendant vers l'espace planté afin de pouvoir encore agrandir celui-ci ;

Considérant qu'une nouvelle dalle est réalisée le long du mur mitoyen avec la parcelle de gauche afin d'accéder de plain-pied de la rue jusqu'à l'entrée secondaire de la maison (création de quelques marches devant cette entrée) ;

Considérant qu'un nouveau volume est créé entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière de maison unifamiliale le long de la limite mitoyenne avec la parcelle de gauche, que celui-ci sert de buanderie/rangement et inclut une deuxième entrée à l'habitation unifamiliale, que ce nouveau volume implique une rehausse du mitoyen, dû aux vues directes sur la parcelle voisine, qui n'est pas représentée en plan ;

Considérant que cette rehausse nécessaire n'est pas acceptable au vu de l'impact et des nuisances créées sur le voisin direct, que le volume ajouté entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant n'est pas acceptable non plus, que la taille du patio de séparation entre les 2 bâtiments de logements est insuffisante et que la non-réalisation de ce nouveau volume permettrait d'agrandir le patio créé ;

Considérant que l'accès à l'habitation unifamiliale doit être par conséquent revu afin de se distancer de 1m90 de la limite mitoyenne de gauche tout en permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le patio au niveau inférieur par la réalisation de l'accès par une passerelle en caillebotis par exemple ;

Considérant que les rampes existantes entre les deux bâtiments ainsi que la toiture en polycarbonate sont supprimées afin de retrouver un espace libre ;

Considérant que cet espace imperméable entre les deux bâtiments devient un espace perméable planté de pleine terre de +/-30m²;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, cette surface doit être agrandie ;

Considérant qu'afin de réduire les vis-à-vis entre les logements réaménagés à l'avant et le logement créé à l'arrière, une structure métallique légère et caillebotis métallique pouvant recevoir des plantes grimpantes est placée ;

Considérant que la façade arrière est largement ouverte sur le jardin (nouvelles baies, agrandissement de baies existantes) et qu'un balcon est créé au niveau du rez-de-chaussée dérogeant à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur puisqu'il dépasse les constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car le balcon est limité à 60cm de profondeur ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une citerne d'eau de 5000L ;

Considérant que de manière générale, le projet ne propose pas de mesures suffisantes en termes de mobilité par rapport au nombre d'occupants de la parcelle ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée n'est pas acceptable vu les nombreuses dérogations qu'il implique en termes de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que les locaux communs prescrits par ces mêmes normes doivent être prévus ;

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

- prévoir un local vélos fermé au rez-de-chaussée du bâtiment avant comportant 10 emplacements ;
- prévoir un local pour les poubelles au sous-sol du bâtiment avant ;
- revoir le logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant de manière à tendre au respect des normes du Titre II du RRU tout en limitant fortement le nombre de dérogations
- revoir également l'aménagement du logement du 1^{er} étage afin de supprimer la dérogation à l'article 8 (wc donnant directement sur le séjour) ;
- limiter l'accès à la maison unifamiliale à une seule entrée et supprimer le nouvel escalier afin d'augmenter la nouvelle zone plantée créée au niveau -1 ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen avec la parcelle de gauche entre les bâtiments;
- supprimer toutes les constructions proposées entre les deux bâtiments ;

- revoir l'accès à l'habitation unifamiliale afin de se distancer de 1m90 de la limite mitoyenne de gauche tout en permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le patio au niveau inférieur par la réalisation de l'accès par une passerelle en caillebotis par exemple ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes d'urbanisme **sont acceptées** moyennant les conditions reprises ci-dessus :

