

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 556 de la réunion du vendredi 05 avril 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 Katelijne FRANSENS, Architecte principale

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 (excusé)

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.A. B&B Development Monsieur LEGENDRE Clos Amanda Stassart 1	dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)	Favorable sous conditions
2.	09:30	permis d'urbanisme	Madame BIBBO Square Joséphine-Charlotte 4	dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)	Favorable sous conditions
3.	10:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. LINK IN EUROPE Monsieur SESTITO Avenue Georges Henri 334	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions
4.	10:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame BAISE – GRANDJEAN Avenue des Ombrages 11B	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable

[Texte]

5.	11:10	permis d'urbanisme	Monsieur VERBURGH Rue de la Bonne Reine 3	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable
6.	11:40	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame LE MAIRE – BUCHET Clos Bel Horizon 15	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Favorable
7.	13:30	permis d'urbanisme	S.A. NOBLIECK Madame NOBELS Avenue de Juillet 49	dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	Défavorable
8.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ALMER BAUDET - LE LOUVETEL- POILLY Chaussée de Louvain 1143	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)	Favorable sous conditions
9.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur TUMASYAN Avenue d'Août 5	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions
10.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur KRETZSCHMAR Rue Konkel 108	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions
11.	15:30	permis d'urbanisme	S.R.L. PRIME TIME ELEVEN Monsieur GUTMER Rue Madyol	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)	Favorable sous conditions
12.	16:00	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)	Favorable sous conditions

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024
Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1834887/2022 (1)

<u>Localisation</u> :	Clos Amanda Stassart 1 - 12
<u>Objet</u> :	régulariser les modifications apportées aux trois immeubles
<u>Zonage</u> :	PRAS : zone de parcs, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Le bien se situe dans le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) Stockel - Konkel Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
<u>Demandeur</u> :	S.A. B&B Development - Monsieur Raphaël LEGENDRE
<u>Motifs</u> :	dérogation à l'art.7 §2 du titre I du RRU (hauteur de la couche de terre arable) dérogation à l'art.8 §3 du titre I du RRU (cabanons ascenseur) dérogation à l'art.6 du RCUZ (hauteur ascenseur) dérogation à l'art.13.3 (clôtures en haies vives)
<u>Enquête</u> :	07/03/2024 au 21/03/2024
<u>Réactions</u> :	3

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) Stockel - Konkel ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux trois immeubles ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- L'absence de certains plans (des abords) nécessaires pour la bonne compréhension du dossier,
- L'absence ou incohérence de certaines données dans les documents introduits,
- La problématique de la verdure peu qualitative du site (toitures vertes avec installations techniques, aménagement des abords peu naturel, haies de mauvaise qualité, absence d'aménagements comme des bancs etc, réduction non justifiée de la superficie de pleine terre, la présence d'un nombre trop important d'éléments techniques, ...)
- La gestion des eaux de pluies sur site,
- L'accessibilité au local commun,
- L'absence du cheminement PMR extérieur,
- Le nombre important d'éléments techniques,
- Le fait que les travaux ne sont pas encore achevés ou que la qualité de certaines réalisations ne convient pas,
- L'absence des certificats PEB,
- L'absence des documents en ligne durant toute la durée de l'enquête publique.

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés récemment sur le site, et plus particulièrement :

- PUF 568171 du 21/03/2018, visant à démolir un immeuble existant, construire 3 immeubles de logements sur un sous-sol commun et aménager les abords ;
- PUF 1770115 du 08/07/2021, visant à changer l'affectation de la superficie commerciale située au rez-de-chaussée en équipement ;
- PUF 1787678 en cours d'instruction, visant à construire des bâtiments de logements avec parking en sous-sol et abattage d'arbres en haut sur le site voisin, avec extension du parking commun des biens concernés par l'actuelle demande ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser les modifications suivantes sur l'ensemble des 3 bâtiments, tout en gardant le même nombre et type d'appartements et d'emplacements de parking :

[Texte]

1. Modifications en façade :
 - légères adaptations de l'ensemble des fenêtres (légèrement adaptées et ajout oscillo-battant),
 - hauteur des garde-corps revue afin de répondre à la réglementation en vigueur,
 - position accrochage garde-corps sur toiture terrasse adaptée : placé sur la structure béton inférieur,
 - ajout des descentes d'eau de pluie non représentées préalablement,
 - légère adaptation de la taille des balcons en largeur, afin d'y intégrer les DEP et éviter les conflits entre les garde-corps et les fenêtres,
 - stores extérieurs ajoutés afin d'éviter un inconfort,
 - brique : représentation brique linteau, non détaillée dans le précédent permis,
2. modifications structurelles :
 - gaines redimensionnées
3. Modifications des techniques :
 - repositionnement des panneaux photovoltaïques et techniques en toiture

Considérant que d'autres modifications, qui font l'objet de l'actuelle demande de régularisation, sont indiquées de manière individuelle sur les plans :

1. Modifications en façade :
 - adaptation de la représentation graphique et correction graphique,
 - modification des fenêtres,
 - ajout ou modification des garde-corps manquants,
 - ajout ou modification des pare-vues en élévations et coupes,
 - ajout d'une échelle extérieure pour accès technique,
 - débord bandeau adapté et sommet du bow-window,
2. modifications structurelles :
 - modification des niveaux (des couvre murs, allèges, fenêtres, du bâtiment, linteau),
 - adaptation de la structure suite au dimensionnement stabilité : colonnes, poutres, dalles, parois périphériques sous-sol,
3. Modifications des techniques :
 - la représentation des volumes et techniques en toiture (ascenseur, panneaux photovoltaïques),
 - adaptation des installations et locaux techniques,
4. gestion des eaux pluviales
 - position et nombre de citernes et bassins d'orage adapté tout en maintenant les capacités prévues au permis précédent ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation des modifications suivantes aux abords :

- profils différents,
- rajout d'éléments de soutènement et des murets,
- modification des zones plantées,
- modification des revêtements,
- modification des clôtures/portillons/garde-corps,
- construction de 2 cabanons pour la sortie de la ventilation du sous-sol,
- rajout d'un escalier extérieur,
- modification du plan de replantation des arbres en gardant le même nombre qu'initialement prévu ;
- représentation des chambres de visite non dessinées sur les plans du précédent permis ;
- l'abattage d'un arbre (pin noir) dont l'état sanitaire est jugé très faible et son risque de chute important selon l'étude phytosanitaire qui avait été établie ;
- l'élagage important d'un arbre en mauvais état mais dont l'habitat naturel est important,
- la plantation de 3 nouveaux charmes et une autre répartition des nouveaux arbres à planter par rapport au précédent permis, tout en gardant le nombre d'arbres ;
- un arbre qui avait été transplanté lors des travaux n'a pas survécu à la transplantation et a été abattu pendant le chantier (dispensé de permis) ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'art.7 §2 du titre I du RRU qui stipule que « § 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13. La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.», étant donné que la hauteur totale de terre est de 55cm sur une partie des jardins arrière du bâtiment A.
- l'art.8 §3 du titre I du RRU qui stipule que « § 3. La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture», étant donné que les cabanons d'ascenseurs ne sont pas intégrés dans le volume de la toiture.

- l'art.6 du RCUZ qui stipule que « *Le nombre de niveaux et les hauteurs maximales mesurée en coordonnées Lambert 72 sont indiqués au plan joint en annexe et varie selon la déclivité du terrain existant et selon les gabarits des constructions existantes jouxtant le périmètre* », étant donné que le cabanon technique de l'ascenseur A2 dépasse de 15cm la hauteur maximale autorisée dans le RCUZ.
- l'art.11 du titre IV §1 du RRU qui stipule que « *les niveaux des locaux ouverts au public qui ne peuvent être atteints par plans inclinés tels que décrits à l'article 5, sont accessibles par au moins un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite ou un élévateur plate-forme* », étant donné que la salle polyvalente commune n'est pas accessible aux PMR.
- l'art.13.3 du RCUZ qui stipule que « *dans les zones de cours et jardins, pour maintenir des qualités végétales d'intérieurs d'îlots, les clôtures mitoyennes à l'intérieur du périmètre sont constituées de haies vives qui peuvent être doublées et séparées par un grillage métallique. Les haies ont une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les haies ont une hauteur de 1,20 mètre minimum au moment de la plantation* », étant donné que certaines séparations de jardins ont été réalisées en pare-vue et non en haie vive.

