

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 557 de la réunion du vendredi 26 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 Véronique LANGOUCHE, Architecte (points 1, 2, 3, 4, 5,6)

Mme Céline DELWICHE, Architecte (points 7, 8, 9, 10, 11,12)

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH (points de 2 à 12)

Mme I. VAN DEN CRUYCE (point 1)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY

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

Point Punt	HEURE UUR	OBJET ONDERWERP	NOM DU DEMANDEUR AANVRAGER	MOTIFS MOTIEVEN	AVIS ADVIES
1.	08:30	permis d'urbanisme	A.S.B.L. SCHOOLCOMITE ST JOZEF KAPELLEVELD Mevrouw Marrant Albert Dumontlaan 1	toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten) toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (goed in de inventaris)	Gunstig onder voorwaarden
2.	09:00	permis d'urbanisme	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Avenue Andromède 99	dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	Favorable sous conditions (La commune s'abstient)
3.	09:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VANDEN RHIJN – HOFMAN Avenue du Péage 15	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
4.	10:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame SCARCEZ – HAERINGER Avenue Herbert Hoover 253	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions à la majorité

[Texte]

5.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur DELVAUX de FENFFE Avenue de Mai 136	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	Favorable sous conditions
6.	11:00	permis d'urbanisme	S.R.L. ISTIGA Monsieur IGNACIO Rue Lieutenant Freddy Wampach 22	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 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) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)	Considérant dès lors que la demande aurait dû faire l'objet d'un rapport d'incidences, <u>la commission de concertation ne peut pas se prononcer en l'état</u>
7.	13:30	permis d'urbanisme	S.C. PEARL IMMO Monsieur CAMBRON Avenue Paul Hymans 99	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Défavorable
8.	14:15	permis d'urbanisme	S.A. SAVIM Avenue Michel Sterckmans 37	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
9.	14:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame MARIN – COUALLIER Avenue Georges Henri 81	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	Favorable sous conditions

10.	15:15	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame HARDT - PITZ - TRUONG Avenue Herbert Hoover 180	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Favorable sous conditions
11.	15:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DARBINIAN – CHANATUROVA Rue Dries 96	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - 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.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)	Favorable
12.	16:15	permis d'urbanisme	Monsieur MOUREAUX Avenue Georges Henri 490	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

OVERLEGCOMMISSIE VAN 26/04/2024

Proces-verbaal nr. 557

Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PUFD/1932689/2024 (1)

Ligging: Albert Dumontlaan 1

Onderwerp: Isoleren van de voorgevel en rechtergevel van het bestaand schoolgebouw door het plaatsen van een isolatiepaneel met gipsafwerking.

Zonering: GBP: structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (**VV**).

Aanvrager: V.Z.W. SCHOOLCOMITE ST JOZEF KAPELLEVELD Mevrouw Marie-Thérèse Marrant

Onderzoek: /

Motieven: Toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

Reacties: /

Advies:

Overwegende dat het goed gelegen is in **een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van cultureel, historisch, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2mei 2013; dat de aanvraag conform is aan dit plan;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het **isoleren van de voorgevel en rechtergevel van het bestaand schoolgebouw door het plaatsen van een isolatiepaneel met gipsafwerking**;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen wordt

- **In toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) :** - wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS);

Overwegende dat het schoolgebouw dateert van 1954 en op de inventaris van het hedendaags erfgoed staat omwille van zijn artistieke, esthetische, historische, technische en stedenbouwkundige waarden;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat het schoolgebouw ouder is dan gedacht ; dat het reeds een school was in de jaren '30 ; dat het schoolgebouw zichtbaar is op de Brugis orthofotografische plannen van 1944 ;

Overwegende dat recht tegenover het schoolgebouw in de Claireaulaan woningen staan die behoren tot de tuinwijk Kapelleveld, gebouwd in 1922-1927; dat deze gebouwen gecementeerde gevels hebben;

Overwegende dat de straatgevel (voorgevel en rechtse kopgevel) volledig wordt geïsoleerd met een gipsafwerking in een wit getint kleur gelijkaardig aan de uitbreiding van de school in de Claireaulaan die enkele jaren geleden werd gebouwd;

Overwegende dat de ramen op het gelijkvloers en het eerste verdiep reeds in 2022-2023 werden vervangen werden in een grijs metaalkleur (aluminium buitenschrijnwerk) gelijkaardig aan de

[Texte]

uitbreiding; dat een plint in blauwsteen met een gladde afwerking van 40cm wordt voorzien; dat de breedte van de nieuwe dorpels al werden aangepast voor het aanbrengen van isolatie achteraf;

Overwegende dat de houten kroonlijst volledig wordt vernieuwd en wit geschilderd; dat de dakrand in wit aluminium wordt voorzien;

Overwegende dat het doel van de school is om alle gebouwen energetisch efficiënter te maken op middellange termijn is; dat de werken in fase zullen worden uitgevoerd met name het vervangen van alle ramen, het isoleren van de daken en buitenmuren; dat een R-waarde isolatie $\geq 8 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ wordt gehanteerd;

Overwegende dat de muur aan de binnenzijde van de garage (de kopse gevel) ook wordt geïsoleerd;

Overwegende dat het een karaktervol gebouw betreft; dat de gevel bestaat uit gecementeerde gedeeltes en uit zichtbare baksteen; dat het spijtig is deze te bedekken met een crepielaag; dat het reliëf in de gevel zoals de pilasters tussen de ramen volledig verloren gaat;

Overwegende dat er een regenwaterput bestaat die aangesloten is op de regenafvoer van de uitbreiding; dat deze uitbreiding een groen dak heeft zodat de regenwaterput weinig gebruikt wordt; dat het goed is de regenafvoeren van dit oude te isoleren gebouw aan te sluiten op de bestaande regenwaterput zodat het regenwater kan gebruikt worden voor de toiletten;

Overwegende dat een wit dak het albedo effect vergroot;

Overwegende dat verwarmen peperduur is voor slecht geïsoleerde scholen; dat de school zijn gebouw energie efficiënter wilt maken;

Overwegende dat, gezien het bovenstaande, het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

GUNSTIG ADVIES unaniem en in de aanwezigheid van de vertegenwoordiger van directie stedenbouw en cultureel erfgoed op voorwaarde van :

- reproduceren van de bestaande ritmering en reliëf in de nieuwe gevel (zoals de pilasters tussen de ramen);
- de regenafvoeren aansluiten op de bestaande regenwaterput van de uitbreiding;
- een wit dak te voorzien (witte roofing);

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PUF/1925021/2023 (2)

Localisation : Avenue Andromède 99

Objet : Aménager et sécuriser les abords de l'antenne de police, créer un carport

Zonage : P.R.A.S. : zone 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 : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Rudy COCHIE

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Réactions : 1

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur le réaménagement et la sécurisation des abords d'une antenne de police et la création d'un carport;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 pour les motifs suivants:

- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *Dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cour et jardin);*
 - *Dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);*

Considérant qu'une réaction / observation a été déposée durant l'enquête publique, que celle-ci porte sur :

- *La récupération des eaux pluviales de la toiture du carport qui devrait être prévue et sa réutilisation, ou la gestion de ces eaux en les renvoyant dans une noue d'infiltration ou un autre dispositif similaire mais sans la rejeter à l'égout ;*

Considérant que des jets de cocktails molotov ont brûlé une partie du commissariat en mars 2022, qu'il est par conséquent nécessaire d'améliorer la sécurisation de celui-ci afin d'éviter la répétition des dommages liés à un tel évènement;

Considérant que dans le cadre de cette sécurisation, les châssis ont été remplacés par des châssis comprenant du vitrage anti-balles, que ce remplacement a été fait à l'identique des matériaux et divisions en situation de droit ;

Considérant plus précisément que les aménagements suivants sont demandés:

- *L'ancienne zone d'ébats pour les chiens est aménagée en stationnement pour 4 véhicules de police;*

[Texte]

- *Un carport est installé sur toute la longueur du parking du côté gauche du bâtiment afin de protéger les véhicules des jets de cocktails molotov et autres objets pouvant causer des dégâts;*
- *Une nouvelle zone d'ébats est aménagée à droite du bâtiment ainsi qu'une zone d'entraînement;*
- *Les clôtures sont remontées d'un mètre sur tout le périmètre du site sauf au niveau des zones d'ébats et d'entraînement ainsi qu'au portail d'entrée;*