- à l'article 4 du Titre I du RRU : en ce qui concerne les balcons au 2^e étage du bâtiment avant et du bâtiment arrière, l'isolation de la façade arrière et de la toiture du bâtiment avant ;
- à l'article 6 du Titre I du RRU : en ce qui concerne l'isolation de la façade et des toitures du bâtiment avant ;
- à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que le logement du 1^{er} étage ne présente aucune chambre de 14m² ;
- à l'article 10 du Titre II du RRU en ce que la chambre arrière droite de l'appartement du 1^{er} étage et la grande chambre du duplex ne présentent pas de surfaces d'éclairage naturel suffisantes

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

- à l'article 3 du Titre II du RRU (surface minimale) : le logement du rez-de-chaussée présente un séjour/cuisine d'une surface inférieure à 28m²
- à l'article 8 du Titre II du RRU (wc) : le wc de l'appartement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage donne directement sur le séjour ;
- à l'article 10 du Titre II du RRU: le séjour/cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée ne présente pas de surfaces d'éclairage naturel suffisantes ;
- à l'article 16 du Titre II du RRU (local poubelles) ;
- à l'article 17 du Titre II du RRU (local 2 roues).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 14h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1917766/2023 (8)

Localisation : Rue Fernand Mélard 22

Objet : régulariser la position de l'escalier extérieur à l'arrière, étendre le rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage, rehausser le versant de toiture arrière, isoler la toiture par l'extérieur (sarking), placer des panneaux photovoltaïques en toiture, isoler la façade arrière, remplacer les menuiseries extérieures et placer une pompe à chaleur au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

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 PPA N° 1 compris entre la rue F. Mélard, l'avenue A. J. Slegers, l'avenue C. Montald, l'avenue de Broqueville et le Tomberg, approuvé par arrêté royal en date du 09/09/1949.

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

Demandeur : Monsieur Razvan LUPULESCU

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

Considérant le permis d'archives n° 12.521 délivré le 27/08/1975 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la position de l'escalier extérieur à l'arrière, à étendre le rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage, à rehausser le versant de toiture arrière, à isoler la toiture par l'extérieur (sarking), à placer des panneaux photovoltaïques en toiture, à isoler la façade arrière, à remplacer les menuiseries extérieures et à placer une pompe à chaleur au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en termes de profondeur de construction et aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser la position de l'escalier extérieur du rez-de-chaussée permettant la liaison entre le jardin et le premier étage ;

Considérant que le permis d'archives n°12.521 indique un escalier extérieur positionné le long de la mitoyenneté de droite tandis qu'actuellement il est positionné le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que l'outil en ligne BRUGIS permet de constater ce changement avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ; que néanmoins, l'escalier existant déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la profondeur totale de la construction, escalier inclus, dépasse les 15m autorisés au plan ;

Considérant que ce dépassement minime (50cm) ne concerne que les deux dernières marches de l'escalier ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à étendre le rez-de-chaussée, portant la profondeur totale du bâti à 14m89 ; que cette extension comporte un cabinet privé (local pour profession libérale, intégré au logement) et un local technique / buanderie ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est conforme aux différentes réglementations en vigueur en termes de gabarit et de profondeur de construction et s'inscrit dans la limite des 15m de profondeur autorisée au plan particulier d'affectation du sol n°1 ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans la buanderie et que son module extérieur est placé dans la partie basse du jardin, le long de la façade arrière ;

Considérant que ce module extérieur est placé à 1m63 de la mitoyenneté de gauche et à plus de 3m de la mitoyenneté de droite ; que ce module entièrement orienté vers le jardin, est également équipé d'un cache anti-bruit en vue de réduire l'impact sonore vers les deux mitoyennetés ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse arrière est étendue sur l'emprise du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est prolongé sur une hauteur de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse jusqu'à la profondeur de la terrasse agrandie en vue de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que ces interventions dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent de plus de 3m le voisin le moins profond à cet étage (gauche) ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu le faible dépassement de profil (40cm) ;

Considérant qu'à cet étage, la baie de fenêtre de la cuisine en façade arrière est modifiée, le mur existant entre la cuisine et la salle à manger est démoli et qu'une nouvelle cheminée est placée en partie avant ;