* * *

1. En ce qui concerne les modifications en façades :
 - Les modifications ne modifient pas de manière importante l'esthétique générale des bâtiments et ne sont pas de nature à modifier les vues vers ou depuis le site. Elles sont accessoires, découlent pour une grande partie d'une recherche plus poussée en matière de stabilité ou en termes d'impositions techniques durant le chantier et sont dès lors acceptables.
2. En ce qui concerne des modifications structurelles :
 - Les modifications ne modifient pas de manière importante l'esthétique ou la volumétrie des bâtiments et ne sont pas de nature à modifier les vues vers ou depuis le site. Elles sont accessoires, découlent pour une grande partie d'une recherche plus poussée en matière de stabilité ou en termes d'impositions techniques durant le chantier et sont dès lors acceptables.
 - Les **dérogations à l'article 8 du titre I du RRU et à l'article 6 du RCUZ** concernant les cabanons ascenseurs sont acceptables, vu la faible taille des dérogations et les contraintes techniques
3. En ce qui concerne la modification des installations techniques en toiture et les remarques y afférentes :
 - Le règlement régional, titre I, article 8 § 3 permet l'installation des équipements techniques en toiture. Le permis d'urbanisme n° 568171 délivré le 21/03/2018 a repris ces installations et la demande actuelle prévoit la régularisation de certains aménagements non conformes.
Considérant que les modifications proposées sont acceptables en ce que :
 - elles sont limitées en termes de nombre,
 - elles sont dimensionnées au strict minimum (pour les cabanons d'ascenseur),
 - elles découlent d'une nécessité technique,
 - elles ne présentent que de légères modifications par rapport à la situation de droit.
 Considérant que la représentation irréaliste sur les plans de vente peut être regrettée, mais ne constitue pas une infraction urbanistique et ne permet dès lors pas à l'autorité d'exiger des mesures compensatoires ;
4. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales sur le site :
 - Considérant que les informations fournies sur la gestion des eaux pluviales sur le site (capacité des noues, l'impact des modifications du revêtement, la gestion de récupération des eaux de pluies, la taille du bassin d'orage et les différents débits entrée-sortie, la taille des citernes d'eau de pluie, ...) sont trop dispersées et doivent être complétées ;
 - Considérant également que les plaintes mentionnent également des éléments qui nécessitent d'être éclaircis par le demandeur
 - Il y a lieu de détailler les superficies imperméables et construites et reprises dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (par exemple : est-ce que la modification des sous-sols et plus particulièrement du tunnel de désenfumage et les bassins ont été pris en compte ?)
5. En ce qui concerne les modifications des abords :
 - Considérant que les modifications à régulariser sont reprises dans une note explicative qui ne permet pas de les situer toutes sur les plans ; que d'autres informations sont trop dispersées dans les différents documents du dossier ;
 - Considérant que le plan des abords reste en effet trop vague et ne permet pas de vérifier le nombre et la taille des interventions (pares-vues, modifications exactes des niveaux de terrain, abri vélos, arbres abattus, à abattre et à replanter, revêtements, chambres de visite, cabanons techniques, souches de ventilation, accessibilité PMR,...) ;
 - Considérant que sur base des photos introduites par des plaignants durant l'enquête et les photos faisant partie du dossier de demande, il est possible de constater que beaucoup d'éléments en 'dur' (éléments de 'L' en béton, cabanons techniques, murets, revêtements, ...) ont été rajoutés par rapport au permis d'urbanisme de base ;

- Considérant que la commission invite le demandeur à introduire une note et des plans détaillés afin de fournir des réponses sur les remarques émises durant l'enquête publique et les interrogations de la commission de concertation ;
- Considérant que la **dérogation à l'article 7 du titre I du RRU** en termes de couche de terre arable de minimum 55cm au lieu des 60 est acceptable, vu la faible taille de la dérogation, et que cette modification n'empêche pas l'aménagement d'une toiture verte de qualité ; que le choix du type de végétation et son entretien sont importants en vue de la durabilité d'une toiture verte ; que ces deux facteurs ne sont pas du domaine de l'urbanisme ; Il convient toutefois d'indiquer cette hauteur de manière claire sur les coupes ;
- Considérant que la **dérogation à l'art.13.3 du RCUZ** (clôtures au lieu des haies vives) est acceptable pour les clôtures situées en-dessous des avancées des étages vu le faible nombre concerné et des raisons évidentes de manque de soleil, mais ne l'est pas pour les autres ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux PMR :

- Considérant que le local commun n'est pas accessible aux PMR ; que la solution proposée par le demandeur (une construction légère amovible, ne permettant pas d'entrer ou sortir du local indépendamment ou en cas d'urgence) ne remédie pas à ce problème et peut même créer des situations dangereuses ; que ceci est inacceptable dans un nouveau projet de cette taille ; qu'une solution conforme et durable tant pour l'entrée que pour la sortie doit être prévue ;
- Considérant que sur base des plaintes introduites durant l'enquête publique, il a pu être constaté que l'accessibilité du site par des personnes à mobilité réduite, tel qu'imposé par le RCUZ, n'est pas réalisé ;
- Considérant que le non-respect de l'accessibilité du site aux PMR ne fait pas l'objet de l'actuelle demande de régularisation ; qu'en effet aucune demande de régularisation, ni demande de dérogation, ni de motivation n'a été jointe au dossier actuel.
- Vu qu'il s'agit d'une donnée essentielle du RCUZ, cette situation ne peut pas s'envisager, et une proposition concrète favorisant en premier lieu un aménagement paysager et en deuxième lieu un aménagement technique de type plateforme amovible pour PMR doivent être prévus.

Considérant, en ce qui concerne la procédure, qu'une réclamation porte sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plate-forme numérique durant toute la durée de l'enquête) ;

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

Considérant que dans les plaintes, il y a été soulevé qu'il y a d'autres travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme qui devraient également être soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que l'objet de la demande actuelle concerne uniquement les actes et travaux listés ci-dessus et identifiés de manière précise dans les différentes notes et plans ; que d'éventuelles autres modifications soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme ne sont pas acceptées tacitement ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance son intention d'introduire une autre demande de permis d'urbanisme modificative, pour le futur placement des garde-corps sur les toitures, suite à la remarque sur les lignes de vies et les nouvelles obligations légales pour l'entretien des toitures ;

Considérant qu'en ce qui concerne certaines autres remarques émises durant l'enquête publique, il y a lieu de préciser que le choix de la qualité des plantations et de certaines installations techniques, et l'entretien qui en découle sont une matière civile et non urbanistique, comme c'est le cas pour le timing de la finition du chantier et la qualité d'exécution de certains aménagements ;

Considérant également que la gestion PEB du dossier est une compétence régionale et qu'il faut s'adresser à Bruxelles Environnement ;

Considérant que le demandeur a expliqué en séance qu'il y a encore une incohérence entre la situation existante et la demande de régularisation ; qu'une zone entre le bâtiment A et le bâtiment B n'aurait pas la hauteur de 60cm de terre arable sur la toiture plate ; que cette régularisation n'apparaît pas dans la note explicative et n'est pas clairement indiqué sur les plans ; qu'il s'agit d'une dérogation supplémentaire à l'art.7 §2 du titre I du RRU non sollicitée et non soumise à enquête publique ;

Considérant que le demandeur a sollicité une dérogation supplémentaire à l'article 12 du RRU et à l'article 13.1 du RCUZ étant donné que des édicules de ventilation sont situées en zone de cours et jardin ; que cette demande de dérogations supplémentaires n'a pas été sollicitée, ni motivée dans la demande telle qu'introduite, et qu'elle n'a pas été soumise en enquête publique ;

Considérant qu'en termes d'abattage d'arbres sur le site, non couvert par permis d'urbanisme, le demandeur déclare qu'ils ont abattu des arbres qui se situaient, après vérification des limites du terrain, en dehors de leur propriété (terrain fluxys) ; que le fonctionnaire délégué a octroyé le permis d'urbanisme n° 1861339 pour l'abattage de 57 arbres le 22/12/2022, mais qu'un recours au gouvernement est toujours pendant ;

[Texte]

Considérant qu'il a y eu de problèmes en termes d'abattages illégaux sur le reste du site ; que la commune et la région ont été sur place durant le chantier ; que l'actuelle demande (formulaire I) ne mentionne aucun abattage, ce qui est en contradiction avec la note explicative et la situation de fait ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une étude et plan plus détaillé reprenant les différents abattages exécutés, prévus et à régulariser et d'adapter le formulaire de demande en conséquence ;

Considérant, de tout ce qui précède, que la demande de régularisation ne répond pas complètement au principe de bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu **de renforcer le caractère vert du site.**

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

- **Renforcer le caractère vert du site en limitant les éléments en 'dur' dans les abords, tels que les éléments 'L' en béton, les cabanons techniques, murets, ...**
- **Introduire un plan plus détaillé des abords, reprenant et identifiant l'ensemble des interventions soumises à permis d'urbanisme (modification des éléments de retenue des terres, pare-vues, haies, modification des matériaux de revêtement des cheminements, ...) avec référence à la note explicative détaillée afin de pouvoir identifier l'ensemble des interventions**
- **Compléter la note détaillée des abords avec toutes les modifications, numérotées**
- **fournir une étude et plan plus détaillé reprenant les différents abattages exécutés, prévus et à régulariser et d'adapter le formulaire de demande en conséquence ;**
- **Introduire un plan ou schéma d'égouttage avec mise en évidence de la gestion des eaux pluviales (récupération, bassin d'orage, citerne d'eau de pluie, gestion noues, modification perméabilité du site,...). Ce schéma doit pouvoir démontrer que les débits (de collecte, récupération et infiltration des eaux de pluie) doivent être au moins similaires à ceux de la situation autorisée par le permis de base**
- **Fournir un calcul détaillé des superficies imperméables et de la superficie de l'emprise de la construction prises en compte dans le cadre VI du formulaire de demande**
- **Etudier la possibilité de réduire le nombre de souches et chambres de visites,**
- **Rendre le local commun accessible aux PMR, de manière durable et conforme aux réglementations en vigueur**
- **rendre le site accessible aux PMR, favorisant en premier lieu un aménagement paysager et en deuxième lieu un aménagement technique de type plateforme amovible pour PMR.**
- **Introduire des informations supplémentaires (notes, plans, photos, ...) afin de permettre de répondre sur base des éléments concrets aux objections des plaignants sur un nombre important de travaux soumis à permis d'urbanisme qui ne serait pas inclus dans l'actuelle demande (hauteur terre arable, travaux structurels, ...)**
- **indiquer la hauteur de terre arable sur toiture plate de manière claire sur les coupes ;**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus :

- **l'art.7 §2 du titre I du RRU**
- **l'art.8 §3 du titre I du RRU**
- **l'art.6 du RCUZ**
- **l'art.13.3 du RCUZ pour les clôtures situées en-dessous des avancées situées à l'étage supérieur**

Les dérogations suivantes sont refusées :

- **l'art. 13.3 du RCUZ (clôtures au lieu d'une haie vive) pour les clôtures qui ne se situent pas en-dessous des avancées situées à l'étage supérieur.**
- **l'art.11 du titre IV §1 du RRU (accessibilité PMR local commun)**
- **les dérogations supplémentaires sollicitées durant la commission de concertation et ne pas soumise à l'enquête publique : l'art.7 §2 du titre I du RRU pour la hauteur du terre arable dans la zone entre les bâtiments A et B, l'article 12 du RRU et à l'article 13.1 du RCUZ pour la construction des édicules techniques dans la zone de cours et jardins ;**