Considérant que l'ensemble de ces travaux vise à renforcer la sécurité des lieux, améliorer la mobilité et le stationnement sur place et adjoindre une fonction supplémentaire nécessaire (zone d'entraînement) au fonctionnement de l'antenne de police;

Considérant que le carport proposé déroge aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU, qu'en ce qui concerne la première dérogation elle est causée par la réalisation de ce carport en zone de retrait latéral, que cette zone est destinée au développement de la flore d'un point de vue quantitatif et qualitatif, que toutefois concernant une antenne de police, au vu du besoin de sécurisation des lieux et au vu de la place disponible sur la parcelle concernée, il est compréhensible qu'un carport destiné aux voitures de police trouve place à cet endroit du site, qui en soi ne porte pas préjudice à un quelconque voisinage ni à l'environnement;

Considérant cependant que ce carport doit autant que faire se peut servir au développement de la flore en zone de retrait latéral, que de plus la deuxième dérogation est causée par la non-végétalisation de la toiture de ce carport, que cette toiture dispose de 137,5m² et que les toitures de plus de 100m² en région bruxelloise doivent être végétalisées;

Considérant que la demande justifie la non-végétalisation par des questions de coût de la structure à prévoir pour ce faire, que cet élément ne justifie pas le non-respect des dispositions du RRU, qu'il convient donc de végétaliser la toiture du carport au moins de manière extensive afin d'améliorer le tamponnage des eaux pluviales sur le site ainsi que le potentiel de développement de la biodiversité;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant l'adaptation suivante :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Végétaliser de manière extensive la toiture du carport.**

La commune demanderesse s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1913168/2023 (3)

Localisation : Avenue du Péage 15

Objet : isoler et enduire la façade avant et le mur pignon et régulariser le remplacement des portes et des châssis de la maison unifamiliale

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 : Monsieur et Madame Jonathan & Aude VANDEN RHIJN - HOFMAN

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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)

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler et enduire la façade avant et le mur pignon et régulariser le remplacement des portes et des châssis de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait qu'il faut envisager l'installation de dispositifs pour permettre à la faune de cohabiter avec le bâti ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10223 a été délivré le 19/07/1961 pour construire la maison ;

Considérant qu'en situation existante la façade avant présente :

- un soubassement en schistes sur les parties centrales et en pierre bleue sur les parties latérales,
- un parement en briques de ton rouge disposées horizontalement aux premier et deuxième étages,
- un encadrement en gravier lavé autour des châssis du premier étage,
- des briques de ton rouge disposées verticalement comme linteau des châssis du deuxième étage ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler et enduire la façade avant et le mur pignon ;

Considérant que la façade avant et le mur pignon sont isolés et recouverts d'un enduit de ton gris classique ; que les seuils des fenêtres sont remplacés par des éléments en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'en façade avant les travaux d'isolation dépassent le front de bâtisse de 16cm ;

Considérant qu'une zone de recul d'environ 1.80m de profondeur sépare la façade de l'immeuble de l'espace public (trottoir) ;

[Texte]

Considérant qu'afin d'améliorer la performance énergétique, l'isolation recouvre tous les étages de l'immeuble ;

Considérant que le dépassement du front de bâtisse n'a pas d'impact significatif sur les espaces environnants ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enduit en façade avant est interdit ;

Considérant que si le placement de l'enduit sur un mur pignon est envisageable, en façade avant il contribue à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien ;

Considérant qu'il en résulte une perte des caractéristiques anciennes de la maison (briques, encadrement des fenêtres, soubassement en schiste et pierre bleue, ...) ;

Considérant dès lors qu'afin de retrouver les caractéristiques anciennes de la façade avant, il y a lieu de proposer une finition alternative présentant une texture plus prononcée et déjà présente dans les environs (par exemple : briques de façade, pierre bleue, ...) ;

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

Considérant que les portes d'entrée et de garage et les châssis en bois ont été remplacés par des éléments en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant que la partie fixe de la porte d'entrée ne présente plus de ferronnerie ;

Considérant que la porte de garage est sectionnelle ;

Considérant l'imposte des châssis du premier étage est également supprimée ;

Considérant que de manière générale, les portes et les châssis présentent les mêmes ton et matériau ;

Considérant qu'une certaine harmonie de façade est maintenue ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme qu'il est prévu que la corniche existante sera rhabillée en PVC de ton blanc ;

Considérant que la demande ne concerne que la façade avant et le mur pignon de la maison ;

Considérant que, comme proposé en séance, la commission de concertation encourage à améliorer la végétalisation maximale de la zone de recul (au minimum au niveau des parterres existants) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de proposer une finition alternative en façade avant présentant une texture plus prononcée et déjà présente dans les environs (par exemple : briques de façade, pierre bleue, ...) ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 (alignement) du Titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée et la dérogation à l'article 52 (crépi) du règlement communal sur les bâtisses est acceptée uniquement pour le pignon latéral, sous réserve de respecter les conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1926356/2023 (4)

Localisation : Avenue Herbert Hoover 253

Objet : construire une terrasse surélevée en façade arrière, créer un nouvel accès aux caves depuis le jardin et réaménager la zone de cours et jardins de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitati
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 Frédéric & Elisabeth SCARCEZ - HAERINGER

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 le permis d'archives n° 9008, délivré le 19/11/1956 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à construire une terrasse surélevée en façade arrière, à créer un nouvel accès aux caves depuis le jardin et à réaménager la zone de cours et jardins de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'archives n° 9008 renseigne un niveau de jardin situé au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation et une terrasse implantée au niveau des terres ;

Considérant que dans les faits, le niveau du jardin est situé 1,77m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse a été surélevée en conséquence par rapport au niveau du jardin et qu'un escalier extérieur permettant la liaison entre la terrasse surélevée et le jardin a été placé ;

Considérant que la configuration de la terrasse en l'état ne permet pas de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues par rapport à la mitoyenneté de droite (n°255) en ce qu'elle présente un recul inférieur à 190cm (+/- 30cm) par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que le sous-sol de la maison unifamiliale (situé 63cm plus bas que le niveau du jardin) ne dispose actuellement pas d'accès direct à la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'espace restant sous la terrasse actuelle, d'une hauteur de 150cm, est peu exploitable ; que de plus la terrasse est en mauvaise état ;

Considérant que la demande vise dès lors à supprimer la terrasse surélevée existante et l'escalier d'accès au jardin et à recréer une nouvelle terrasse en paliers en façade arrière ;

Considérant que la terrasse est implantée le long du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 4,37m (terrasse, banquettes, bacs à fleurs et escaliers compris) et une largeur de 5,18m ;

[Texte]

Considérant que la profondeur de la terrasse proposée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de droite n°255 (profil le moins profond) ;

Considérant que la dérogation est minimale (+/-30cm) ; que de plus, un recul de 2,13m de la terrasse surélevée est prévu par rapport à la mitoyenneté de droite (n°255), permettant de répondre aux prescriptions du Code civil (vues) ;

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

Considérant qu'un nouvel accès aux caves depuis le jardin est créé au niveau de ce recul, latéralement à la nouvelle terrasse ;

Considérant que la zone de cours et jardins est actuellement recouverte d'une pelouse artificielle perméable à l'eau ; que la demande vise à supprimer celle-ci et à recouvrir la zone de graviers ;

Considérant que le placement de graviers sur l'ensemble de la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'au moins 50% de la zone n'est pas perméable et plantée de pleine terre ;

Considérant que Bruxelles Environnement recommande de planter des plantes d'ombrage en se référant à la liste :

https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf;

Avis de la commune :

Considérant que vu l'orientation de la maison, la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptable à condition d'élargir la zone plantée sur le pourtour du jardin ;

AVIS FAVORABLE

Avis des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'URBAN et Bruxelles Environnement:

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que le jardin doit comporter une surface perméable sur au moins 50% de sa surface en pleine terre et plantée ;

Considérant que la zone de cours et jardins est à considérer à partir de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée mais que la dérogation à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée ;

AVIS FAVORABLE à condition que le jardin comporte une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins 50% de sa surface.