Considérant qu'au deuxième étage, la hauteur d'allège de la fenêtre de la salle de bain est modifiée ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier est supprimée et un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escaliers existante en vue d'accéder aux combles ;

Considérant que la façade et le versant arrière de toiture sont rehaussés en vue d'aménager les combles en chambre parentale avec salle de douche attenante et espace de rangement ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode sarking) ;

Considérant que la rehausse de façade arrière et l'isolation de la toiture dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur de toiture ;

Considérant que des panneaux en fibre-ciment de ton gris mat sont utilisés comme revêtement pour la rehausse de façade arrière ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur les deux versants de toiture ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et revêtue d'un crépi de ton blanc cassé ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale du bâti dépasse les deux profils mitoyens voisins au deuxième étage ;

Considérant que ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une isolation est également prévue sur le retour de mur mitoyen gauche du deuxième étage ; qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique sur isolation pour ce retour de mur mitoyen, en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ainsi qu'en ce qui concerne la finition de l'extension du mur mitoyen au premier étage ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façade avant sont remplacées par de nouveaux châssis en PVC de ton noir ; que de nouveaux garde-corps vitrés sont placés dans les baies du premier étage ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage sont également remplacées par des portes noires ;

Considérant que les deux constructions existantes (une serre et un abri de jardin en bois) en zone de cours et jardins sont démolies, rendant cet espace en fond de parcelle perméable et planté de pleine terre ;

Considérant que de manière générale, les transformations de la maison ont pour effet d'améliorer ses performances énergétiques ainsi que les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'est déposé en séance l'accord signé par les voisins propriétaires de la maison de droite ;

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 sur isolation pour le retour de mur mitoyen au deuxième étage (côté gauche) en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ainsi qu'en ce qui concerne la finition de l'extension du mur mitoyen au premier étage ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 et aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1870610/2023 (9)

Localisation : Rue de Linthout 111

Objet : démolir la toiture existante et construire une nouvelle avec des lucarnes, aménager une terrasse en façade arrière, étendre et transformer l'appartement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. RED INVEST Monsieur Ridouane ACHRAYAH

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir la toiture existante et en construire une nouvelle avec des lucarnes, aménager une terrasse en façade arrière, étendre et transformer l'appartement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 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°7640(7454), le 17/02/1951 pour construire une maison,
- N°9088, le 18/03/1957 pour transformer l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de droit l'immeuble présente 4 logements (le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage, le 2^{ème} étage et le 3^{ème} étage) et un grenier ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- transformer l'appartement existant du 3^{ème} étage en un duplex avec le 4^{ème} étage,
- démolir la toiture existante et construire une nouvelle toiture avec des lucarnes,

[Texte]

- construire une extension au 3^{ème} étage en façade arrière,
- aménager une terrasse au 4^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que le nombre de logements en situation existante est maintenu ;

Considérant que l'**appartement duplex** est aménagé de la façon suivante :

- séjour, WC, salle de douche, 1 chambre et 1 escalier au 3^{ème} étage,
- 2 chambres, 1 bureau, 1 salle de douche au 4^{ème} étage ;

Considérant que la **toiture principale est démolie** afin de construire une nouvelle toiture hybride en ce qu'elle présente :

- le versant avant à la Mansart,
- le versant arrière en pente (traditionnelle),
- deux lucarnes en versant avant et une lucarne en versant arrière ;

Considérant que le profil de la nouvelle toiture est plus haut de 76cm par rapport à l'ancienne toiture mais que ces travaux respectent le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes sont positionnées à moins de 1m des limites de façade et qu'elles présentent une hauteur de 1.92m à l'avant et 2.62m à l'arrière ;

Considérant que les lucarnes à l'avant sont alignées aux baies des étages du dessous ;

Considérant qu'elles respectent le règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de largeur ;