La dérogation à l'article 13.2 du RCUZ concernant l'accessibilité du site pour les PMR n'étant pas sollicitée, ni motivée, elle ne peut dès lors pas être acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1912561/2023 (2)

Localisation : Square Joséphine-Charlotte 4

Objet : isoler les façades et la toiture et régulariser le remplacement des portes et châssis de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, espace structurant

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

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

Demandeur : Madame Stefania BIBBO

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

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 1

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 isoler les façades et la toiture et à régulariser le remplacement des portes et châssis de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la préoccupation quant aux travaux d'isolation pouvant porter atteinte à une fresque dessinée sur le mur pignon droit (du côté du voisin mitoyen) et à l'ampleur de la terrasse existante du voisin mitoyen de droite ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte pas sur des travaux ayant d'impact sur le mur mitoyen ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9817 a été délivré le 29/02/1960 pour construire l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler les façades avant et arrière, les toitures principales et la toiture de l'annexe arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'en termes d'isolation de la façade avant, la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'immeuble dépasse l'alignement d'environ 16cm ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre I du RRU en ce que, par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade excèdent 12cm (16cm) sur les premiers 2,50m (2,20m) de hauteur de la façade admis ;

Considérant qu'une zone de recul d'environ 7m de profondeur sépare la façade de l'immeuble de l'espace public (trottoir) ;

Considérant qu'afin d'améliorer la performance énergétique, l'isolation suit la composition existante de la façade avant et recouvre toutes les parties entre le premier étage et la corniche ;

Considérant que ces travaux n'ont pas d'impact significatif sur les espaces environnants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

[Texte]

Considérant que la façade avant est recouverte d'un crépi de ton beige ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du RCB en ce que le crépi en façade avant est interdit ;

Considérant que le béton silex lavé existant est en mauvais état et que son remplacement est nécessaire ;

Considérant cependant que le crépi ne permet pas le vieillissement durable de la façade ;

Considérant qu'afin de retrouver les caractéristiques anciennes de la façade avant, il y a lieu de prévoir une finition rappelant la texture et calepinage existante (par exemple : des pierres de parement de teinte beige,...) ou de proposer une finition alternative présentant une texture plus prononcée et déjà présente dans les environs (par exemple : briques, ...)

Considérant qu'en termes d'isolation de la façade arrière, la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que l'isolation dépasse les deux profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'il s'agit uniquement de 16cm de dépassement ;

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

Considérant qu'ils participent à l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en termes d'isolation de la toiture principale et de celle de l'annexe arrière, la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que l'isolation dépasse de 18cm les deux profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant que la rehausse du niveau de toiture est minime ; qu'elle permet de disposer d'un maximum d'espace sous la toiture ;

Considérant que le dépassement concerne uniquement une partie réduite de la toiture (environ sur une surface de 1.7m de profondeur, à la hauteur du faîte) ;

Considérant que les gouttières et corniches sont maintenues au même niveau ;

Considérant que ces travaux permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques, et les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant également que des tuiles de ton noir sont placées ;

Considérant que le ton foncé des tuiles existantes est maintenu ;

Considérant cependant qu'il y a lieu proposer une finition esthétique pour le revêtement de la toiture plate arrière ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des portes et châssis de l'immeuble ;

Considérant que deux portes de garage et la porte d'entrée ont été remplacées par des éléments de ton blanc dont l'esthétique est différente ;

Considérant qu'il en va de même pour les châssis des étages qui sont en l'état actuel en PVC de ton blanc avec des divisions différentes (toutes verticales plutôt qu'avec imposte basse centralement) ;

Considérant que ces remplacements font perdre à l'immeuble son aspect et ses caractéristiques des années '60 ;

Considérant cependant que le matériau des portes de garage et d'entrée n'est pas renseigné dans le légende des matériaux des plans ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser ces éléments dans les plans ;

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

- prévoir des pierres de parement de teinte beige ou similaire en façade avant rappelant la texture et le calepinage existante ou proposer une finition alternative se rapprochant mieux des matériaux utilisés dans ce tronçon de l'avenue (par exemple : briques).
- proposer une finition esthétique pour le revêtement de la toiture plate arrière,
- préciser les matériaux des portes de garages et d'entrée en situation projetée dans les plans ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur), 6 (toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

[Texte]

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1906374/2023 (3)

Localisation : Avenue Georges Henri 334

Objet : régulariser l'aménagement d'un commerce (traiteur) au sous-sol et au rez-de-chaussée, le déplacement de l'entrée en façade avant et le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. LINK IN EUROPE Monsieur Orlando SESTITO

Motifs : dérogation à l'article 7 du règlement d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un commerce (traiteur) au sous-sol et au rez-de-chaussée, le déplacement de l'entrée en façade avant et le placement d'un tuyau de hotte en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 7 (hotte professionnelle) du règlement d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri et à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait d'être invité à assister à cette commission de concertation ;

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

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

- n°1106, le 24/10/1922 visant à construire une annexe (n°334-336),
- n°2922, le 25/03/1930 visant à construire une annexe (n°334),
- n°6023, le 26/07/1939 visant à construire une annexe (n°332),
- n°3396, le 18/12/1931 visant à construire une maison (n°334),
- n°11744, le 11/09/1969 visant à effectuer des transformations de façade (n°332),
- n°12069, le 06/07/1972 visant à aménager une vitrine (n°334),
- n°12390, le 24/10/1974 visant à placer deux enseignes lumineuses en façade (n°334),
- n°15864, le 03/09/1996 visant à effectuer des transformations de deux immeubles (n°332-334),
- n°19750, le 01/03/2012 visant à régulariser l'aménagement d'un logement au 3e étage de l'immeuble (n°334),
- n°PU/674226/2018, le 05/03/2020 visant à régulariser les modifications apportées et réaliser des transformations aux immeubles ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°PU/1845049/2022 pour aménager un commerce (traiteur) au sous-sol et au rez-de-chaussée, déplacer l'entrée en façade avant et placer un tuyau de hotte en façade arrière de l'immeuble a été **refusé** le 01/06/2023 ;

Considérant entretemps que les travaux d'aménagement du commerce ont été effectués sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

[Texte]

- l'aménagement d'un commerce (traiteur) au rez-de-chaussée et au sous-sol,
- le déplacement de l'entrée de ce commerce en façade avant,
- le placement d'un tuyau de hotte professionnelle en façade arrière ;

Considérant que le commerce présente au rez-de-chaussée une salle de vente à l'avant, une cuisine et une toilette à l'arrière et un escalier donnant vers le sous-sol dans la partie centrale ;

Considérant que le commerce présente au sous-sol un entrepôt, un espace de stockage et une chambre froide ;

Considérant que l'entrée principale du commerce se fait en façade avant ;

Considérant néanmoins que les photos fournies renseignent la présence d'une porte fermée en façade latérale ;

Considérant de plus que la condition de transformer cette porte en un châssis fixe était présente dans le permis d'urbanisme précédemment refusé (PU/1845049/2022) ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il s'engage à bloquer la porte (démonter les cylindres, montage d'un élément fixe bloquant toute ouverture, ...) ; que le propriétaire a déclaré de préférer ne pas remplacer la porte par un vitrage fixe ;

Considérant néanmoins qu'afin de rendre impossible son utilisation, il y a lieu de remplacer la porte en façade latérale par un châssis fixe ou de fournir toutes les preuves probantes démontrant que la porte ne peut plus être ouverte sans travaux d'ampleur ;

Considérant qu'elle **déroge à l'article 7 du règlement d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri** en ce que le tuyau de hotte professionnelle situé en façade arrière ne se situe pas à 60cm de la limite mitoyenne (environ 5cm) ;

Considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le tuyau n'est pas visible depuis la voie publique ;

Considérant qu'il est élevé à une hauteur suffisante pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage, avec un minimum de 2 mètres au-dessus du niveau de la corniche ;

Considérant que déplacer le tuyau au milieu de la façade arrière supprimerait l'escalier de secours existant ;

Considérant qu'il est situé à une distance suffisante des fenêtres pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il n'est pas en matériaux brillants ou réfléchissants ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la zone de cours et jardin n'est pas aménagée conformément au précédent permis, et qu'elle n'est pas conforme **à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme** qui stipule que cette zone doit être plantée de pleine terre sur au moins le 50% de sa surface ; que la cour actuelle est entièrement dallée ;

Considérant néanmoins que cette zone ne fait pas l'objet de l'actuelle demande et qu'elle se situe sur une autre parcelle, même si elle a été représentée dans l'ensemble des documents graphiques ;

Considérant que la demande vise également à modifier les dimensions de l'enseigne parallèle à la façade et à supprimer 2 enseignes placées sur la vitrine du commerce ;

Considérant qu'en situation existante de fait ces éléments ne respectent pas le RCUZ (articles 14 et 15) ;

Considérant qu'en effet la hauteur de l'enseigne parallèle à la façade est réduite de 42cm à 32cm et qu'elle est positionnée à 10cm du bord du châssis de la vitrine ;

Considérant que cette enseigne est dans le prolongement de la baie de la vitrine ;

Considérant également que les deux enseignes collées sur la vitrine sont supprimées ;

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

Considérant qu'en façade avant le contour de la devanture commerciale a été recouvert par de l'enduit de ton gris ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°PU/674226/2018 délivré le 05/03/2020 prévoyait un soubassement en pierre bleue sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer à ce permis en ce qui concerne le matériau de parement placé au rez-de-chaussée en façade avant, sans délai ;

[Texte]

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/03/2024 ;

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

- remplacer la porte en façade latérale par un châssis fixe ou de fournir toutes les preuves probantes démontrant que la porte ne peut plus être ouverte sans travaux d'ampleur ;
- se conformer au permis n°PU/674226/2018 délivré le 05/03/2020 en ce qui concerne le matériau de parement placé au rez-de-chaussée en façade avant ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 7 (hotte professionnelle) du règlement d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1915838/2023 (4)