En application de l'article 126§11 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1925179/2023 (5)

Localisation : Avenue de Mai 136

Objet : régulariser les travaux effectués, construire une extension au rez-de-chaussée et isoler la façade et la lucarne arrière de la maison unifamiliale

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 : Monsieur Michaël DELVAUX de FENFFE

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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

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

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

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

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 régulariser les travaux effectués, construire une extension au rez-de-chaussée et isoler la façade et la lucarne arrière de la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 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°5397, le 13/03/1937 pour construire la maison,
- N°7614, le 02/08/1951 pour l'entrée du garage,
- N°9505, le 16/02/1959 pour construire une annexe ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser la construction d'une lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 125cm admis (180cm) et qu'elle est située à moins d'un mètre des limites de façade (15cm) ;

Considérant que la lucarne est située en façade arrière et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la lucarne permet l'aménagement d'une chambre de 14.25 m² ;

Considérant cependant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que cette chambre ne présente pas l'éclairage naturel suffisant (uniquement 8.75m²) ;

[Texte]

Considérant que la chambre au deuxième étage arrière n'est pas habitable en l'état actuel ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce en y ajoutant une fenêtre de toit ou d'agrandir le châssis existant de la lucarne ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de la porte de garage et du châssis central de la loggia au rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte de garage ne présente plus 3 parties égales mais qu'elle est uniforme (à lattes verticales) ;

Considérant que le châssis présente une division tel que les châssis des autres étages ;

Considérant que le ton et le matériau sont maintenus ;

Considérant que ces éléments s'intègrent au reste de la façade et que dès lors ils sont acceptables ;

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

- démolir la véranda et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière,
- isoler la façade arrière et la lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant que la véranda existante qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme est démolie ;

Considérant qu'une extension est construite au rez-de-chaussée afin d'agrandir le séjour et la cuisine ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse les deux profils mitoyens de :

- 3.60m celui de gauche,
- 0.68m celui de droite ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le mur mitoyen droit est rehaussé de 1m de hauteur (sur 0.68m de profondeur) ;

Considérant cependant que la nouvelle extension permet de maintenir le mur existant de l'annexe construite au rez-de-chaussée et le mur mitoyen gauche (sans le rehausser) ;

Considérant que le séjour est agrandi et qu'une grande baie vitrée crée un lien direct avec le jardin ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est très étriqué, qu'il ne convient pas de rajouter de la profondeur de construction dans cet îlot, qu'ainsi l'annexe conservée peut-être isolée afin de ne pas la démolir, mais que l'annexe ajoutée ne peut dépasser la profondeur du voisin le plus profond, qu'il convient donc d'aligner celle-ci au voisin ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont acceptables que moyennant cette adaptation ;

Considérant que la façade arrière et la lucarne sont entièrement isolées et recouvertes d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les travaux d'isolation présentant une profondeur de 18cm dépassent les profils des voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation des 2 joues de la lucarne arrière fait que la largeur de la lucarne dépasse de 18cm les 2/3 de la largeur totale de la façade arrière ;

Considérant que ces dépassements sont minimales ;

Considérant que les travaux se situent sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'ils permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de l'immeuble sans nuire aux immeubles environnants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

[Texte]

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de prévoir plus de plantations dans le jardin pour en améliorer la diversité, comme expliqué en séance ;

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

- aligner la partie de l'extension nouvellement créée le long du mur mitoyen avec l'immeuble de droite à la profondeur de cet immeuble afin d'éviter toute rehausse/modification du mur mitoyen,
- ajouter une fenêtre de toit ou agrandir le châssis existant de la lucarne pour améliorer l'éclairage de la chambre au deuxième étage arrière,
- prévoir plus de plantations dans le jardin pour en améliorer la diversité ;

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I, à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, dans le respect des conditions reprises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1903875/2023 (6)

Localisation : Rue Lieutenant Freddy Wampach 22 - 32

Objet : démolir 2 immeubles à rue et l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire un immeuble de 12 logements avec parking souterrain (n°30-32), transformer et rehausser un immeuble existant (n°22), construire 3 maisons en intérieur d'îlot (au total 24 logements et 23 parkings) et réaménager l'intérieur d'îlot en jardin sur les parcelles

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.R.L. ISTIGA Monsieur Gaël IGNACIO

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

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

Réactions : 41 dont une pétition de 51 signatures

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 démolir 2 immeubles à rue et l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire un immeuble de 12 logements avec parking souterrain (n°30-32), transformer et rehausser un immeuble existant (n°22), construire 3 maisons en intérieur d'îlot (au total 24 logements et 23 parkings) et réaménager l'intérieur d'îlot en jardin sur les parcelles ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade avant) et 6 (toiture) du Titre I, à l'article 6 (nombre d'emplacements de parcage pour le logement) du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS est d'application, la demande portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS est également d'application, la demande présentant une modification partielle ou totale de logements ;

[Texte]

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 et que 41 lettres de réclamations et d'observations (dont une pétition avec 51 signatures) ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- Le projet est démesuré par rapport au quartier et à la rue où il se situe,
- Le trafic de véhicules va augmenter considérablement,
- Les superficies productives ou artisanales seraient totalement supprimées,
- Le gabarit est trop important pour une rue très étroite (12m de profondeur),
- Le projet cause une perte de luminosité vu le rehaussement des immeubles,
- Le projet force au déménagement les personnes habitant les 2 immeubles démolis à rue,
- Les nouveaux immeubles à rue devraient être réduits d'un étage,
- La démolition des bâtiments à rue peut augmenter le bilan carbone,
- Les travaux de démolition et la création de niveaux souterrains peut générer des fissures et des problèmes de stabilité aux immeubles environnants,
- Les intérieurs d'îlot doivent être complètement réservés à des espaces ouverts,
- Une étude de l'état de pollution du sol et un rapport d'incidences doivent être fournis,
- Des nuisances seront créées découlant de la lourdeur des travaux,
- Le projet serait uniquement de type spéculatif,
- L'augmentation des prix du loyer et la diminution de la valeur des biens dans le quartier,
- Le choix des matériaux prévus pour la façade avant est trop varié et pas intégré avec le reste de la rue,
- Les logements en intérieur d'îlot doivent être supprimés,
- L'utilisation, la gestion et le stockage des eaux risquent de ne pas être suffisants (et que des noues paysagères peuvent être utilisées),
- Un réaménagement des places de parking et des emplacements vélo doit être revu,
- La nécessité d'un plan paysager pour l'intérieur d'îlot,
- Les techniques et les installations nécessaires au projet ne sont pas suffisamment renseignés ;

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

- N°8199, le 08/01/1954 pour construire l'immeuble (au n°30),
- N°6617, le 04/12/1947 pour construire un immeuble avec garage (au n°32),
- N°9290, le 06/01/1958 pour construire un garage (au n°32),
- N°10926, le 09/05/1964 pour construire un immeuble de 8 logements (au n°22-28),
- N°11211, le 09/05/1966 pour construire un arrière bâtiment (au n°22-28) ;

Quant au respect de la procédure

Considérant que la demande actuelle vise à démolir 2 immeubles à rue et l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire un immeuble de 12 logements avec parking souterrain (n°30-32), transformer et rehausser un immeuble existant (n°22), construire 3 maisons en intérieur d'îlot (au total 24 logements et 23 parkings) et réaménager l'intérieur d'îlot en jardin sur les parcelles ;

Considérant que les surfaces des logements existants maintenus dans l'immeuble n°22 doivent être comptabilisées même si elles ne sont pas modifiées ;

Considérant qu'en conséquence, le projet présente une surface totale supérieure à 2500m² de logement et qu'un rapport d'incidence est nécessaire ;

Considérant qu'en application de l'annexe B du CoBAT, un rapport d'incidences doit être réalisé et la demande doit être traitée par une instance régionale ;

Considérant dès lors que la commission de concertation ne peut pas se prononcer ;

[Texte]

Considérant qu'en toutes hypothèses, compte tenu des caractéristiques du projet (notamment la construction de deux niveaux de parking en sous-sol) et de son ampleur, il y a lieu de réaliser des études approfondies concernant notamment l'impact du projet sur le sous-sol, la gestion des eaux et la mobilité ;