Considérant que la lucarne à l'arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en termes d'**extension arrière**, un nouveau volume est construit au 3^{ème} étage au-dessus de l'annexe existante du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume proposé dépasse de plus de 3m (5.27m) le profil du voisin mitoyen de droite ;

Considérant ce volume présente un décrochement par rapport au voisin mitoyen de gauche et un retrait de 2.53m par rapport au voisin mitoyen de droite ;

Considérant néanmoins que le nouveau volume vient se placer contre le mur mitoyen de l'immeuble de gauche ;

Considérant que ce volume permet d'aménager une chambre et une salle de douche ;

Considérant que l'appartement respecte le Titre II du RRU en termes de surface ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture du nouveau volume permet d'**aménager une terrasse** au 4^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse en hauteur les deux profils voisins de droite et de gauche ;

Considérant que le dépassement n'est que de 23cm ;

Considérant que la terrasse permet au logement de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant cependant qu'en vue de respecter le Code civil en matière de vues sans placer de pare-vue et sans rehausser le mur mitoyen, il y a lieu soit de prévoir un recul de 190cm par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de gauche soit de fournir un acte de servitude de vues entre voisins ;

Considérant que les lucarnes et la toiture sont recouvertes de zinc de ton naturel ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium de ton gris anthracite en façade avant ;

Considérant que les parties vitrées sont fort grandes et que la rue de Linthout n'est pas très large, ce qui limite l'impact de la nouvelle toiture et sa visibilité depuis la rue ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

[Texte]

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour au 3^{ème} étage présente un éclairage naturel de 6.1m² au lieu de 8.37m² requis ;

Considérant que la surface nette au sol du séjour est suffisamment grande en ce qu'elle dépasse le minimum requis de 28m² ;

Considérant que les baies de façade sont maintenues afin de respecter l'esthétique générale de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

- prévoir un recul de 190cm par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de gauche soit de fournir un acte de servitude de vues entre voisins.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/1922896/2023 (10)

Localisation : Avenue des Cerisiers 124

Objet : régulariser les modifications apportées (remplacement des châssis en façade avant, fermeture d'un balcon et ajout d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée, ajout d'un auvent au dernier niveau et modifications intérieures) par rapport à la situation de droit de l'immeuble de rapport

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

Demandeur : A.C.P. CERISIERS 124 - Madame Muriel CHAMPENOIS

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

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées (remplacement des châssis en façade avant, fermeture d'un balcon et ajout d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée, ajout d'un auvent au dernier niveau et modifications intérieures) par rapport à la situation de droit de l'immeuble de rapport ;

Considérant que le projet présente les dérogations aux articles suivants :

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier extérieur dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente une surface minimale de 14 m² ;
- article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres situées aux 2 derniers niveaux possèdent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/02/2024 au 29/02/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien, qu'il s'agit du permis n° 5152 délivré le 24/07/1936 ;

Considérant que la situation de droit fait état d'un immeuble de rapport comprenant 4 appartements (1 appartement par niveau) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications suivantes :

- le remplacement des châssis en façade avant ;
- la fermeture d'un balcon au rez-de-chaussée ;
- l'ajout d'un escalier extérieur permettant de relier le rez-de-chaussée au rez-de-jardin ;
- l'ajout d'un auvent en façade arrière au dernier niveau de l'immeuble ;
- la modification intérieure des appartements existants ;

Considérant que le sous-sol n'a pas été modifié par rapport à la situation de droit et que ce dernier comporte 9 caves privatives ;

Considérant qu'au rez-de chaussée, la configuration de l'appartement a été modifié par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la chambre initialement prévue en façade avant a été aménagée en façade arrière ;

Considérant que deux baies ont été créées en façade latérale ;

Considérant que le living a été aménagé en façade avant ;

Considérant qu'une salle de bain a été placée à la place de la cuisine ;