<u>Localisation</u> :	Avenue des Ombrages 11B
<u>Objet</u> :	réaménager les combles et construire une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zones d'habitation Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
<u>Demandeur</u> :	Monsieur et Madame Nicolas & Edith BAISE - GRANDJEAN
<u>Motifs</u> :	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
<u>Enquête</u> :	07/03/2024 au 21/03/2024
<u>Réactions</u> :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 8816 délivré le 26/03/1956 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager les combles et à construire une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'étage sous combles (deuxième étage) comporte en situation de droit, une salle de bains, une chambre de bonne, une pièce non définie « en attente » et un grand grenier ;

Considérant qu'en situation de fait, cet étage comporte une salle de douche, trois chambres dont une présentant un espace douche attenant et un grand grenier ;

Considérant que la demande vise à réorganiser l'étage en trois chambres, deux salles de douche (dont une attenante à la chambre « invités »), un WC et un grenier (désormais réduit en superficie) ;

Considérant que chacune des pièces aménagées est conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes d'habitabilité ;

Considérant en effet qu'une lucarne d'une largeur de 4,47m est construite en versant arrière de toiture en vue d'apporter l'éclairage nécessaire à la chambre n°5 ;

Considérant que la lucarne présente un recul de 105 cm par rapport à la limite mitoyenne de droite, une largeur de 4,47m et une hauteur de 1,84m dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que ce dépassement de hauteur permet d'obtenir une hauteur sous plafond intérieure confortable dans la chambre n°5 ;

Considérant de plus, que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant qu'en ces conditions la dérogation en hauteur du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que la toiture est également isolée par l'extérieur et que des panneaux solaires sont placés en versant arrière ;

[Texte]

Considérant que d'autres interventions sont prévues (cf. note explicative) tel que : la démolition d'une cheminée en toiture, le placement de fenêtres de toit et la mise en place d'un système de ventilation mécanique contrôlé ;

Considérant que ces informations n'ont pas pu être vérifiées étant donné qu'elles ne sont pas mentionnées dans les plans de la demande ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1847332/2022 (5)

Localisation : Rue de la Bonne Reine 3

Objet : régulariser le changement de destination au rez-de-chaussée de commerce en logement, la réunification de deux logements en un logement unifamilial, la modification de la baie côté rue, la non-réalisation d'une toiture à versants et la suppression de murs intérieurs, et démolir et reconstruire une annexe à l'arrière de la maison unifamiliale

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

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

Demandeur : Monsieur Olivier VERBURGH

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

Enquête : /

Réactions : /

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de destination au rez-de-chaussée de commerce en logement, la réunification de deux logements en un logement unifamilial, la modification de la baie côté rue, la non-réalisation d'une toiture à versants et la suppression de murs intérieurs, et démolir et reconstruire une annexe à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une version précédente du projet a déjà été soumise à des mesures particulières de publicité ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 03/02/2023 :

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

Considérant que le permis d'urbanisme suivant est actuellement référencé dans les archives pour le bien : PU n°6777 délivré le 23/10/1948 visant à construire une maison ;

Considérant que la demande vise à régulariser des actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- *la modification de la destination d'une partie du bien (surface commerciale remplacée par du logement),*
- *la diminution du nombre de logements (deux logements remplacés par une maison unifamiliale),*
- *la modification de la baie du rez-de-chaussée en façade avant (construction d'une allège avec soubassement et changement de châssis),*
- *la non-réalisation de la toiture à doubles versants,*
- *la rehausse du mur de séparation entre le bien et la propriété voisine et la construction d'une ouverture sur ce mur pour le placement d'une fenêtre,*
- *la suppression de la cour (extension de volume) et des murs intérieurs destinés à agrandir l'espace séjour ;*

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la fermeture de la cour engendre un dépassement de profondeur supérieur aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian du terrain ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

[Texte]

- la création d'une fenêtre sur le mur mitoyen (vue droite sur la propriété voisine, non-respect du Code civil),
- l'imperméabilisation totale de la parcelle (gestion des eaux pluviales et risque d'inondation, favoriser la création de toiture verte) ;

Considérant qu'en situation de droit (selon le permis d'urbanisme n°6777), il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+ toiture à versants comprenant 1 commerce et 2 logements répartis comme suit :

- au sous-sol : départ d'escalier, 4 caves,
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalier ; 1 magasin avec son logement attenant composé comme suit : local du magasin, dégagement, WC, cuisine, living, 1 chambre, cour,
- au 1er étage : escalier, palier, 1 appartement composé comme suit : hall d'entrée, living, WC, cuisine, 1 chambre, terrasse,
- aux combles : arrivée d'escalier, grenier ;

Considérant qu'en situations de fait et projetée, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1 à toiture plate comprenant 1 maison unifamiliale répartie comme suit :

- au sous-sol : départ d'escalier, 4 caves,
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalier, hall de jour, WC, cuisine, living,
- au 1er étage : escalier, palier, hall de nuit, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;

Considérant que la mixité de fonction n'a donc pas été maintenue dans la situation actuelle, le commerce ayant disparu et le nombre de logements ayant été réduit à une unité ;

Considérant que le quartier est essentiellement composé d'immeubles de logements et de quelques commerces, notamment sur Tomberg (à une soixantaine de mètres du bien) qui est bordé d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'à proximité immédiate du bien, la présence de commerces est en ordre plus dispersé et que les immeubles uniquement destinés au logement sont en majorité ;

Considérant que la proposition de suppression du commerce au profit du logement n'impacte pas la dynamique et l'équilibre de ce quartier, d'autant que le local dédié à cette affectation ne comptait qu'une superficie de 16,8m² (minime) ;

Considérant que la devanture commerciale en façade avant a été transformée, tendant vers un langage plus approprié à une fonction de logement, et que les interventions suivantes ont été accomplies :

- supprimer l'accès depuis l'extérieur vers l'ancien commerce,
- construire une allège centrale à la même hauteur que celles qui se trouvent de part et d'autre,
- placer un seuil de fenêtre et un soubassement en pierre bleue uniformisant l'ensemble,
- remplacer les châssis de bois ton blanc par des châssis en PVC blanc avec une division différant de celle d'origine (suppression des impostes) mais cohérente par rapport à la composition de façade existante ;

Considérant que l'esthétique proposée pour le rez-de-chaussée de la façade à rue respecte le style Art déco du bien et s'intègre correctement à la situation existante ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprenait deux logements de dimensions réduites et sans salle de bain ;

Considérant que l'immeuble à appartements est devenu une maison unifamiliale (portant ainsi le nombre total de logement à 1 unité) et que ce changement permet d'améliorer l'habitabilité du bien ;

Considérant que les photos prises en toiture (photos 4 et 5) et les photos aériennes consultables sur le site de la Région de Bruxelles-Capitale (BruCiel – année 1953) corroborent la version du demandeur affirmant que la toiture à versants n'a jamais été construite ;

Considérant de ce qui précède que la demande de régularisation des points repris ci-dessus (changement de destination, adaptation en façade avant, suppression d'un logement et non-réalisation d'une toiture à versants) est acceptable ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un contexte de constat d'infractions par le Service de l'Urbanisme qui s'est rendu sur place et de litige entre propriétaires voisins (Avenue Constant Montald 89) ;

Considérant qu'en situation de droit, le mur séparatif entre le bien et la propriété mitoyenne située Avenue Constant Montald 89 avait une hauteur de 2,60m par rapport au niveau fini de l'ancienne cour (2,50m par rapport au niveau de la cuisine) ;

Considérant que le demandeur précise que dans les années '90, la cour était couverte par une véranda et qu'une photo transmise dans le dossier atteste bien de cette situation ancienne où une extension de volume avait été réalisée ;

Considérant qu'il apparaît sur cette photo qu'aux menuiseries placées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, s'ajoute une autre irrégularité : la hauteur de la partie maçonnée est plus basse qu'en situation de droit (pour rappel, 2,60m par rapport au niveau fini de l'ancienne cour) ;

Considérant que dans la situation actuelle qui fait l'objet d'une demande de régularisation, le muret non conforme a été rehaussé sur ses extrémités gauche et droite, créant au centre une baie où un châssis de fenêtre à double ouvrants a été placé ;

Considérant d'autre part que le volume est surmonté d'une toiture plate comprenant une coupole de type coupole de toit en matière synthétique ;

Considérant que l'ouverture créée vers l'intérieur d'îlot n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues en ce qu'il s'agit d'une vue droite et qu'il n'y a aucune distance entre le mur séparatif et ledit terrain voisin alors qu'un minimum de 1,90m de recul doit être respecté par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, il a été confirmé qu'aucune convention de servitude n'a été signée entre les propriétaires voisins concernés pour autoriser la présence de cette ouverture (création d'une vue ou d'un jour) ;

Considérant néanmoins que le demandeur souligne qu'il y avait un accord oral avec le précédent propriétaire ; qu'il n'y a pas non plus de prescription trentenaire ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de garantie urbanistique, qu'un accord pérenne permet de maintenir la baie et que dès lors, l'autorité délivrante doit statuer sur base des données urbanistiques pérennes ;

Considérant qu'à défaut d'un accord enregistré avec les propriétaires de la parcelle mitoyenne, la proposition de placer un châssis fixe muni de vitrage translucide avec une partie ouvrante en haut du châssis ne suffira pas pour garantir la conformité aux dispositions du Code civil ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant que les vues que permettent le projet ne peuvent être de nature à porter une atteinte grave à l'intimité des voisins ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les nuisances en intérieur d'îlot et qu'il s'indique dès lors de murer la baie ou d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées ;

Considérant que la demande tend à régulariser l'extension de volume au niveau de l'ancienne cour qui induit que la parcelle est dès lors construite sur l'entièreté de sa superficie ;

