

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

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/568171/2015 (1)

Localisation : Chaussée de Stockel 202

Objet : démolir un immeuble existant et construire 3 immeubles comprenant 154 logements, 200 emplacements de parking en sous-sol avec caves et locaux techniques, aménager des abords et des jardins privés

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. B&B DEVELOPMENT représentée par Monsieur et Madame Fabrice-Emile Bourgeois-Rousseaux

Motifs : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU
(implantation - constructions isolées)

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

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

application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 34

- Argumentation :
- le promoteur veut éviter l'organisation d'une étude d'incidences (projet présenté ne couvre qu'une moitié de la parcelle), ce procédé est inacceptable
 - construire un tel complexe sur cette petite surface est un non-sens
 - perte d'ensoleillement pour les habitants de la chaussée de Stockel
 - l'ensemble du projet nous semble partout trop haut
 - demandent de produire des perspectives 3D dans un rayon de 360 degrés
 - le projet ne s'intègre pas aux caractéristiques du quartier
 - quid calcul surfaces pour les charges d'urbanisme ?
 - comment la couronne de végétation périphérique peut-elle être maintenue (150 arbres sont abattus) ?
 - on ne voit pas l'implantation des deux parkings en zone de recul
 - quelle protection sera assurée pour les piétons (proximité d'une école) ?
 - le projet manque de mixité
 - interférence avec la procédure d'élaboration du RCUZ
 - fractionnement du projet
 - le présent projet requiert la réalisation d'une étude d'incidences
 - de tels projets auront inmanquablement un impact sur l'environnement, la mobilité et sur la qualité de la vie dans les quartiers avoisinants
 - problèmes de sécurité publique liés à la présence d'une station de détente de Fluxys (demandent une étude de risque)
 - demandent de déplacer de 8-10m vers le nord (ou « raccourcir ») le bâtiment le plus proche de la station de dégazage
 - aucun équipement n'est prévu (crèche)
 - projet « monofonctionnel logements » alors que le site est affecté au PRAS en « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public »
 - le commerce entraînera beaucoup de nuisances tant au niveau de la mobilité que de la pollution
 - nous nous opposons à ce projet tel que proposé

AVIS REPORTE.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/569978/2015 (2)

Localisation : Clos Montagne des Lapins 12
Objet : régulariser la construction d'un escalier extérieur entre le jardin et le premier étage
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : n°356 13/09/1985;
Demandeur : Madame Eveline Geneviève de MEEÛS d'ARGENTEUIL
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 356 approuvé le 13/09/1985 et qu'il n' est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier extérieur entre le jardin et le premier étage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2016 au 04/02/2016 pour les motifs suivants :

- dérogation au titre I, art. 4 du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction de l'escalier) ;
- dérogation au permis de lotir (implantation de l'escalier)

et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le nouvel escalier permet de profiter d'un accès direct vers le jardin via les espaces de vie de la maison de type bel-étage ;

Considérant que les dérogations demandées sont minimales et ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant néanmoins que la demande n'est pas conforme au code civil ; qu'en effet, elle ne respecte pas les règles sur les vues droites et obliques ; qu'il y a lieu de prévoir une distance de

minimum 190cm de la limite parcellaire le long de l'escalier, ou d'obtenir un accord écrit du voisin de droite ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de se conformer aux prescriptions du code civil.

La Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation au règlement régional d'urbanisme (art.4, Titre I – profondeur de l'escalier) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article .

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559306/2015 (3)

- Localisation : Avenue Marie-José 164
- Objet : régulariser les volumes en façade arrière et créer des terrasses au premier et au troisième étage sur les plateformes existantes à l'arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. LG INVEST représentée par Monsieur Arnaud LEPORCHER
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - opposition à la terrasse du 1^{er} étage et du 3^{ème} étage (nuisances sonores, perte d'intimité), dépassent le bâtiment le moins profond
- nous nous opposons à ce projet tel que proposé

Avis :

Considérant que la demande vise à régulariser les volumes en façade arrière et à créer des terrasses au premier et au troisième étage sur les plateformes existantes à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme PU/542307/2014 a été délivré en date du 23/10/2014 pour transformer, agrandir et rénover l'immeuble ;

Considérant que le maintien de l'annexe contre le mitoyen de droite sur trois niveaux déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume dépasse le profil du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que le maintien de cette annexe serait dû à un problème de stabilité signalé par l'ingénieur en stabilité ;

Considérant que le rapport de l'ingénieur en stabilité n'a pas été communiqué et que dès lors la commission de concertation ne peut pas se prononcer sur ce point ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°542307 délivré le 23/10/2014 comportent une série d'erreurs, que les plans de l'actuelle demande corrigent ;

Considérant que le gabarit général de l'immeuble s'avère plus imposant dans la représentation de 2014 qu'il ne l'est actuellement ;

Considérant que la demande vise à régulariser la hauteur de l'annexe au troisième étage ;

Considérant que l'annexe au troisième étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est plus profonde et plus haute que les gabarits voisins ;