Quant à la démolition des deux bâtiments à front de rue

Considérant que la demande actuelle vise à démolir deux immeubles à front de rue ;

Considérant que cette demande de démolition ne fait l'objet d'aucune justification dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que l'impact de cette démolition sur l'environnement n'a pas été étudié ;

Considérant qu'en l'absence de justification pertinente, il convient de privilégier la rénovation et la modification des bâtiments en lieu et place de leur démolition ;

Quant aux gabarits proposés

Considérant que le projet prévoit de rehausser d'un étage l'immeuble existant (R+3) (n°22) ;

Considérant qu'après démolition des deux immeubles, il est prévu de reconstruire un immeuble de gabarit R+4 ;

Considérant que les gabarits proposés ne respectent pas le contexte du bâti environnant ;

Que la rue lieutenant Freddy Wampach présente une largeur de voirie réduite ;

Considérant que la rue est essentiellement composée de maisons unifamiliales de gabarit R+1/R+2 ;

Considérant que les gabarits proposés sont particulièrement élevés par rapport à la hauteur moyenne des constructions de la rue ;

Considérant que ces gabarits sont de nature à provoquer un effet d'écrasement et à entraîner une perte d'ensoleillement et de luminosité pour les biens voisins ;

Quant aux logements créés en intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit la construction de 3 logements en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de préserver la quiétude des intérieurs d'îlot et de limiter au maximum la présence de logements ;

Considérant que l'implantation prévue pour les logements ne garantit pas leur qualité ; que ceux-ci sont mono-orientés et présentent une trop faible distance par rapport aux immeubles situés à front de rue ;

Considérant que la création de ces trois logements n'est pas acceptable ;

Considérant que pour l'ensemble de ces motifs, la demande n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant dès lors que la demande aurait dû faire l'objet d'un rapport d'incidences, la commission de concertation ne peut pas se prononcer en l'état ;

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1923205/2023 (7)

Localisation : Avenue Paul Hymans 99

Objet : transformer le salon de coiffure en un commerce, réaménager les 2 appartements existants et transformer la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, espaces structurants
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.C. PEARL IMMO Monsieur Laurent CAMBRON

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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

Réactions : 2

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant au plan région d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer le salon de coiffure en un commerce, à réaménager les 2 appartements existants et à transformer la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume (côté avenue Paul Hymans) dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume (côté avenue Paul Hymans) dépasse le profil de la construction voisine la plus haute ;
- la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune des chambres prévues au premier étage ne présente une surface minimale de 14 m² ;
- la dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond de la suite parentale présente 2m30 au lieu de 2m50 (toiture plate) ;
- la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre n°1 au deuxième étage ne présente pas le minimum de surface nette éclairante requis ;
- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un cimentage est prévu sur le mur pignon (côté rue Vervloesem) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 et que 2 remarques ont été émises ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur les points suivants :

- l'impact négatif que va engendrer la nouvelle intervention en toiture sur l'architecture de l'immeuble et sur le gabarit de l'immeuble par rapport au contexte bâti ;
- la perte d'ensoleillement induite pour la construction mitoyenne au vu de la configuration de la parcelle (immeuble de coin) et au vu du dénivelé des voiries ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle situé au croisement de l'avenue Paul Hymans et de la rue Vervloesem ;

Considérant qu'il existe un dénivelé important entre ces 2 voiries et que le bâtiment présente un gabarit rez+2+T le long de la rue Vervloesem et un gabarit rez+1+T le long de l'avenue Paul Hymans (rez-de-chaussée légèrement surélevé accueillant l'entrée de l'immeuble) ;

Considérant que le sous-sol correspond donc au niveau accessible directement par le garage présent le long de la rue Vervloesem ;

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

- permis d'urbanisme n°8193 délivré le 11/01/1954 pour une « maison » ;
- permis d'urbanisme n°17382 délivré le 03/02/2004 pour « modifier le salon de coiffure et les combles » ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8193 portait également sur la construction située au n°187 ;

Considérant que les 2 immeubles ont été construits en même temps et présentent la même esthétique (forme des baies, soubassement, ...) ;

Considérant que la situation de droit fait état :

- au sous-sol : départ d'escalier, garage ;
- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un salon de coiffure, salle de coiffure, wc, dégagement, escalier et une cuisine ;
- au 1^{er} étage : escalier, hall, un salon d'esthétique, une salle de bain, 2 chambres ;
- au niveau des combles : arrivée d'escaliers, living, une salle de bain et 2 chambres ;

Considérant que, par rapport à la situation de droit, les modifications suivantes ont été apportées :

- au 1^{er} étage : les 2 chambres ont été supprimées afin d'agrandir le salon d'esthétique et des cloisons ont été placées afin de réorganiser les espaces intérieurs, la salle de bain d'origine a été maintenue ;
- au niveau des combles : 2 chambres ont été maintenues ainsi que la salle de bain mais l'organisation interne a été modifiée ;

Considérant que des transformations intérieures ont également été apportées afin de réorganiser certains espaces ;

Considérant que les renseignements urbanistiques délivrés pour le bien font état d'un « *salon de coiffure avec son logement attenant* » ;

Considérant que le projet vise à maintenir le garage ainsi que 4 caves existantes (1 cave commune, 2 caves privatives et une cave pour le commerce) ;

Considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée 3 locaux dédiés au commerce et qu'il maintient le sanitaire existant ;

Considérant que les 2 locaux commerciaux situés à front de rue communiquent entre eux ;

Considérant cependant que le troisième local du commerce n'est accessible que par le hall commun de l'immeuble (également emprunté par les occupants des logements des étages) ;

Considérant dès lors que cette configuration n'est pas optimale et qu'il y a lieu de scinder l'espace accessible au public de celui utilisé par les habitants de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique d'accéder au commerce par l'accès déjà existant directement à droite en passant l'entrée principale de l'immeuble ;

Considérant qu'une nouvelle séparation devra être prévue dans le hall d'entrée existant (sas) afin de privatiser le reste de l'espace pour les habitants de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le local commercial prévu en façade arrière devra être supprimé et converti en local commun pour les habitants (local vélos/poussette par exemple) ;

Considérant en effet que l'immeuble ne possède actuellement pas de locaux communs ;

Considérant que ce local est repris sur les plans de la dernière situation de droit et que sa construction est antérieure à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (cfr. vue aérienne Bruciel) ;

Considérant qu'une ouverture a été créée dans le mur mitoyen de ce local avec la construction voisine située rue Vervloesem n°187 ;

Considérant que ce percement est contraire au bon aménagement des lieux en ce qu'il implique des vues droites vers la propriété voisine mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du Code civil et de rendre les vitrages existants translucides ;

Considérant que 2 appartements sont prévus aux étages ;

Considérant que l'appartement du premier étage abrite :

- un hall d'entrée avec vestiaire et sanitaire ;
- un séjour avec une cuisine ouverte de 32.4 m² ;
- 2 chambres (13 m² et 11.7 m²) ;
- Une salle de bain de 4.3 m² ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme est sollicitée car aucune des 2 chambres prévues ne présente une surface minimale de 14 m² ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cas d'un nouvel aménagement ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en proposant soit un nouvel aménagement intérieur soit prévoir 1 seule chambre de surface plus confortable permettant ainsi de prévoir un espace séjour plus spacieux également ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit un second logement au niveau des combles ;

Considérant qu'afin d'offrir à ce logement une hauteur sous plafond plus confortable, la façade avant est rehaussée par une partie vitrée de +/- 1m75 et l'ensemble des versants de la toiture sont rehaussés également ;

Considérant que la corniche principale de l'immeuble est maintenue (sauf pour la partie de façade côté Vervloesem) ;

Considérant que cet appartement comprend :

- un espace séjour/cuisine de 38.9 m² ;
- 2 chambres (de 10.4 m² et de 9.1 m²) ;
- une salle de douche de 6.3 m² ;
- un sanitaire ;
- un espace buanderie et de rangement ;

Considérant que ce logement possède également une mezzanine, que celle-ci comporte :

- une troisième chambre de 18.8 m² et une salle de bain/dressing attenante ;

Considérant que l'ajout d'une mezzanine implique la création d'un nouveau volume (avec toiture plate) du côté du voisin Paul Hymans n° 97 ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce qu'il dépasse en profil le profil de la construction la plus haute (côté avenue Paul Hymans) ;