Considérant que cela n'entraîne pas une dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) en ce que l'emprise imperméable reste inchangée par rapport à la situation de droit (une cour sur cette partie) et que vu les dimensions réduites, cela serait admis pour des éventuelles raisons de salubrité ;

Considérant par contre que cela entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) en ce que l'extension engendre un dépassement de profondeur supérieur aux 3/4 de la profondeur du terrain (distance mesurée dans l'axe médian du terrain) ;

Considérant que l'espace de vie du rez-de-chaussée est peu qualitatif, qu'il ne dispose pas d'espace extérieur vu que l'emprise y est totale et qu'il offre de mauvaises conditions de confort (intimité mise à mal par la fenêtre donnant directement sur la propriété voisine) ;

Considérant qu'en murant la baie, les conditions d'habitabilité ne seront pas satisfaisantes en ce que d'autres problèmes apparaîtront (manque d'éclairage et d'aération naturels à l'arrière de la pièce) ;

Considérant en effet que l'apport actuel de lumière zénithale ne suffit pas pour compenser la perte et d'autre part, qu'il n'y a pas de possibilité d'aération nat

urelle sur cette partie de la pièce, la coupole de toit existante étant un modèle fixe ;

Considérant que la ventilation naturelle existante des toilettes n'est pas suffisante pour ventiler l'ensemble des pièces étant donné que la ventilation en façade avant (rez) est compliquée vu son implantation à front de rue ;

Considérant qu'en condamnant la fenêtre, la superficie nette éclairante diminuera de façon telle que cela entraînera une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) ;

Considérant que cette dérogation ne sera pas acceptable étant donné le peu d'intérêt d'un point de vue qualitatif de conserver une situation en l'état ;

Considérant qu'un retour à la situation de droit permettrait d'avoir un éclairage naturel conforme dans la pièce de vie ;

[Texte]

Considérant dès lors qu'il s'indique de démolir la toiture plate recouvrant l'ancienne cour (coupole comprise) et de replacer des châssis tels qu'en situation de droit ;

Considérant de ce qui précède que la demande de régularisation des points repris ci-dessus (interventions sur le mur séparatif mitoyen, extension de volume) est refusée sauf si un acte de servitude de vues est signé entre les propriétaires concernés auquel cas, la situation de fait pourra être maintenue ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 ne peut être acceptable que si un acte de servitude de vues est signé entre les propriétaires concernés ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par le propriétaire du bien situé Avenue Constant Montald 89 (Ref : PU/1841906/2022), que le propriétaire a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et que le dossier est dès lors en attente d'une suite qui sera éventuellement donnée ;

Considérant pour rappel qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas les demandeurs de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

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

1. si aucun acte de servitude de vues entre propriétaires concernés n'est établi :
 - murer entièrement la baie qui se trouve sur le mur séparatif mitoyen,
 - démolir la toiture plate recouvrant l'ancienne cour (coupole comprise) et de replacer des châssis tels qu'en situation de droit,
2. le cas échéant, si un accord est trouvé pour l'établissement d'une servitude de vues qu'il convient d'acter :
 - présenter la preuve de l'existence de l'acte de servitude de vues et de son enregistrement ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est acceptée que sous la condition qu'un acte de servitude de vues soit signé entre les propriétaires concernés. »

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 8/01/2024 ; que ces plans répondent en partie aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur maintient le programme prévu initialement (changement de destination, adaptation en façade avant, suppression d'un logement et non-réalisation d'une toiture à versants), mais qu'une solution alternative est proposée pour ce qui concerne l'annexe arrière ;

Considérant en effet que la demande modifiée prévoit de :

- combler la baie non conforme dans le mur mitoyen,
- démolir la toiture plate non conforme et réduire partiellement la hauteur des murs mitoyens de 85cm,
- construire une nouvelle couverture vitrée avec partie ouvrante ;

Considérant que la nouvelle proposition est conforme aux prescriptions du code civil en termes de vues, mais que cela entraîne par contre toujours une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) en ce que l'extension engendre un dépassement de profondeur supérieur aux 3/4 de la profondeur du terrain ;

Considérant que l'article 10 du titre II du RRU stipule qu'en termes d'éclairage naturel : « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. »

Considérant que la superficie de la nouvelle verrière est de 2.11mx1.70m = 3.75m², que la superficie nette éclairante n'est pas indiquée mais est considérée d'être +/- 61% de la superficie brute pour des châssis classiques (définition RRU, titre II, art.2, 5°), c'est-à-dire 2.18m², permettant un éclairage naturel des espaces de vie d'une superficie au sol de 26,16m² ;

Considérant que la superficie de la baie avant est de 3,83mx2.11m = 8,08m² (brut), ce qui donne une superficie nette éclairante de +/- 4,93m², permettant un éclairage naturel d'une superficie au sol de 24,65m² ;

Considérant que la superficie nette des espaces de vie situées (y compris la cuisine ouverte) au rez-de-chaussée est de 14m² + 31m² = 45m² ;

[Texte]

Considérant que l'apport de lumière naturelle par la nouvelle verrière est améliorée par rapport à la précédente proposition (maintien de la coupole existante) et que la nouvelle proposition avec partie ouvrante, permet de remédier à la problématique de ventilation naturelle ;

Considérant que la maison dispose d'un espace extérieur à l'étage ;

Considérant que pour rappel, un permis d'urbanisme est une autorisation administrative et ne dispense pas le demandeur de permis d'obtenir toutes les autres accords civils avant d'entamer les travaux (modification des murs mitoyens).

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1917529/2023 (6)

Localisation : Clos Bel Horizon 15

Objet : isoler par l'extérieur la toiture de la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 11 Quartier de l'avenue P. Hymans approuvé par arrêté royal le 24/12/1958.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Victor & Valérie LE MAIRE - BUCHET

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

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 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 également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°11 approuvé le 24/12/1958 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

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

- n°9805 le 08/02/1960 pour construire la maison,
- n°1866844 le 03/08/2023 pour modifier la façade avant et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse les profils des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que vu la configuration de la toiture, l'isolation par l'extérieur permet de ne pas perdre de place dans les combles aménagés de la maison ;

Considérant que le niveau de faîte n'est relevé que de 20cm ;

Considérant que ce dépassement est acceptable dans la mesure où il permet d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;

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 RRU est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1918716/2023 (7)

Localisation : Avenue de Juillet 49

Objet : construire un étage supplémentaire en toiture, aménager un studio au rez-de-chaussée, isoler les façades et réaménager la zone de recul de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : S.A. NOBLIECK Madame Vinciane NOBELS

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

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

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire en toiture, aménager un studio au rez-de-chaussée, isoler les façades et réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture), 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (zone de recul) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28, 30 (zone de recul) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8247 a été délivré le 29/03/1954 pour construire l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble présente en situation existante de droit :

- Au sous-sol, une chaufferie et le départ de l'escalier principal,
- Au rez-de-chaussée, 3 garages, une réserve, des caves, un local pour compteurs et des locaux communs,
- Au premier étage, 2 logements (d'une chambre),
- Au 2^{ème} étage, 2 logements (d'une chambre) ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- aménager un studio au rez-de-chaussée,
- installer une terrasse en zone de recul pour le studio,
- construire un étage supplémentaire en toiture,
- isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant qu'en sous-sol une cave et un local d'entretien sont ajoutés ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée 5 caves supplémentaires et un local pour poubelles sont prévues ;

Considérant qu'au même étage le mur entre la réserve et le garage est démoli afin d'aménager un studio de 31.27m² ;

Considérant que la porte de garage est transformée en un châssis ;

[Texte]

Considérant qu'afin d'aménager une salle de bain pour le studio et un local pour vélos commun à l'immeuble, un autre garage est supprimé ;

Considérant que la suppression de deux garages pour un programme proposé de 6 logements totaux n'est pas acceptable et qu'il s'indique de maintenir les emplacements de stationnement existants ;

Considérant qu'une **terrasse** de 10m² est aménagée pour le studio en zone de recul (sur l'Avenue Robert Dalechamp) et que cette terrasse est entourée d'une haie de 170cm de hauteur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la haie de clôture de la terrasse dépasse 125cm de hauteur (elle mesure 170cm) ;

Considérant que la zone de recul ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'aménagement intérieur des premier et 2^e étages est maintenu ;

Considérant qu'un **étage supplémentaire** est construit sur la toiture plate du 2^{ème} étage afin d'aménager un appartement de 2 chambres ;

Considérant que la corniche est entièrement démolie ;

Considérant que la partie centrale de la façade avant (sur l'Avenue de Juillet) correspondant à la travée de la porte d'entrée est rehaussée de 2.80m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse de 3.31m le profil du voisin mitoyen de gauche et de 5.09m le profil du voisin mitoyen de droite ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'étage construit en toiture dépasse de 3.31m le profil du voisin mitoyen de gauche et de 50cm le profil du voisin mitoyen de droite ;

Considérant que le logement aménagé au dernier étage présente une terrasse uniquement sur le côté de l'Avenue Robert Dalechamp ;

Considérant que celle-ci présente un retrait inférieur à 190cm par rapport au voisin mitoyen de droite et qu'elle ne respecte pas le Code civil en matière de vues ;

Considérant que si une rehausse était envisageable, il s'indique de prévoir un retrait volumétrique par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le nouvel étage présente de l'**enduit** comme revêtement extérieur sur les deux murs pignons de gauche et de droite et que le reste de l'étage est recouvert de briques en terre cuite de ton naturel ;

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

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

Considérant que les façades de l'immeuble sont **isolées** et recouvertes de brique de ton naturel ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les travaux d'isolation dépassent le front de bâtisse d'environ 0,24 m ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux excèdent les 0.12 m sur les premiers 2.50m de hauteur de façade ;

Considérant que si les châssis sont maintenus, les arrondis et les encadrements des fenêtres sont supprimés ;

Considérant que les briques disposées verticalement ou diagonalement en façade sont également supprimées et qu'il y a lieu de garder ces caractéristiques existantes de l'immeuble ;