Considérant que le balcon existant en façade arrière a été refermé et abrite désormais la cuisine du logement ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été construit le long de la façade latérale de l'immeuble permettant de relier l'appartement du rez-de-chaussée au jardin situé un niveau plus bas ;

Considérant que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant qu'il n'est placé qu'à 1.69m de la limite de propriété ;

Considérant cependant que son impact vis-à-vis des constructions voisines est minime car il se développe le long de la façade ;

Considérant de plus que cet escalier permet au logement de pouvoir directement accéder au jardin de l'immeuble ;

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

Considérant que la configuration actuelle du logement déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre existante présente une surface de 12.87 m² au lieu de 14 m² ;

Considérant néanmoins que la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3m et que l'emplacement choisi (côté intérieur d'ilot) est plus confortable pour une chambre ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la configuration de l'appartement du premier étage a également été modifiée ;

Considérant que la chambre initialement prévue en façade avant a été aménagée à l'arrière ;

Considérant que de ce fait, cette chambre présente une surface de 13.84 m² au lieu de 14 m² ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre II est minime ;

Considérant que, comme pour l'appartement du rez-de-chaussée, il est plus pertinent de prévoir la chambre côté jardin et l'espace de séjour en façade avant ;

Considérant cependant que cette chambre présente une surface éclairante de 1.82 m² au lieu de 2.76 m² ;

Considérant que les espaces de vie ne bénéficient pas non plus d'une surface éclairante suffisante ;

Considérant cependant que l'immeuble date des années 30 et qu'il semble difficile de modifier structurellement l'immeuble afin de respecter les normes d'habitabilité d'aujourd'hui ;

Considérant que la dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'appartement du deuxième étage de même que celui du troisième étage présentent la même configuration que l'appartement du premier étage et donc les mêmes dérogations ;

Considérant que ces dérogations sont également acceptables compte tenu des motivations évoquées plus haut ;

Considérant qu'un auvent a été placé au-dessus de la terrasse arrière présente au dernier niveau ;

Considérant que cette installation est constituée d'une structure métallique ainsi que de parties vitrées ;

Considérant que l'auvent permet de protéger le balcon des intempéries tout en permettant au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que cet aménagement est acceptable ;

Considérant que tous les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc présentant des autres divisions ;

Considérant que, malgré le choix peu qualitatif du PVC, la façade a gardé une certaine cohérence architecturale ;

Considérant que l'immeuble situé au n°122 est identique à l'immeuble situé au n°124 (immeubles en miroir) ;

Considérant que la grille d'origine délimitant la zone de recul plantée de l'immeuble a été maintenue ;

Considérant que les modifications apportées à l'immeuble sont acceptables et respectent le bon aménagement de lieux ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de fournir un acte de servitude de vues entre voisins en ce qui concerne l'escalier.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont accordées moyennant la condition reprise ci-dessus :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier extérieur dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente une surface minimale de 14 m² ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres situées aux 2 derniers niveaux possèdent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/1902150/2023 (11)

Localisation : Avenue de Broqueville 204

Objet : régulariser le placement de plusieurs installations techniques, supprimer un logement pour agrandir le cabinet médical existant, construire un escalier extérieur et réaménager la cour au sous-sol de l'immeuble

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

Demandeur : S.R.L. CENTRE MEDICAL GRIBAUMONT Monsieur Sergiu COROI

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 - éléments techniques)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête : 15/02/2024 au 29/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de plusieurs installations techniques, supprimer un logement pour agrandir le cabinet médical existant, construire un escalier extérieur et réaménager la cour au sous-sol de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a nécessité les mesures particulières de publicité également en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 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°8159, le 30/10/1953 pour construire un immeuble de logements,
- N°8259, le 08/04/1954 pour rehausser l'immeuble d'un étage,
- N°11788, le 29/01/1970 pour transformer le rez-de-chaussée et l'étage avec modification d'affectation de l'étage de l'agence bancaire,
- N°14299, le 26/06/1987 pour placer un sigle lumineux,
- N°15438, le 30/11/1993 pour placer une enseigne lumineuse,
- N°16267, le 20/10/1998 pour transformer le rez-de-chaussée et l'étage avec modification d'affectation de l'étage de l'agence bancaire,
- N°16653, le 19/09/2000 pour remplacer les enseignes lumineuses de l'agence,