Considérant que ce nouveau volume est recouvert par une toiture plate végétalisée extensive ;

Considérant que ces agrandissements de volumes vont induire des nuisances certaines pour la construction mitoyenne située rue Vervloesem n°187 ;

Considérant en effet que, vu l'implantation du bâtiment de coin, l'ajout de nouveaux volumes contre le mitoyen avenue Paul Hymans implique une perte d'ensoleillement (déjà fort réduit au niveau de sa façade arrière) pour la construction voisine située rue Vervloesem ;

Considérant que l'immeuble de coin et l'immeuble situé rue Vervloesem n°187 ont été construits en même temps ;

Considérant que les nouvelles interventions ne tiennent pas compte de cette unité d'ensemble ;

Considérant qu'il s'indique de maintenir la corniche débordante existante sur l'entièreté de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'aménagement du dernier logement est peu qualitatif ;

Considérant en effet que le projet ne prévoit pas de hall d'entrée au logement ;

Considérant que l'espace vestiaire a dès lors été prévu à côté du plan de travail de la cuisine ;

Considérant que ce logement présente 3 chambres ainsi que 2 salles de douche alors que la salle à manger est réduite à 1 table et 4 chaises ;

Considérant que l'espace salle à manger ne semble pas être correctement proportionné par rapport à la grandeur du futur ménage et que cet espace est placé dans une circulation, ce qui n'est pas qualitatif ;

Considérant que l'espace de la salle à manger serait plus adapté en lieu et place de la salle de bain (prévue en façade avant) ;

Considérant qu'il est peu pertinent de placer cette salle de bain du côté de la façade avant et dans un volume largement vitré (donnant sur l'avenue Paul Hymans) ;

Considérant que le programme prévu (appartement de 3 chambres avec mezzanine) implique de devoir effectuer des interventions massives en toiture ;

Considérant que, malgré ces interventions massives, la suite parentale déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond s'élève à 2m30 au lieu de 2m50 (toiture plate), ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que cet appartement présente également une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre n°1 de 9.1 m² ne présente pas le minimum requis de surface nette éclairante ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouvel aménagement et qu'il serait plus pertinent d'y prévoir à la place la salle de bain ;

Considérant que le bâtiment est relativement peu élevé considérant les gabarits des immeubles présents le long de l'avenue Paul Hymans et au vu de la largeur de celle-ci ;

Considérant qu'il est donc acceptable de le rehausser afin de proposer un second appartement présentant une bonne habitabilité ;

Considérant cependant que les interventions prévues et spécifiquement la rehausse d'une partie de l'immeuble (côté Paul Hymans) ne s'intègre pas de façon adéquate au cadre bâti environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir l'aménagement du second logement afin de proposer des espaces de vie plus qualitatifs s'intégrant dans un volume tenant compte des constructions voisines et de l'architecture de l'immeuble d'origine (ou éventuellement de proposer un seul appartement duplex aux étages) ;

Considérant qu'il s'indique également de maintenir la corniche débordante d'origine ;

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

Considérant que la demande prévoit également d'isoler les façades arrière de l'immeuble ;

Considérant que le plan des étages indique une isolation arrière qui couvre également la façade arrière voisine (côté Vervloesem) ;

Considérant qu'il s'indique d'en rectifier le dessin ;

Considérant qu'une nouvelle isolation est également prévue au niveau du mur pignon côté Vervloesem ;

Considérant que cette isolation est recouverte par un cimentage de teinte blanche ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses mais que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que vu la présence d'un commerce au rez-de-chaussée il s'indique également de préciser si des enseignes ou autres devront être placées en façade avant de l'immeuble ;

Considérant également que d'après les photos jointes au dossier, une installation technique a été placée dans la zone de recul de l'immeuble à côté de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne reprennent pas cette installation, qu'elle sera donc supprimée ;

Considérant qu'il s'indique autant que possible d'améliorer la qualité paysagère de la zone de recul ;

Considérant que de façon générale, le projet doit être revu en tenant compte de l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus et qu'il s'indique d'éventuellement revoir le nombre de logements en fonction des interventions possibles en toiture ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1926794/2023 (8)

Localisation : Avenue Michel Sterckmans 37

Objet : isoler et mettre un crépi sur la façade des étages et isoler la toiture plate de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone 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 : S.A. SAVIM

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation au règlement communal d'urbanisme, art.52 (crépi)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade

avant)

Réactions : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 isoler et mettre un crépi sur la façade des étages et isoler la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 mais qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis n°10100 pour la construction de l'immeuble date de 20/11/1961 ; qu'ensuite, le permis n°1721790 a été délivré le 16/01/2020 pour régulariser le changement des portes de garages et pour remplacer les châssis des étages ;

Considérant que la façade actuelle est composée de briques jaunes aux étages, d'un revêtement en pierre bleue au rez-de-chaussée, de la pierre bleue aux allèges et d'un encadrement en pierre de ton beige ;

Considérant que les matériaux en façade arrière n'ont pas de valeur esthétique ou architecturale ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler l'enveloppe du bâtiment par 15cm d'EPS, à l'exclusion du rez-de-chaussée, au vu de la noblesse du matériau de soubassement ; qu'à ce niveau, le bâtiment sera isolé depuis l'intérieur ;

Considérant qu'une nouvelle finition en enduit granuleux de couleur « gris poussiéreux » est prévu ;

Considérant qu'en toiture, l'épaisseur de la nouvelle isolation sera de 20cm ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme, art.52 (interdiction d'utiliser un crépi) et à l'art.3 du titre I du RRU en termes d'alignement en façade avant ;

Considérant que le souhait d'isoler le bien est défendable en termes de confort énergétique et de qualités habitables ; que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est acceptable étant donné que le bien est implanté en recul par rapport à la voie publique ;

Considérant néanmoins que l'utilisation d'un enduit n'est pas acceptable pour les motifs suivants :

- la pose d'un enduit constitue un appauvrissement de la façade (suppression de texture, différenciation des matériaux, jeux de briques,...) ;
- le manque d'intégration dans le cadre environnant : le quartier est caractérisé par des matériaux plus nobles comme des briques ou de la pierre ;

[Texte]

Considérant que la volonté d'isoler n'est pas incompatible avec le besoin d'intégration au niveau architecture ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une autre finition de façade (en briquettes), s'inspirant des matériaux et détails existants afin de maintenir une architecture de qualité (notamment en ce qui concerne les jeux de briques) ;

Considérant que la mise en place d'un revêtement en briquettes ainsi que le maintien d'éléments patrimoniaux en saillie induiront un dépassement de plus de 15 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

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.

Considérant qu'il s'indique de prévoir un revêtement de toiture présentant un albédo élevé ;

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

- proposer une autre finition de façade, s'inspirant des matériaux et détails existants afin de maintenir une architecture de qualité ;
- prévoir un revêtement présentant un albédo élevé en ce qui concerne la toiture de l'immeuble ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est acceptée.

La dérogation à l'art.52 du règlement communal d'urbanisme pour l'utilisation d'un enduit est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1926101/2023 (9)

Localisation : Avenue Georges Henri 81

Objet : modifier l'affectation de la crèche en maison unifamiliale, démolir les annexes existantes, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, construire une lucarne à l'arrière de la toiture, isoler la toiture et les façades, régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale

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 : Monsieur et Madame Jonathan & Lucie MARIN - COUALLIER

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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

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 les permis d'archives n° 1860 délivré le 04/06/1926 pour la construction de la maison unifamiliale et n° 17.329 délivré le 07/10/2003 pour la régularisation de la modification totale de l'affectation de logement en garderie pour enfants dans l'immeuble ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier l'affectation de la crèche en maison unifamiliale, à démolir les annexes existantes, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, à construire une lucarne à l'arrière de la toiture, à isoler la toiture et les façades et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et 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 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation de la crèche en maison unifamiliale ;

Considérant que les annexes du rez-de-chaussée (véranda, salle d'accueil et salle à langer, WC) sont démolies et qu'une nouvelle extension est construite portant la profondeur du bâti à 14,05m (côté mitoyenneté de droite) et à 13,62m (côté mitoyenneté de gauche) ;