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

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant en conclusion que le projet présente un programme trop dense et n'améliore pas les qualités architecturales ou d'habitabilité ;

Considérant que la zone de recul ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que si une rehausse était envisageable, il s'indique de prévoir un retrait volumétrique par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il est impératif de maintenir les emplacements de stationnement existants ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de garder certains éléments typiques de l'immeuble existant (encadrements et arrondis des fenêtres, dispositions verticales ou diagonales des briques, ...) ;

Considérant dès lors que la demande, telle que proposée, n'est pas acceptable ;

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture), 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (zone de recul) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28, 30 (zone de recul) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1897626/2023 (8)

Localisation : Chaussée de Louvain 1143

Objet : rehausser le versant de toiture arrière, construire une lucarne et réaménager les combles et régulariser l'aménagement d'un espace de stationnement dans la zone de recul de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame David & Julie ALMER BAUDET - LE LOUVETEL-POILLY

Motifs : 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 : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 0

Avis :

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

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

- n°7157 le 15/03/1950 pour construire la maison,
- n°16662 le 19/02/2000 pour construire une véranda à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à rehausser le versant de toiture arrière, construire une lucarne et réaménager les combles et régulariser l'aménagement d'un espace de stationnement dans la zone de recul de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU (article 11) et au RCB (articles 28 et 30) en matière de zone de recul ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les modifications au niveau du versant arrière de la toiture respectent les réglementations en vigueur ;

Considérant en effet que l'objectif est d'adapter les combles en vue d'y aménager une chambre, une salle de bain, un dressing et un espace de travail ;

Considérant que pour ce faire, la demande vise à rehausser le versant arrière de la toiture en le traitant comme une toiture à la Mansart (brisis + terrasson avec fenêtre de toit intégrée) et d'y aménager une lucarne ;

Considérant que la lucarne et la toiture à la Mansart respectent les prescriptions tant du RCB que du RRU en termes de gabarit, notamment en ce qui concerne les profils des toitures voisines ;

Considérant que les locaux habitables respectent les normes du Titre II du RRU en termes de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant par contre que la demande vise également à régulariser l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant en effet que la zone plantée de pleine terre et les haies à l'alignement ont été supprimée au profit d'une zone dallée imperméable ;

Considérant que les maisons voisines de part et d'autre disposent d'un garage et donc d'une allée dallée permettant d'y accéder ;

Considérant qu'il est rappelé que cette zone de recul ne peut en aucun cas servir de stationnement ;

[Texte]

Considérant que cette maison-ci ne dispose pas de garage ;

Considérant que cet aménagement de la zone de recul déroge au Titre I du RRU (article 11) et au RCB (articles 28 et 30) en matière de zone de recul ;

Considérant que selon Bruciel, cette modification a été réalisée entre 1987 et 1996 :

Considérant que dans le permis d'urbanisme de 2000, rien n'est renseigné à cet effet ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que la zone de recul doit être perméable et plantée de pleine terre conformément aux réglementations en vigueur et qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'espace de stationnement et de retrouver la zone plantée de pleine terre et les haies telles que prévues dans le permis d'urbanisme d'origine de 1950 ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de supprimer l'espace de stationnement et de retrouver la zone plantée de pleine terre et les haies telles que prévues dans le permis d'urbanisme d'origine de 1950.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 11 du Titre I du RRU et aux articles 28 et 30 du RCB sont refusées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1915504/2023 (9)

<u>Localisation</u> :	Avenue d'Août 5
<u>Objet</u> :	régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et la modification de la zone de recul, régulariser le volume arrière du premier étage et modifier sa toiture, isoler la façade arrière et rehausser d'un étage la maison unifamiliale
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zones d'habitation Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
<u>Demandeur</u> :	Monsieur Harutyun TUMASYAN
<u>Motifs</u> :	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
<u>Enquête</u> :	07/03/2024 au 21/03/2024
<u>Réactions</u> :	0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 9481 délivré le 15/12/1958 pour la construction de la maison et n° 564700 délivré le 09/07/2015 pour l'extension de l'espace bureau au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et la modification de la zone de recul, à régulariser le volume arrière du premier étage et à modifier sa toiture, à isoler la façade arrière et à rehausser d'un étage la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser plusieurs modifications effectuées sur la maison unifamiliale par rapport aux permis d'archives ;

Considérant que la porte de garage d'origine comportant quatre parties pliantes en bois et présentant chacune une partie centrale vitrée, a été remplacée par une porte de garage sectionnelle (4 panneaux) en PVC de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée en bois présentant une partie centrale vitrée a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc, présentant également une partie centrale vitrée mais plus importante ;

Considérant que les châssis de gauche aux étages en façade avant présentant à l'origine 4 parties ont été remplacés par des châssis en bois de ton blanc présentant 3 parties ;

Considérant que ces modifications effectuées en façade visible depuis l'espace public ne dénaturent pas l'aspect architectural de la maison datant pour rappel de 1958 et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée et entièrement dallée ;

Considérant que la demande prévoit néanmoins de réaménager la zone de recul en rendant perméables et plantées de pleine terre trois nouvelles zones ; que ces zones plantées présentent à gauche une largeur de 153cm, au centre une largeur de 126cm et à droite, le long du muret mitoyen, une largeur de 39cm ;

Considérant que la zone de recul présentera dès lors une superficie perméable de +/- 13m² (équivalent à +/- 45% de la superficie de la zone de recul) ;

[Texte]

Considérant que les murets mitoyens de la zone de recul ont également été modifiés et recouverts de pierres bleues ; qu'ils présentent actuellement une hauteur de 45cm ;

Considérant que le muret à l'alignement (situé devant l'entrée de la maison) d'origine en moellons et recouverts d'une pierre bleue a été supprimé et remplacé par deux murets en pierre bleue placés de part et d'autre de l'accès à la porte d'entrée ;

Considérant que la hauteur de ces deux murets à l'alignement déroge à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est supérieure à 50cm (+/- 66cm) ;

Considérant le maintien de murets à l'alignement, empêchant tout stationnement en zone de recul devant la porte d'entrée ; que de plus, leur hauteur s'aligne au muret du voisin mitoyen de droite ;

Considérant qu'en ces conditions, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la zone de cours et jardins actuelle présente une superficie imperméable (terrasse en bois + terrasse en dallage de type pavé dans la prolongation) supérieure à 50% ; que de plus, le restant de la zone n'est pas plantée de pleine terre en ce qu'elle est recouverte de graviers ;

Considérant que le demandeur prévoit de supprimer les graviers et le dallage de type pavé, d'agrandir la surface de terrasse en bois et de replanter de pleine terre le restant de la zone de cours et jardins en vue d'obtenir une surface perméable de plus de 70% ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le mur porteur entre le bureau et son annexe est démoli et que ces espaces sont réaménagés en cuisine / salle à manger ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse à l'arrière présentant à l'origine 108cm de profondeur a été agrandie sur la profondeur du rez-de-chaussée et qu'elle a été refermée ;

Considérant que la demande vise à régulariser et à modifier ce volume en rehaussant sa toiture ;

Considérant que la rehausse de toiture de ce volume implique la rehausse de +/- 35cm du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de +/- 80cm ;

Considérant que cette intervention permet de simplifier la lecture de la façade arrière en uniformisant la hauteur des toitures ; que de plus la nouvelle toiture de ce volume est végétalisée ;

Considérant qu'à ce même étage, l'ancien mur de façade (devenu intérieur) est entièrement supprimé en vue d'ouvrir les espaces ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et revêtue d'un crépi sur isolant de ton beige ;

Considérant que les deux retours de murs mitoyens aux rez-de-chaussée et premier étage (côté gauche) sont également isolés et revêtus de crépi en vue d'éviter les ponts thermiques ;

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

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique sur isolation pour ces retours de murs mitoyens en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ;

Considérant que la demande vise également à rehausser la maison unifamiliale d'un étage ; que cet étage permet l'aménagement d'une quatrième chambre, d'un dressing et d'une salle de bains ;

Considérant qu'un escalier intérieur est placé dans la prolongation de la cage d'escalier existante ;

Considérant qu'en façade avant, l'extension à cet étage est revêtue d'un bardage en Trespa de type « Pacific-Board » et qu'un retrait est exécuté en biais du nouveau volume permet l'aménagement d'une terrasse de 7,5 m² (1m de retrait le long de la mitoyenneté de gauche, 1,80m de retrait le long de la mitoyenneté de droite) ;

Considérant qu'un second retrait (2,26m par rapport à la profondeur de l'étage inférieur, le long de la mitoyenneté gauche) est exécuté en façade arrière laissant place à une toiture végétalisée de 8m² ;

Considérant que les plans ne permettent pas de vérifier si la nouvelle toiture déborde par rapport au profil du voisin de droite ;

Considérant qu'une terrasse de 12m² est également aménagée en toiture principale de la rehausse ; qu'elle est accessible par une échelle depuis le hall de nuit, en passant par la coupole de toiture ;

Considérant que cette terrasse présente un recul de 190cm par rapport aux deux limites mitoyennes, permettant dès lors de respecter les prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que le restant de toiture plate est végétalisé de part et d'autre de la terrasse ;

Considérant que le garde-corps déterminant l'emprise de la terrasse dépasse les deux profils mitoyens voisins et déroge de ce fait à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à ce niveau est trop intrusif par rapport à l'intérieur d'îlot et qu'elle peut donner lieu à des nuisances non souhaitables ; que cette terrasse est visible depuis l'espace public ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin et d'une terrasse au niveau du dernier étage en façade avant, située ouest ;

Considérant que dès lors, la dérogation est refusée ;

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 l'isolation des retours de murs mitoyens au rez-de-chaussée et au premier étage en accord avec les propriétaires voisins,
- pour la rehausse : ne pas déborder par rapport au profil avec le voisin de droite,
- supprimer la terrasse au dernier étage.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses **est acceptée**.