[Texte]

- N°17133, le 20/02/2003 pour transformer intérieurement l'agence bancaire située au rez-de-chaussée, à l'étage et au sous-sol,
- N°20178, le 05/09/2013 pour régulariser le placement d'un châssis modifiant la surface habitable en façade arrière au 4^{ème} étage de l'immeuble,
- N°PU/542239/2013, le 10/07/2014 pour régulariser le placement d'un escalier intérieur reliant le 6^{ème} et le 7^{ème} étages et le changement d'utilisation d'une partie de la toiture plate en une terrasse au septième étage de l'immeuble,
- N°PU/1801114/2021, le 08/09/2022 pour régulariser le placement d'une installation technique, modifier l'affectation d'une banque en cabinet médical et placer une enseigne au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

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

- supprimer un logement (conciergerie) pour agrandir le cabinet médical existant,
- construire un escalier extérieur liant le rez-de-chaussée et le sous-sol,
- réaménager la cour au sous-sol ;

Considérant que la situation existante de droit présente un cabinet médical au rez-de-chaussée et au premier étage et un logement (conciergerie avec salle de douche attenante) au sous-sol ;

Considérant que ce logement est supprimé afin d'agrandir le cabinet médical existant ;

Considérant que la suppression de logement est envisageable étant donné qu'il ne présente pas une habitabilité qualitative et le but est de le lier au cabinet médical existant au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant qu'une salle de réunion, un bureau et une nouvelle salle de douche sont proposés au sous-sol ;

Considérant que le bureau se situe entre la salle de réunion et la salle de douche et qu'il n'est pas éclairé ;

Considérant que les espaces au sous-sol ne sont accessibles que via la construction d'un nouvel escalier extérieur les reliant au rez-de-chaussée ;

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

Considérant qu'un escalier qui lie le sous-sol au rez-de-chaussée par l'extérieur présente une utilisation peu pratique ; que la deuxième connexion entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est une voie de secours passant par les espaces intérieurs communs de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un escalier intérieur ;

Considérant en effet qu'au-delà du caractère non pratique de la circulation dans différents locaux du cabinet médical, cette intervention risque de générer des nuisances pour les logements situés dans l'immeuble et pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à réaménager la cour en prévoyant une partie plantée de pleine terre (27m²) et une partie en terrasse (24,5m²) ;

Considérant que plus de 50% de la surface de la cour est aménagée en jardinet et qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le bien est repris en catégorie 0 à l'inventaire du sol ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une déclaration de conformité de reconnaissance de l'état du sol (RES) ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le placement de 16 installations techniques en façade arrière ;

Considérant que ces installations techniques concernent 9 pompes à chaleur positionnées sur les toitures plates du rez-de-chaussée arrière ;

[Texte]

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que les pompes à chaleur sont connectées à plusieurs tuyaux de ventilation reliées sur le même réseau ;

Considérant que ces équipements sont totalement inesthétiques et peuvent causer des nuisances sonores pour l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que ces travaux ne s'intègrent pas à la façade arrière et qu'ils appauvrissent l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant qu'un système alternatif doit être étudié à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant également que des conditions ont été émises lors de la délivrance du permis d'urbanisme précédent pour un seul appareil technique et qu'il s'agissait de :

- respecter les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage du 21/11/2002,
- programmer l'appareil pour ne fonctionner qu'en journée pendant les heures d'ouverture du centre médical (du lundi au vendredi toute la journée et le samedi matin) ;