Considérant que la nouvelle annexe au troisième étage à l'arrière comprenant une salle de bain est accessible via un escalier de cinq marches aménagé dans l'épaisseur du mur porteur et débordant sur le palier intermédiaire donnant accès aux autres pièces du logement ;

Considérant que l'accès à ce nouveau volume 'salle-de-bain' rend le cheminement compliqué dans l'escalier d'accès au dernier appartement ;

Considérant que la création de deux terrasses aux premier et troisième étages à l'arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que leur profondeur dépasse le profil du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que le projet de terrasse aux premier et troisième étages provoquera des nuisances et une perte d'intimité dans les jardins voisins ; qu'il y a lieu de limiter les dérogations ;

Considérant le peu d'ensoleillement sur ces terrasses exposées plein nord ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°542307 a été délivré le 23/10/2014 à condition de conserver les portes d'entrée (+ châssis au-dessus de celle-ci) et de garage et de replacer des châssis existants en façade à rue par de nouveaux châssis en bois peints en blanc et reprenant les mêmes caractéristiques (divisions, petits bois,...) que celles des châssis existants :

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de :

- Fournir le rapport de l'ingénieur en stabilité démontrant que l'annexe mitoyenne droite à l'arrière ne peut être démolie ou, à défaut, revenir à la dernière situation légale de 2014 ;
- Limiter la terrasse au 1^{ier} étage à une profondeur maximale de 100 cm et se conformer au code civil ;
- Limiter la terrasse au 3^{ième} étage à une profondeur maximale de 100cm et limiter la largeur à la largeur de la baie et se conformer au code civil ;
- Fournir une élévation de la façade avant avec légende, dans le respect du permis d'urbanisme n°542307 délivré le 23/10/2014 ;
- Supprimer la voiture en zone de recul ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension), article 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/573986/2015 (4)

Localisation : Avenue de la Chapelle 40

Objet : transformer la façade avant, réaménager tous les étages, démolir les annexes et construire une annexe sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPA N° 13 du 25/05/2000

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mircea MUNTEANU

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande vise à transformer la façade avant, réaménager tous les étages, démolir les annexes et construire une annexe sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que les annexes à l'arrière seront entièrement démolies afin de reconstruire une extension sur deux niveaux ;

Considérant que la circulation verticale sera transformée ;

Considérant qu'un WC sera aménagé et qu'un percement sera réalisé en sous-sol, une trappe mécanique fermera l'escalier donnant à la cave ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les murs intérieurs seront entièrement démolis afin d'ouvrir tout le niveau d'un seul tenant accueillant ainsi la cuisine, la salle à manger et le séjour;

Considérant qu'au premier étage, une salle de bain et une salle de douche seront aménagées sur la profondeur du hall ; que la baie en façade arrière du bâtiment principal sera conservée et communiquera vers la nouvelle annexe ;

Considérant qu'au deuxième étage la superficie de la chambre à l'arrière sera réduite afin d'aménager un WC et une douche ; que dès lors cette 4^e chambre ne sera plus conforme aux normes d'habitabilité en matière de superficie minimum d'une pièce habitable sous combles ;

Considérant que cette dérogation à l'article 3 §3, 3° du titre II du règlement régional d'urbanisme n'a pas été demandée ;

Considérant qu'il y a lieu de changer la destination de la chambre 4 en local non habitable (par exemple en bureau) ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de plus de trois mètres au premier étage le profil du

bâtiment voisin le moins profond ;

Considérant néanmoins la présence d'un mur mitoyen d'une hauteur similaire ; que la rehausse de ce mur sera limitée ;

Considérant qu'au premier étage de l'annexe, une coursive reliera le bâtiment principal à la chambre ;

Considérant que sur la profondeur de la coursive surplombant le séjour, l'espace sera entièrement vitré avec en toiture deux cadres fixes et sur le mitoyen un vitrage translucide ;

Considérant que la façade arrière de l'annexe sera entièrement vitrée ;

Considérant que de telles superficies vitrées en façades arrière et latérale mitoyenne dérogent à la prescription B.1.5 du plan particulier d'aménagement du sol n°13 en ce que les façades doivent être construites au départ de matériaux massifs (briques ou pierres) ;

Considérant néanmoins que la demande propose une architecture contemporaine ; que les grandes superficies vitrées participent à une architecture qualitative et des espaces agréables ;

Considérant que ce vitrage translucide sur le mur mitoyen n'est pas conforme au code civil et ne respecte pas le bon aménagement des lieux en ce qu'il enlève la possibilité d'une extension à l'étage du voisin ;

Considérant que le mur mitoyen fermant la nouvelle chambre à l'arrière au premier étage côté n° 38 ne sera pas maintenu à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au code civil ; que le mur mitoyen côté n°38 devra être constitué de façon homogène en briques, sur toute la profondeur des constructions, à cheval sur la limite mitoyenne (0,15m de chaque côté, conformément au code civil) ;

Considérant que la partie de toiture vitrée déployée au-dessus de la coursive sera constituée de deux cadres fixes en aluminium et qu'un store extérieur est prévu afin de réduire les apports solaires saisonniers ;