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la terrasse située sur la toiture de la rehausse **est refusée**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1925656/2023 (10)

Localisation : Rue Konkel 108

Objet : régulariser les modifications apportées à la situation de droit, effectuer des aménagements intérieurs, isoler les façades et aménager 2 lucarnes dans le versant latéral de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Michael KRETZSCHMAR

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

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit, à effectuer des aménagements intérieurs, à isoler les façades et à aménager 2 lucarnes dans le versant latéral de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une nouvelle isolation placée en façade avant impliquera un dépassement de l'alignement existant ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne présentent pas la superficie nette minimale éclairante ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur des nouvelles lucarnes dépasse 1m25 ;
- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi est prévu en façade visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 07/03/2024 au 21/03/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

- permis n° 4756 délivré le 30/07/1935 pour la construction d'une maison ;
- permis n° 14475 délivré le 29/04/1988 pour effectuer des transformations ;

Considérant que, sur base de la note explicative jointe au dossier de demande de permis, la parcelle a été divisée en 2 lots tout en maintenant une servitude de passage d'une largeur de 1m de long de la façade latérale du bâtiment existant ;

Considérant qu'une maison unifamiliale a été construite sur le second lot ;

Considérant dès lors que la limite latérale de propriété avec le voisin de gauche se situe au droit de la façade latérale de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble se compose de 3 unités de logement aménagées comme suit :

- 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- 1 appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;

Considérant que les combles abritent un grenier ;

[Texte]

Considérant que le bien a subi les modifications suivantes par rapport à sa situation de droit :

- la hauteur de l'extension arrière a été modifiée ;
- la façade arrière et la façade latérale présentent des baies différentes ;
- des transformations intérieures ont été réalisées afin de réorganiser les espaces (les chambres initialement prévues en façade avant ont été aménagées en façade arrière notamment) ;
- une chambre a été aménagée dans les combles ;
- un accès (portique) a été créé afin d'accéder directement au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
- l'ensemble des châssis de l'immeuble ont été remplacés en 1988 par des châssis en pvc de ton gris foncé (y compris les portes d'entrée) ;

Considérant que la situation de fait fait toujours état du même nombre de logements que la situation de droit (3 logements) ;

Considérant que le projet vise à maintenir 3 logements dans l'immeuble tout en proposant des aménagements afin d'en améliorer le confort et l'habitabilité ;

Considérant qu'au sous-sol, 3 caves privatives seront prévues ainsi qu'un local pour l'entretien ainsi qu'un second pour les poubelles ;

Considérant que l'accès au logement du rez-de-chaussée se fait (depuis la situation de fait) par une entrée indépendante ;

Considérant dès lors que les occupants de ce logement doivent passer par l'extérieur de l'immeuble pour pouvoir accéder à la cave privative située au sous-sol ;

Considérant que le logement dispose d'une cuisine donnant en façade avant, d'un sanitaire donnant dans le hall d'entrée, d'un espace salon/salle à manger dans la partie centrale et d'une chambre donnant en façade arrière ;

Considérant que le vitrage de la baie dans la façade latérale sera opalin et qu'une des 2 baies de la façade arrière sera composée d'un vitrage sablé afin de garantir une certaine intimité pour l'espace chambre ;

Considérant qu'un espace extérieur privatif à l'appartement sera prévu en façade arrière délimité par une haie vive d'une hauteur de 1m90 et d'une surface de 15.92m² ;

Considérant qu'un portique placé entre la façade latérale et le garage voisin permet d'accéder au jardin de l'immeuble ;

Considérant qu'un local pour vélos de +/- 4m² est prévu dans cette zone avec possibilité d'y ranger 3 vélos ;

Considérant que ce local est visible sur les vues aériennes du site Bruciel et est antérieur à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agencement des espaces communs et privatifs extérieur ne permet pas au logement du rez-de-chaussée de disposer d'un agencement de qualité ; qu'en effet, seul 1 châssis donnant sur la chambre ne donne pas directement sur le passage commun ou la rue ;

Considérant que le représentant du demandeur a déclaré en séance qu'il est possible d'attribuer l'ensemble du jardin et de la remise à l'appartement du rez-de-chaussée, permettant de réduire le passage le long des façades de cet appartement et d'en améliorer les qualités habitables ;

Considérant que les 2 autres logements sont accessibles via une cage d'escaliers commune ;

Considérant qu'il s'indique de privatiser le jardin ainsi que le local vélo exclusivement pour l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il n'y a dès lors plus lieu d'encore diviser l'espace du jardin ;

Considérant que la remise pourra dès lors être directement accessible pour les occupants du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'appartement présent au 1^{er} étage présente la même configuration que l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la chambre existante ne présente pas le minimum d'éclairage naturel imposé par le règlement régional d'urbanisme (article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant des années 30 et que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il est préférable d'avoir une chambre donnant sur l'intérieur de l'ilot que sur la rue ;

Considérant que les baies existantes de la façade arrière et latérale sont différentes que les baies prévues dans la situation de droit (emplacement et dimensions) ;

[Texte]

Considérant également que la hauteur de l'extension arrière a été rehaussée par rapport à la situation de droit ;

Considérant néanmoins que cette intervention date probablement de l'origine de construction de l'immeuble et qu'elle est en tout cas, antérieure à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (d'après les vues aériennes du site Bruciel) ;

Considérant que ces interventions sont anciennes et donc acceptables ;

Considérant que l'appartement existant du 2^{ième} étage sera aménagé en un appartement duplex de 3 chambres ;

Considérant que le niveau inférieur de ce duplex sera composé d'un espace salon/salle-à-manger/cuisine en façade avant et d'une chambre et d'une salle de bain en façade arrière ;

Considérant que la chambre prévue présentera une surface de 10.20 m² ;

Considérant que cette chambre déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas l'éclairage naturel suffisant ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant des années 30 et que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un escalier intérieur déjà existant en situation de fait permet de relier l'étage supérieur ;

Considérant que cet étage sera entièrement réaménagé afin d'accueillir 2 chambres supplémentaires (une chambre aménagée en situation de fait) ;

Considérant qu'afin de proposer des hauteurs sous-plafond plus confortables ainsi que davantage d'éclairage naturel, le projet prévoit la construction de 2 nouvelles lucarnes placées dans le versant latéral de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que ces lucarnes présenteront chacune une hauteur importante de 2m36 dérogeant dès lors à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que ces lucarnes sont néanmoins conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ajout de ces lucarnes permet de proposer une hauteur sous-plafond ponctuelle de 2m30 ;

Considérant que la corniche débordante sera maintenue ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable car elle vise à améliorer les conditions d'habitabilité d'un logement existant lui permettant de bénéficier d'espace supplémentaire dans les combles ;

Considérant que les interventions prévues permettent de viabiliser une espace non utilisé de l'immeuble (combles) ;

Considérant que ces nouvelles lucarnes présenteront un crépi de ton blanc et des châssis en bois de ton gris foncé ;

Considérant que le crépi déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que des éléments en crépi existent aux étages inférieurs et cela depuis la construction de l'immeuble ('30) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture de l'immeuble sera isolée par l'intérieur et que le niveau du faite ne sera pas modifié ;

Considérant que la façade avant, la façade latérale ainsi que la façade arrière seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que le placement d'une isolation en façade avant déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement existant sera dépassé ;

Considérant cependant que l'isolation débutera à une hauteur de plus de 3m à partir du niveau du trottoir ;

Considérant que la corniche débordante en façade avant sera maintenue ;

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

Considérant qu'un soubassement en pierre sera maintenu uniquement en façade avant ; qu'il y a lieu de le maintenir également en façade latérale ;

Considérant qu'afin de respecter l'esthétique des façades, des crépis de couleurs différentes seront prévus afin de retrouver la même composition de façade (crépi blanc pour les parties initialement prévues en blanc et un crépi de ton gris foncé pour les parties initialement prévues en briques) ;

Considérant qu'afin de respecter les caractéristiques urbanistiques des façades, il s'indique de prévoir des briquettes sur isolant aux endroits initialement prévus en briques et de reproduire le jeu de briques ;

Considérant que les châssis existants en façade avant et latérale sont des châssis en pvc de ton gris foncé placés en 1988 ;

Considérant que les divisions d'origine ne sont pas maintenues, entraînant un appauvrissement de la façade non souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de retrouver des divisions (impostes et divisions verticales) qui se rapprochent des divisions d'origine, tout en gardant les châssis existants ;

Considérant qu'il s'indique également lors d'un futur remplacement de les remplacer par des châssis présentant les mêmes caractéristiques que les châssis d'origine pour l'ensemble des châssis ;

Considérant que le projet propose une isolation extérieure et des nouvelles lucarnes qui empiètent au-delà de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'établissement des lucarnes dans le versant latéral de la toiture induit des vues directes vers la propriété voisine également ;

Considérant qu'un document a été signé par le propriétaire de la parcelle voisine pour accord à condition de maintenir un passage libre de tout obstacle sur 1m de largeur ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins d'officialiser ces servitudes de vue et de passage par l'établissement d'actes enregistrés ;

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

- privatiser le jardin ainsi que le local vélo exclusivement pour l'appartement du rez-de-chaussée ;
- prévoir des briquettes sur isolant aux endroits initialement prévus en briques et reproduire le jeu de briques pour autant que possible ;
- retrouver des divisions (impostes et divisions verticales) qui se rapprochent des divisions d'origine, tout en gardant les châssis existants ;
- maintenir un soubassement en pierre en façade latérale ;
- fournir un acte de servitude de vue en ce qui concerne les nouvelles lucarnes et les vues de l'appartement situé au rez-de-chaussée.