Considérant que ces conditions ne peuvent pas être respectées vu le placement de 8 appareils supplémentaires en situation existante de fait ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que les plans du rez-de-chaussée ne sont pas totalement corrects en ce qu'ils font état d'une salle de coffre-fort ;

Considérant que cette affectation est incohérente avec le cabinet médical existant et qu'il y a lieu de corriger les plans ;

Considérant en conclusion que si la suppression de la conciergerie pour agrandir le cabinet médical existant pourrait être envisageable, le placement d'un escalier extérieur qui relie les étages n'est pas approprié ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une liaison intérieure privative au cabinet ;

Considérant que les appareils techniques placés sur les toitures plates en façade arrière ne sont pas régularisables en l'état ;

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

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 555 de la séance du 15/03/2024 à 16h15 (Huis clos).

Demande de permis d'urbanisme PU/1898738/2023 (12)

Localisation : Avenue du Castel 107

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble lors de la construction (menuiseries, terrasses, modifications structurelles,...)

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 Alain GROSFILS

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

Enquête : 25/01/2024 au 08/02/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis de la commission de concertation du 23/02/2024

AVIS REPORTE dans l'attente de fournir un reportage photographique complet de la propriété permettant d'apprécier toutes les modifications tant au niveau du bâtiment que des zones de recul et de cours et jardins.

Avis de la commission de concertation du 15/03/2024

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

Considérant le permis d'archives n° 633.554, délivré le 24/10/2019 pour la démolition d'une maison unifamiliale de type trois façades, l'abattage d'un arbre en zone de recul, la construction d'un immeuble de cinq appartements et le réaménagement du terrain de tennis en jardin ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble lors de la construction (menuiseries, terrasses, modifications structurelles,...) ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au sous-sol, le local « jardinier » au fond du parking et le deuxième accès du local entretien vers les parkings ont été supprimés ;

Considérant que les caves ont été redimensionnées sans modifier le nombre et la surface totale de celles-ci ;

Considérant que la position des colonnes a été modifiée pour rendre la manœuvre des véhicules plus aisée et que les poutres de soutien du toit du parking ont également été adaptées aux portées modifiées ;

[Texte]

Considérant que l'accès voiture a pu dès lors être simplifié (accès rectiligne) ;

Considérant que ni les dimensions du parking ni le nombre d'emplacements n'ont été modifiés ;

Considérant que le local vélo n'est plus séparé du parking par une porte et fait donc partie du volume de parking (amélioration du système de ventilation général – suppression de clapets coupe-feu) ;

Considérant que la porte permettant l'accès à l'escalier de secours à droite en fond de parking (sortie de secours vers la zone de cours et jardins) a été déplacée ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, l'escalier de secours du parking situé au sous-sol a été recouvert d'un cabanon d'une surface au sol inférieure à 9m² ;

Considérant que ce cabanon présente une profondeur de 3,90m, une largeur de 2,30m, une hauteur de 2,75m et une toiture verte extensive ;

Considérant qu'il est placé à 18,06m de la façade arrière de l'immeuble et qu'il présente un dépassement de 53 cm en hauteur par rapport à la clôture existante ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'un accord écrit du propriétaire mitoyen de droite a été joint à la présente demande ; que ce document mentionne que ce volume ne gêne ni la vue, ni l'ensoleillement du jardin n°109 ;

Considérant qu'en ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée des modifications mineures ont été apportées (cloisonnement des espaces d'eau et des espaces techniques) ;

Considérant qu'au premier étage des modifications mineures ont également été apportées (cloisonnement du dressing, des espaces d'eau, de la buanderie et des espaces techniques) ;

Considérant que l'escalier extérieur tournant permettant l'accès de la terrasse vers la zone de cours et jardins a été modifié en escalier avec palier intermédiaire ; que néanmoins les dimensions de l'escalier et de la terrasse n'ont pas été modifiées ;