Considérant la profondeur des bâtis sur les parcelles mitoyennes (14,82m à gauche / 18,61m à droite) ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est prolongé sur la profondeur de l'extension, sur une hauteur de 192cm ; que le mur mitoyen de droite est également prolongé sur une hauteur de 43cm ;

[Texte]

Considérant que l'extension et les rehausses de mitoyennetés dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces constructions dépassent les deux profils mitoyens en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant que cet étage est réaménagé en salon, bibliothèque et salle à manger / cuisine ;

Considérant qu'un nouveau WC, accessible depuis la cage d'escalier, est aménagé ;

Considérant qu'un feu ouvert est placé en partie avant du rez-de-chaussée (sortie en toiture) ;

Considérant que le rez-de-chaussée proposé déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne bénéficie pas de l'éclairage naturel suffisant pour la superficie projetée ;

Considérant que la dérogation découle d'une situation existante autorisée par permis d'urbanisme (petit châssis existant en façade avant) ;

Considérant qu'une terrasse de 12,62m² est aménagée dans la prolongation de l'extension sur une profondeur de 2,50m ;

Considérant que les tapis d'herbe synthétique sont supprimés et que la zone de cours et jardins dans la prolongation de la terrasse est rendue perméable et plantée de pleine terre ;

Considérant que la demande prévoit également la suppression du muret construit en fond de parcelle et de son portail en bois ;

Considérant que l'ancien toboggan de secours, reliant le premier étage au jardin, a été démonté préalablement à l'introduction de la présente demande ;

Considérant qu'au premier étage, le mur de façade arrière et les annexes (véranda, WC) sont démolis et qu'une nouvelle extension est construite ;

Considérant qu'en plan, la profondeur de l'extension s'aligne à la profondeur du voisin mitoyen de droite ; que cependant, vu le dépassement de hauteur par rapport aux deux profils voisins, cette nouvelle construction déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que de manière générale, les interventions prévues au rez-de-chaussée et au premier étage, permettent de simplifier la lecture de la façade arrière et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement projeté ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les deux extensions et les interventions sur les murs mitoyens en sont dès lors acceptables ;

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 de ces nouveaux murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins concernés par les rehausses et prolongations ;

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu en toitures plates des extensions du rez-de-chaussée et du premier étage ; qu'il s'indique de prévoir un revêtement esthétique (tel qu'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée,...) sur celles-ci ;

Considérant que le deuxième étage (niveau sous toiture) est réorganisé en un bureau, une chambre et une salle de bains et qu'une lucarne est construite en versant arrière de toiture en vue d'améliorer l'éclairage et la hauteur sous plafond de la salle de bains et de la chambre n°3 ;

Considérant que la lucarne, construite contre la mitoyenneté de droite, déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que son recul est inférieur à 1m ;

Considérant que le mur mitoyen à cet étage doit être rehaussé en conséquence ;

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

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

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode Sarking) impliquant un dépassement du profil de toiture mitoyen le plus haut (à droite) ; que dès lors l'isolation de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce dépassement est minime (8cm) ;

Considérant que ces deux interventions permettent l'amélioration des performances énergétiques du logement ; que dès lors les dérogations liées à l'isolation des façade et toiture sont acceptables ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en versant arrière de toiture ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée existante en PVC blanc est remplacée par une porte en bois blanc présentant une imposte avec petits bois similaires aux impostes existantes des châssis de la façade ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les châssis existants en PVC de ton blanc, non conformes à la situation de droit en termes de divisions (pour le rez-de-chaussée) et de petits bois en impostes pour l'ensemble ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir des nouveaux châssis en bois présentant les mêmes caractéristiques que les châssis de la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant qu'en zone de recul, le plancher en bois et le box vélos sont supprimés ; que la zone est rendue perméable est plantée de pleine terre en lieu et place de ces éléments placés sans autorisation ;

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 des prolongations/rehausses de murs mitoyens aux rez-de-chaussée et premier étage, en accord avec les propriétaires voisins ;
- prévoir un revêtement esthétique (gravier, toiture végétalisée,...) sur les toitures plates des extensions prévues aux rez-de-chaussée et au premier étage ;
- prévoir des nouveaux châssis en bois présentant les mêmes caractéristiques que les châssis de la situation de droit de l'immeuble ;

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

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1908261/2023 (10)

Localisation : Avenue Herbert Hoover 180

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, créer un nouvel étage, aménager un appartement duplex aux 2 derniers étages, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage, réaménager la zone de recul et placer une pompe à chaleur en toiture et une autre au rez-de-chaussée 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 : Monsieur et Madame HARDT - PITZ - TRUONG

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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

Réactions : 0

Avis :

Avis de la commission de concertation du 12/01/2024

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, créer un nouvel étage sous toiture et 2 lucarnes, aménager un appartement duplex aux 2 derniers étages, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage, réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépasse de plus de 3m la construction voisine mitoyenne ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une pompe à chaleur est prévue en toiture de l'immeuble ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le séjour et la chambre 02 au 1^{er} étage et la chambre 03 du 2^{ième} étage ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 mais qu'aucune plainte ni remarque n'a été émise ;

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

- permis d'urbanisme n° 8773 délivré le 09/01/1956 pour « *une maison* » ;
- permis d'urbanisme n° 15455 délivré le 28/12/1993 pour « *1^e et 2^e burelen* » ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de type 3 façades bénéficiant d'un garage situé à l'arrière de la parcelle et accessible par une voie carrossable ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble fait état de bureaux aux 2 premiers niveaux et d'un logement au dernier étage ;

Considérant que des modifications structurelles mineures ont été apportées à l'immeuble par rapport à sa situation de droit ;

[Texte]

Considérant que la présente demande vise également à régulariser ces modifications ;

Considérant que la situation projetée prévoit des cabinets médicaux sur l'ensemble du rez-de-chaussée ainsi que 2 logements (un appartement au 1^{er} étage et un appartement duplex au deuxième et au nouvel étage de l'immeuble) ;

Considérant que le sous-sol repris dans la situation de droit a été étendu et que les cours anglaises situées en façade latérale ont été agrandies ;

Considérant que le projet prévoit 2 caves (une pour chaque logement) ;

Considérant que ces caves présentent des surfaces importantes (21 m² et 32.9 m²) ;

Considérant que le sous-sol abrite également un local pour vélos de 12.8 m² ainsi qu'une buanderie commune de 11,8 m² ;

Considérant que la citerne à mazout située sous la zone de recul est supprimée et remplacée par une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que des modifications intérieures ont été apportées au rez-de-chaussée par rapport à la situation de droit mais qu'elles sont mineures (réorganisation interne des différentes pièces) ;

Considérant que le volume existant n'est pas modifié mais que des aménagements sont réalisés afin d'aménager 4 cabinets médicaux, un sanitaire, une kitchenette ainsi qu'une salle d'attente ;

Considérant qu'une terrasse est maintenue en façade arrière et que la façade arrière est isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention respecte l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement imperméabilisée mais que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle zone plantée de +/- 16 m² ;

Considérant que le muret existant délimitant la zone de recul de la voie publique est remis en état conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le premier étage existant est également différent du premier étage repris à la situation de droit mais qu'il s'agit de transformations intérieures ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement de 2 chambres ;

Considérant que les 2 chambres (de 14 m² et de 10 m²) sont prévues en façade avant et que l'espace cuisine/salle-à-manger est prévu en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse d'une profondeur de 1m74 pour le logement ;

Considérant que la situation de droit prévoyait déjà une terrasse à ce niveau ;

Considérant que la chambre n°02 déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas le minimum requis pour l'éclairage naturel (1.7 m² au lieu de 2m²) ;

Considérant que la dérogation est minime et que le projet ne prévoit pas de modifier les baies de la façade avant ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas le minimum requis pour l'éclairage naturel (3.6 m² au lieu de 6.4 m²) ;

Considérant que cette dérogation est importante et qu'il s'agit de plus des espaces de vie ;

Considérant qu'il s'indique d'agrandir la baie existante en façade arrière afin de proposer une surface nette éclairante suffisante ;

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

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur dans le respect de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

Considérant que le deuxième étage abrite la partie basse du nouveau duplex ;

Considérant que cette partie abrite 3 chambres (de 14.8 m², de 9.1 m² et de 14.1 m²), un bureau de 8.4 m², une salle de bain et une salle de douche ;