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

- la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une nouvelle isolation placée en façade avant impliquera un dépassement de l'alignement existant ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres situées aux 1^{er} et 2^{ième} étages ne présentent pas la superficie nette minimale éclairante ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur des nouvelles lucarnes dépasse 1m25 ;
- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi est prévu en façade visible depuis l'espace public.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024
Procès-verbal n° 556**

Demande de permis d'urbanisme PU/1921818/2023 (11)

Localisation : Rue Madyol

Objet : modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en ajoutant un ascenseur, une lucarne et des modifications en façade de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : S.R.L. PRIME TIME ELEVEN Monsieur Laurent GUTMER

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

Enquête : 07/03/2024 au 21/03/2024

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en ajoutant un ascenseur, une lucarne et des modifications en façade de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge 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 07/03/2024 au 21/03/2024 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°PU/1732635/2019, le 30/04/2020 pour construire un immeuble de 3 logements,
- N°PU/1829495/2022, le 29/06/2023 pour modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en isolant les façades latérales de l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à modifier le permis n° PU/1732635/2019 délivré le 30/04/2020 en ce que :

- un ascenseur est ajouté à l'immeuble,
- des modifications sont apportées à l'aménagement intérieur,
- une lucarne est construite en façade arrière,
- des modifications sont apportées aux façades avant et arrière ;

Considérant qu'un **ascenseur** est ajouté entre le rez-de-chaussée et le 3^{ème} étage ;

Considérant qu'il dessert chacun des 3 appartements ;

Considérant qu'il respecte le bon aménagement des lieux et que dès lors il est acceptable ;

Considérant que l'**aménagement intérieur** de l'immeuble a été revu au rez-de-chaussée et plus précisément :

- l'emplacement et la taille des caves sont modifiés en ce que les 3 caves ont des dimensions identiques (5m²) et qu'elles sont situées centralement, à côté du bloc d'ascenseur et d'escalier,
- le local pour poubelles est déplacé derrière l'ascenseur,

[Texte]

- un hall de nuit est ajouté au rez-de-chaussée avant la chambre arrière de l'appartement duplex avec le 1^{er} étage ;

Considérant qu'aux autres étages les modifications intérieures concernent le prolongement de l'ascenseur et la gaine technique ;

Considérant que l'organisation de l'étage est améliorée en ce que le couloir est plus court et les espaces plus rationnels ;

Considérant que la demande respecte le titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant cependant que le local pour vélos sert également d'espace pour les compteurs et qu'il rend l'utilisation de ces appareils peu pratique ;

Considérant que la demande vise également à construire **une lucarne** en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du RCB en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m admis (1.87m) et qu'elle est positionnée à moins de 1m de la limite de façade (0.90m) ;

Considérant que la lucarne permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant qu'elle est située en façade arrière ;

Considérant qu'elle respecte le RRU en termes de gabarit ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que des **modifications** sont également apportées en **façade avant** en ce que :

- un revêtement en briquettes de ton rouge/brun, tel que le reste de la façade, est placé autour de la lucarne,
- les barreaux des garde-corps sont verticaux au lieu d'être en diagonale,
- les portes de garages sont unifiées en une seule,
- 18 panneaux solaires sont placés en toiture ;

Considérant que ces travaux s'intègrent à l'esthétique de la façade ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que des **modifications** sont apportées en **façade arrière** en ce que :

- au rez-de-chaussée une baie est créée afin de permettre une sortie du hall de nuit vers le jardin et que celle de la chambre est agrandie,
- au premier étage une baie dans la chambre 2 est supprimée et l'autre déplacée plus centralement à la chambre,
- au troisième étage deux baies sont créés pour l'escalier principal et pour le hall de nuit du logement duplex avec le 4^{ème} étage ;

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

Considérant qu'ils sont principalement en lien avec l'aménagement des espaces intérieurs ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

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

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

Considérant que la nouvelle descente d'eau doit être munie d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur (selon le titre I, chapitre 3, article 10 du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'en séance le demandeur manifeste sa volonté de réduire l'épaisseur des murs porteurs pour des raisons de stabilité de l'immeuble ;

Considérant que cette demande nécessite l'accord enregistré des propriétaires voisins pour le non-respect du code civil en termes d'épaisseur de murs mitoyens, et des plans mis à jour ;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du titre IV du RRU en termes d'accessibilité pour les PMR ; que l'accessibilité aux communs, l'ascenseur et les portes d'entrée doit être revue afin de s'y conformer ;

[Texte]

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

- représenter les descentes d'eau de pluie sur les plans et façades et se conformer aux réglementations en vigueur,
- fournir l'accord enregistré des propriétaires voisins pour le non-respect du code civil en termes d'épaisseur de murs mitoyens, et des plans mis à jour,
- revoir l'accessibilité aux communs, l'ascenseur et les portes d'entrée afin de se conformer aux prescriptions du titre IV du RRU en termes d'accessibilité pour les PMR ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05/04/2024

Procès-verbal n° 556

Demande de permis d'urbanisme PU/1899592/2023 (12)

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. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

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

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

Réactions : 2

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

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.

Avis de la commission de concertation du 05/04/2024 :

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 présente demande vise à démolir et reconstruire la terrasse du premier étage et l'escalier extérieur en façade arrière de la maison unifamiliale ;

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

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté de respecter les réglementations urbanistiques en vigueur et les prescriptions du Code civil ;

Considérant pour rappel, les différentes interventions liées à la terrasse arrière du premier étage :

- le permis d'archives n°12.520, délivré le 20/08/1975 pour la construction de la maison, renseigne au premier étage : une terrasse d'une profondeur de 1,30m sur une largeur de 3,80m (présentant un recul de 60cm par rapport à la mitoyenneté de gauche et un recul de 160cm par rapport à la mitoyenneté de droite) et un escalier en colimaçon (placé à 80cm de la limite mitoyenne de droite) permettant la liaison vers le jardin de la maison unifamiliale ;
- le propriétaire précédent du bien a procédé à la démolition totale de cet ensemble et à la reconstruction (sans autorisation urbanistique) d'une terrasse (d'1,33m de profondeur sur une largeur de 5,03m) et d'un escalier droit placé perpendiculairement à celle-ci et contre la mitoyenneté de gauche (n°69) ;
- cet escalier, encore en place actuellement (situation de fait), présente un recul de 30 cm par rapport à la mitoyenneté de gauche n°69 et un recul de 72 cm par rapport à la mitoyenneté de droite n°73 ;

- un permis d'urbanisme (n°1829408) a été sollicité en vue de tenter de régulariser plusieurs modifications apportées à la maison unifamiliale dont cet ouvrage (terrasse/escalier) non conforme au règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du Code civil (vues) ;
- le demandeur n'a pas donné suite à la demande de l'administration communale sollicitant, lors de l'instruction de ce dossier, la mise en conformité de ces ouvrages aux prescriptions du Code civil ;
- La demande a dès lors été délivrée le 12/01/2023 pour la régularisation des modifications apportées à la maison unifamiliale à condition de procéder au démontage de la terrasse et de l'escalier extérieur non conformes, dans un délai de 3 mois à dater de sa notification ;
- la condition et les délais de ce précédent permis n'ont pas été respectés ;

Considérant que la présente demande vise désormais à démolir la terrasse existante et l'escalier droit le long de la mitoyenneté de gauche (n°69) et à reconstruire un nouvel ensemble permettant l'accès au jardin depuis le premier étage ;

Considérant que l'ouvrage est identique à la situation du permis n°12.520 en ce qu'il présente :

- une terrasse d'une profondeur de 1,30m sur une largeur de 3,80m,
- un recul de terrasse de 60cm par rapport à la mitoyenneté de gauche n°69,
- un recul de terrasse de 160cm par rapport à la mitoyenneté de droite n°73,
- un escalier en colimaçon placé à 80cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'escalier en colimaçon présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la dérogation est minime est acceptable ;

Considérant que si le souhait de créer une liaison entre le premier étage et le jardin est acceptable et pertinent, la non-conformité aux prescriptions du Code civil en termes de vues ne l'est pas ; que la commission de concertation précédente avait sollicité des éléments probants attestant de l'existence d'une prescription trentenaire telle que mentionnée par le demandeur en séance ;

Considérant, pour rappel, qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

Considérant le désaccord des propriétaires voisins sur les éventuelles vues vers leur propriété, tel que mentionné dans la note explicative jointe au dossier ;

Vu la note explicative complémentaire introduite le 03/04/2024, telle que sollicitée en séance de commission de concertation du 15/03/2024 ;

Considérant que le permis délivré le 20/08/1975 autorise la construction d'une terrasse et d'un escalier en colimaçon placé en 80cm **de la limite mitoyenne de droite (n°73)** permettant la liaison vers le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que le demandeur reconnaît avoir démolit la terrasse et l'escalier en colimaçon en 2008 ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse (d'1.33m de profondeur sur une largeur de 5.03m) a été construite et qu'un escalier droit placé perpendiculairement à celle-ci et **contre la mitoyenneté de gauche (n°69) après 2008** ;

Considérant dès lors que la prescription trentenaire de la servitude de vue dont se prévaut le demandeur n'est pas établie en ce qui concerne **la mitoyenneté de gauche** ;

Considérant en outre par rapport à la mitoyenneté de droite, que dès lors qu'après reconstruction (2008), la terrasse ne présente plus les mêmes dimensions (1,30m de profondeur sur une largeur de 3,80m contre 1,33m de profondeur sur une largeur de 5,03m), la servitude de vue créée par la terrasse en 1977 s'est éteinte et qu'une nouvelle servitude de vue s'est créée à partir de 2008 ;

Considérant par conséquent, que la prescription trentenaire de la servitude de vue par rapport à la mitoyenneté de droite n'est pas établie ;

Considérant que la demande telle que sollicitée est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer au Code civil sans prévoir de rehausse / prolongation de mur mitoyen OU d'établir un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées tel que demandé dans la précédente demande de permis d'urbanisme ;

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

[Texte]

- déplacer l'escalier afin de respecter une distance par rapport au voisin de minimum 1.90m pour respecter les prescriptions du code civil ou de le supprimer ;
- respecter les prescriptions du code civil pour le balcon par rapport aux voisins (par exemple : accord sur les vues, réduction du balcon, placement d'un panneau empêchant les vues, sans rehausse du mur mitoyen,...) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**