Considérant qu'au deuxième étage des modifications mineures ont également été apportées (cloisonnement des espaces d'eau, de la buanderie et des espaces techniques) ;

Considérant qu'en partie avant du logement à cet étage, les deux chambres et le bureau ont été redimensionnés en vue d'y aménager trois chambres et un bureau ; tandis que la chambre n°3 prévue initialement en partie arrière (derrière la cuisine) a été réaffectée en salon TV / salle de jeu ;

Considérant que la surface de la terrasse en façade arrière a été revue à la baisse en conséquence des modifications réalisées au niveau des baies ;

Considérant qu'au troisième étage des modifications mineures ont également été apportées (cloisonnement des espaces d'eau, de la buanderie et des espaces techniques) ;

Considérant que la taille des chambres a été adaptée en conséquence et que la chambre n°2 et le bureau ont été intervertis ;

Considérant qu'au quatrième étage des modifications mineures ont également été apportées (cloisonnement des espaces d'eau, de la buanderie et des espaces techniques) ;

Considérant que la cuisine a été intégrée dans l'espace de séjour et qu'en lieu et place de celle-ci, un bureau a été réaménagé ;

Considérant que le bac à plantes prévu en partie avant de la terrasse en façade avant a été supprimé ; que la terrasse a été prolongée sur son emprise ;

Considérant que le recul latéral végétalisé (toiture verte extensive inaccessible) de 3m est conservé ;

Considérant qu'en façade avant le dessin général de façade a été conservé, y compris les bandeaux en matériau différent des briques ; que néanmoins le calepinage de ces bandeaux en pierre blanche n'a pas été réalisé ;

Considérant que la structure de la façade à rue, prévue initialement en bois a été réalisée en béton tout en maintenant le respect des performances thermiques ;

Considérant que les persiennes coulissantes des troisième et quatrième étages n'ont pas été placées ;

Considérant que plusieurs fenêtres (modifications aux plans et dans la note explicative) en façade avant ont été modifiées (modification des largeurs et des allèges) ;

Considérant que le garde-corps métallique prévu initialement au troisième étage a été remplacé par un garde-corps vitré ;

Considérant que la porte de garage présente en son panneau supérieur, deux cassettes perforées pour permettre l'entrée d'air destinée à la ventilation ;

Considérant qu'en toiture, l'éclairage de la salle de bain du dernier étage se fait grâce à deux VELUX au lieu d'un prévu initialement ;

Considérant que la lucarne présente un pourtour parallèle à la fenêtre et non en biais tel que dessiné dans la précédente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'entièreté de la façade arrière présente un revêtement en crépi blanc ; que le revêtement ponctuel en briques (trumeaux et dernier étage) n'a pas été réalisé ;

Considérant que les persiennes coulissantes prévues au dernier étage ont été remplacées par des screens motorisés ;

Considérant que les garde-corps présentant des barreaux en acier aux premier, deuxième et troisième étages ont été maintenus mais ont été remplacés par des panneaux de verre transparents ;

Considérant que plusieurs fenêtres (modifications reprises aux plans et dans la note explicative) en façade arrière ont été modifiées (modification des largeurs, divisions, allèges et trumeaux) ;

Considérant que la façade latérale du dernier étage présente un revêtement en crépi blanc ; que cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public vu le recul du volume par rapport à l'alignement ;

Considérant que les persiennes coulissantes prévues pour les baies latérales ont été remplacées par des screens motorisés ;

Considérant qu'en toiture de l'immeuble, les capteurs solaires thermiques envisagés ont été remplacés par des capteurs photovoltaïques couvrant un maximum de surface en toiture ;

Considérant que la zone de recul a également été modifiée ; qu'elle reste cependant conforme aux différentes réglementations en vigueur ;

Considérant que de manière générale, les modifications réalisées lors de la construction de l'immeuble ne sont pas de nature à nuire au voisinage immédiat ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/01/2024 ;

Vu le reportage photographique fourni ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées**.