Considérant que la chambre 03 déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas le minimum requis pour l'éclairage naturel (1.7 m² au lieu de 1.82 m²) ;

Considérant que la dérogation est minime et que le projet ne prévoit pas de modifier les baies de la façade avant ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que la partie haute du duplex abrite un sanitaire, l'espace séjour et la salle à manger/cuisine ;

Considérant que la partie haute du duplex est aménagée dans un nouveau volume prévu sur la toiture plate de l'immeuble existant ;

Considérant que le nouveau volume est compris dans une nouvelle toiture à la Mansart présentant une lucarne dans chaque versant de toiture ;

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

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que le nouveau volume ne s'intègre pas de façon harmonieuse à l'immeuble existant ;

Considérant en effet que l'immeuble existant présente une toiture plate, qu'il n'est donc pas pertinent de proposer une toiture à la Mansart ;

Considérant de plus que le nouveau volume est recouvert par du zinc de couleur gris anthracite ;

Considérant que l'immeuble existant présente lui des briques de couleur jaune, que l'intervention proposée ne respecte pas l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant que la façade latérale présente une architecture de qualité avec un travail au niveau des baies (tailles et positions) ;

Considérant que l'extension n'a pas été élaborée dans la continuité de cette façade ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une nouvelle volumétrie pour l'extension dans la continuité de l'immeuble existant (revêtement, dessin et position des baies, ...) ;

Considérant que le projet propose également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du niveau inférieur ;

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

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle vise à proposer un espace extérieur de qualité et bien orienté pour le logement duplex ;

Considérant que cette terrasse est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée contre la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que cette installation déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation n'a pas été sollicitée ni motivée ;

Considérant que l'implantation de cette pompe à chaleur peut induire des nuisances sonores pour la construction voisine ;

Considérant que le placement de la pompe à chaleur ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

[Texte]

Considérant que, de façon générale, le programme proposé dans son ensemble est tout à fait acceptable mais que le traitement de la nouvelle extension en toiture ne l'est pas ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir l'extension proposée ;

AVIS D'UN FAVORABLE UNANIME tel que présenté et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

Avis de la commission de concertation du 26/04/2024

Considérant que, suite à l'avis défavorable unanime émis par la commission de concertation du 12/01/2024, les demandeurs ont fait application de l'article 126/1 du CoBAT et des plans modifiés ont été introduits le 27/02/2024 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit, à aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, créer un nouvel étage, aménager un appartement duplex aux 2 derniers étages, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage, à réaménager la zone de recul et à placer une pompe à chaleur en toiture et une autre au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la présente version du projet déroge :

- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension du dernier niveau dépasse le profil de la construction voisine mitoyenne et en ce qu'une pompe à chaleur est prévue en toiture (nouvel emplacement par rapport à la première version du projet) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que l'actuel projet présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépasse de plus de 3m la construction voisine mitoyenne ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension du dernier niveau dépasse le profil de la construction voisine mitoyenne et en ce qu'une pompe à chaleur est prévue en toiture ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le séjour et la chambre 02 au 1^{er} étage et la chambre 03 et le bureau du 2^{ième} étage ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une enquête publique ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I et la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne les chambres) ont déjà été acceptées par la précédente commission de concertation en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme ;

Considérant que le séjour du premier étage déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que le deuxième étage abrite un bureau donnant en façade arrière ;

Considérant que ce bureau présente également une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été sollicitée et est importante ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable vu qu'il s'agit d'un nouvel aménagement ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas utiliser cet espace comme un espace habitable ;

Considérant que l'actuel projet propose les mêmes aménagements aux étages et ajoute une pompe à chaleur au rez-de-chaussée dans le jardin ;

Considérant que le même programme est prévu pour le nouveau duplex ;

[Texte]

Considérant cependant que la partie haute du duplex sera traitée différemment ;

Considérant en effet que le projet ne prévoit plus de lucarne mais une rehausse plus « cubique » présentant une toiture plate ;

Considérant que cette proposition suit l'avis émis par la précédente commission de concertation ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que son profil dépassera le profil existant de la construction voisine mitoyenne (immeuble de type 3 façades) ;

Considérant cependant que les dépassements par rapport au profil mitoyen voisin sont ponctuels et assez réduits ;

Considérant que le nouveau volume est implanté en recul (50 cm) par rapport au plan de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que ce volume permet d'améliorer l'habitabilité d'un logement existant par l'augmentation de sa surface et par l'ajout d'un espace extérieur de qualité ;

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

Considérant que la baie prévue en façade avant de l'extension sera établie dans le prolongement des baies existantes des étages inférieurs ;

Considérant que 2 baies sont prévues en façade latérale de l'extension ;

Considérant que la nouvelle intervention sera recouverte par un habillage en zinc (pigmento rouge terre) à joints debout ;

Considérant qu'une pompe à chaleur sera implantée sur la toiture plate de l'extension ;

Considérant que cette pompe à chaleur déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle sera placée du côté du profil voisin mitoyen et en retrait le plus possible par rapport à la voie publique de sorte à ne pas être visible ;

Considérant qu'afin d'en atténuer le bruit, un caisson acoustique pourra être prévu ;

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

Considérant que les châssis de la façade avant seront des châssis en bois de couleur gris anthracite de même que les châssis de façade latérale ;

Considérant que les châssis de l'extension seront en aluminium de même couleur (gris anthracite) ;

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

- ne pas utiliser l'espace dénommé « bureau » du deuxième étage en espace habitable (vu le manque d'éclairage naturel) ;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépasse de plus de 3m la construction voisine mitoyenne ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension du dernier niveau dépasse le profil de la construction voisine mitoyenne et en ce qu'une pompe à chaleur est prévue en toiture ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la chambre 02 au 1^{er} étage et la chambre 03 du 2^{ème} étage et le séjour du premier étage;

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

- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le bureau situé au 2^{ième} étage ;

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1912983/2023 (11)

Localisation : Rue Dries 96

Objet : isoler la façade avant et régulariser le remplacement de la porte d'entrée et les modifications apportées à la lucarne en versant avant de toiture 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 : Monsieur et Madame Levon & Svetlana DARBINIAN - CHANATUROVA

Enquête : 28/03/2024 au 11/04/2024

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

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

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

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n°7038 délivré le 14/10/1949 pour la transformation de l'immeuble (extension sur trois niveaux),
- n°7129 délivré le 04/02/1950 pour la modification du revêtement de la façade avant,
- n°18.996 délivré le 13/08/2009 pour la rehausse de la toiture, la construction de deux lucarnes et l'extension du rez-de-chaussée et du premier étage,
- n°20.015 délivré le 04/04/2013 pour la division de la maison unifamiliale en deux logements ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la façade avant et à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et les modifications apportées à la lucarne en versant avant de toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 6 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et aux articles 52 et 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser plusieurs modifications effectuées en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que les permis d'archives renseignent une lucarne en versant avant de toiture, ayant une largeur de 4,72m, une hauteur de 125cm et un recul d'1m par rapport aux limites mitoyennes ;

[Texte]

Considérant que dans les faits la lucarne présente une largeur de 4,85m, une hauteur de 1,90m, un recul d'1m par rapport à la mitoyenneté de droite et un recul de 75cm par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que la lucarne actuelle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm et en ce qu'elle ne présente pas un recul de minimum 1m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur est supérieure au 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC de ton blanc ;

Considérant que l'esthétique de la porte actuelle est relativement semblable à l'ancienne ; que de plus, cette modification visible depuis l'espace public ne dénature pas l'aspect architectural de la maison ;

Considérant que ce remplacement est dès lors acceptable ;

Considérant que le parement actuel de la façade avant en plaquettes de grès de ton crème est en mauvais état suite à divers travaux effectués au niveau du câblage public ;

Considérant que la demande vise à déposer le parement existant, à placer un isolant de 6cm et à revêtir la façade avant d'un crépi de ton blanc (RAL 9016) ;

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

Considérant que le soubassement en pierre bleue présente un dépassement de 5,5cm par rapport au revêtement actuel ; qu'après décapage des plaquettes, la saillie de ce soubassement sera de 7cm ;

Considérant que le projet prévoit de placer l'isolation et son revêtement en crépi dans la prolongation de ce soubassement ; que dès lors, le nouvel alignement dépasse de 5,5cm l'alignement actuel ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (alignement non respecté) et à l'article 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'en cas de transformation, les revêtements de façade ne peuvent avoir qu'une saillie maximum de 5cm sur l'alignement ;

Considérant néanmoins que le soubassement existant est maintenu ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant que la descente d'eau pluviale en façade est déplacée en conséquence ; que celle-ci présente par rapport au front de bâtisse, une saillie supérieure à 12cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade (dérogeant à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'aucune indication n'est renseignée dans les plans en ce qui concerne le nouveau raccordement de la descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant que pour être conforme aux réglementations communales, le tuyau doit être repiqué vers le réseau privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir) et il doit être muni d'une souche pluviale en sa base de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que la dérogation sollicitée est également acceptable ;

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

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

- article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

[Texte]

- article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;
- article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;
- article 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/04/2024

Procès-verbal n° 557

Demande de permis d'urbanisme PU/1835540/2022 (12)

Localisation : Avenue Georges Henri 490

Objet : transformer les immeubles en intérieur d'îlot, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires (atelier d'artistes et espace d'exposition, espace co-working, 6 logements et 6 emplacements de parking) et augmenter les surfaces perméables et de pleine terre de la parcelle

Zonage : P.R.A.S. : 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 : Monsieur Jean-Luc MOUREAUX

Enquête : /

Motifs : /

Réactions : /

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 est également située dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Georges Henri » du 04/10/2012 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant qu'une première demande pour transformer les immeubles en intérieur d'îlot avec démolition et reconstruction partielle, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires en 7 logements, un bureau et un parking de 14 emplacements de voiture (+ 1 emplacement non couvert), a été soumise aux mesures particulières de publicité et a reçu un avis défavorable de la commission de concertation du 23/09/2022 ;

Considérant que suite à cet avis défavorable, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT (modification de la demande en cours de procédure, à l'initiative du demandeur) ;

Vu les documents modifiés introduits le 01/06/2023 et les compléments introduits le 18/08/2023 et le 09/10/2023 ;

Considérant que la demande modifiée une première fois visait à transformer les immeubles en intérieur d'îlot, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires (atelier d'artistes et espace d'exposition, espace co-working, 6 logements et 6 emplacements de parking) et augmenter les surfaces perméables et de pleine terre de la parcelle ;

Considérant que la demande modifiée a été une nouvelle fois soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et a reçu un avis favorable conditionnel ;

Considérant que suite à cet avis favorable conditionnel, le Collège des bourgmestre et échevins a sollicité le 26/01/2024 des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation en application de l'article 191 du CoBAT (modification de la demande en cours de procédure, à la demande de l'autorité délivrante) :

- « - *augmenter la distance à 10m entre les bâtiments A et B entre les axes 2 et 4 en supprimant une partie du volume du bâtiment A;*
- *faire apparaître clairement sur les plans (partie démolie, hauteurs finales du mur mitoyen, ...) la partie du mur mitoyen en fond de parcelles de l'avenue des Rogations ;*
- *limiter le nombre et les dimensions des ouvertures proposées dans la façade Est ;*
- *corriger les incohérences entre la façade Est et les plans en ce qui concerne les fenêtres comprises entre les axes 4 et 5 (cage d'escalier) ;*

- *corriger l'annexe I, cadre VII : corriger certaines données (les superficies parkings et locaux communs/caves dédiés aux habitations ont une affectation 'logement', les superficies des locaux techniques dédiés au bureau / l'activité artisanale doivent être rajoutés dans l'affectation correcte, tout en veillant à ne pas dépasser le seuil de 500m² par affectation ;*
- *produire des exemples de réalisations de ce type pour le vitrage martelé proposé pour les baies dans les pignons avant (sud) et arrière (nord) ;*
- *prévoir comme partie ouvrante, seulement la partie haute de la baie, à savoir celle à partir d'une hauteur de 2.03m ;*
- *affecter l'ensemble des emplacements de parking au sein du bâtiment B aux logements et/ou de partager certains emplacements selon un horaire à définir afin que chaque logement dispose d'un emplacement de parking ;*
- *faire apparaître la servitude sur les plans et vérifier que l'accès au parking des logements soit accessible sans en déborder. »*

Vu les documents modifiés introduits le 4/03/2024 et les compléments introduits le 13/03/2024 ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois vise à transformer les immeubles en intérieur d'îlot, changer l'affectation des anciens entrepôts et bâtiments accessoires (atelier d'artistes et espace d'exposition, espace co-working, 6 logements et 6 emplacements de parking) et augmenter les surfaces perméables et de pleine terre de la parcelle ;

Considérant que la demande modifiée répond 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 les modifications suivantes ont été apportées au projet :

- la distance entre les bâtiments A et B a été portée à 9.30m par la démolition d'une travée supplémentaire du bâtiment A. Considérant qu'une distance de 10m telle que demandée par la commission entraînerait des travaux lourds de stabilité, ne permettant pas de garder la structure de ce bâtiment ; que la distance de 9,30m découle de la structure portante du bâtiment existant ; que cette distance permet au logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B de profiter d'un éclairage naturel correct et un espace extérieur privatif de qualité ;
- les modifications (démolitions) des murs mitoyens ont été clairement identifiées dans les plans et la note explicative,
- plusieurs baies dans la façade Est ont été supprimées tout en gardant un éclairage naturel des pièces habitables, conformément aux prescriptions urbanistiques du RRU ; certaines incohérences entre plans et façades ont été corrigées en ce qui concerne la situation exacte des baies;
- les superficies et affectations reprises dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ont été mises à jour et sont réparties comme suit :
 - Superficie logement : 1.563,50m²
 - Superficie bureau : 294,40m²
 - Superficie activité productive artisanale (atelier d'artiste) : 195,60m²
- l'ensemble des emplacements de parking est réservé aux habitants du site ;
- les fenêtres dans les pignons avant (sud) et arrière (nord) ont été adaptées et détaillées afin de limiter les vues vers les parcelles voisines :
 - Seul un élément de la partie supérieure est ouvrant,
 - Du verre martelé est proposé sur les parties basses,
 - Un exemple de l'effet visuel du verre martelé a été joint au dossier de synthèse,
- la servitude de passage depuis l'avenue a été indiquée sur les plans ;

Considérant que la démolition d'une travée supplémentaire du bâtiment A entraîne la modification de l'accès et de la circulation verticale ; qu'un local pour 6 vélos est prévu dans la zone de tampon entre les deux bâtiments ;

[Texte]

Considérant que la superficie imperméable est diminuée de 1.327m² (situation existante), à 821,2m² (demande modifiée 1^e fois), et finalement à 777,09m² (demande modifiée 2^e fois) ;

Considérant qu'il a été précisé en séance que les affectations du rez (atelier artiste) et de l'étage (bureau co-working) sont liées ;

Considérant que la réduction en superficie du bâtiment A induit également une réduction en termes d'occupation ; qu'en vue de la situation dans une zone « A » au niveau accessibilité par les transports en commun, ces deux affectations renforcent le caractère mixte de la zone et sont compatibles avec l'affectation du logement sur le site et dans les environs, et répondent aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

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 ;

Considérant cependant que le demandeur a déclaré en séance qu'aucune annexe II n'a été adressée au propriétaire voisin vu que les plans déposés font apparaître que le mur mitoyen sera fortement réduit ;

Considérant qu'il est dès lors nécessaire d'obtenir l'accord du propriétaire voisin sur la démolition de ce mur et qu'il s'impose d'envoyer le formulaire annexe II au propriétaire voisin et de fournir le récépissé de l'envoi recommandé de cet avis ;

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

- fournir l'annexe II envoyée au propriétaire voisin et de fournir le récépissé de l'envoi recommandé de cet avis.

Les dérogations suivantes ont déjà été acceptées par la commission de concertation du 12/01/2024 en application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

- articles 4 (profondeur des constructions) et 6 (hauteur des constructions) du titre I du RRU,
- articles 22 (logements en intérieur d'îlot) et 23 (implantation et gabarit des arrière-bâtiments) du règlement sur la bâtisse de Woluwe-Saint-Lambert.