Considérant que ce type de toiture permet de réaliser un puits de lumière afin d'amener la lumière directement au cœur de la pièce de vie au rez-de-chaussée, dans le hall et dans la salle de bain au premier étage ;

Considérant dès lors que cette toiture vitrée apporte une cohérence à l'ensemble et un agrément aux espaces centraux ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- changer la destination de la chambre 4 en local non habitable (par exemple en bureau) ;
- représenter sur plans le mur mitoyen côté n°38 conforme au code civil ;
- respecter le code civil en matière de vues obliques (prévoir un retrait latéral de 0,6m minimum du vitrage en façade arrière depuis la limite mitoyenne côté n°38 ou accord entre voisins) ;
- supprimer le prolongement du mur mitoyen de la nouvelle extension ;
- garder les divisions des châssis en façade avant et mettre une porte en bois de caractéristiques similaires ;

Le représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain s'abstient.

En vertu de l'article 126 §6, la demande doit être transmise pour avis conforme au fonctionnaire délégué.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/560660/2015 (5)

Localisation : Avenue Prekelinden 8

Objet : démolir un arrière-bâtiment, supprimer les gaines techniques en façade arrière au rez-de-chaussée, construire une extension avec terrasse au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mustafa MAKHLOUFI

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 8

Argumentation :

- le taux d'imperméabilisation est inacceptable
- le chiffre de la densité, pour nous, est erroné
- l'organisation générale du rez-de-chaussée est étriquée
- où se situent les locaux poussettes et vélos ?
- nous nous opposons à ce projet tel que proposé
- inquiétudes sur la construction de la quasi-totalité du terrain (gabarit, type de toiture, vues, vis-à-vis...)
- les plans « situation existante » présentés ne correspondent pas aux plans « situation de droit » - Quelle est la bonne version ?
- demandent plus d'informations concernant différents points (gaine poubelle commune, impact sur les balcons à droite, nombre de logements, avertissement aux copropriétaires, organisation du chantier, ventilation caves)

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/576942/2015 (6)

Localisation : Rue Bâtonnier Braffort 34

Objet : transformer et rénover quatre appartements, isoler la toiture et construire une lucarne à l'avant de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. DONE INVEST représentée par Monsieur Olivier REYE

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

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande vise à transformer et rénover quatre appartements, à isoler la toiture et à construire une lucarne à l'avant de l'immeuble ;

Considérant qu'une précédente demande visant à transformer tous les étages a été refusée en date du 23/04/2015 étant donné l'importance des extensions proposées ;

Considérant que la toiture sera légèrement rehaussée en vue de l'isoler ;

Considérant qu'une rehausse de la toiture uniquement en vue de l'isoler par l'extérieur ne sera pratiquement pas visible des riverains, ne nuira pas aux qualités paysagères existantes et serait dès lors acceptable ;

Considérant que la lucarne prévue en toiture n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, article 12, en ce qu'elle sera distante de moins d'un mètre de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la lucarne sera située dans le prolongement vertical des baies en façade à rue et que sa position et ses dimensions respectent l'expression architecturale de l'immeuble ;

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

Considérant que le bardage de cette lucarne sera en panneaux fibrociment structuré de ton blanc, que ce matériau ne sera pratiquement pas visible de l'espace public et confèrera dès lors à la lucarne un caractère homogène en harmonie avec le bâti existant ;

Considérant que le garage a été aménagé suivant le permis d'urbanisme 11.111 ;

Considérant que le garde-corps du balcon au premier étage date de l'origine de l'immeuble ;

Considérant que des châssis et la porte d'entrée en façade avant ont été modifiés sans qu'un

permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant que les châssis de fenêtres, la porte d'entrée et la porte de garage seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc afin de réaliser des profils et des sections identiques aux châssis moulurés anciens ;

Considérant également que l'habillage PVC de la corniche sera remplacé par un plafond et une frise en bois peints en gris foncé ;

Considérant qu'un escalier d'accès au grenier sous combles sera créé depuis le séjour de l'appartement situé au 3^e étage ; que ce grenier restera un espace non habitable ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant que la façade en pierre sera peinte en gris ;

Considérant que la peinture sur pierre n'est pas à favoriser et porte atteinte à la qualité patrimoniale de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de nettoyer la façade avant ;

Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures respecte le style architectural du bien ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de nettoyer la façade avant au lieu de la peindre en gris ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (hauteur de la toiture) et au règlement communal sur les bâtisses, article 12 (distant de moins d'un mètre de la limite mitoyenne de gauche), sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/582136/2015 (7)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 195

Objet : régulariser la construction d'une véranda au rez-de-jardin, le remplacement des châssis en façade avant et l'aménagement d'une chambre dans les combles de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Marie-Jeanne VANHAY

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)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-jardin, le remplacement des châssis en façade avant et l'aménagement d'une chambre dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda est construite plus en profondeur que le profil du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que la profondeur du terrain permet ce type d'intervention en profondeur ;

Considérant dès lors ce type d'intervention légère acceptable ;

Considérant que la présence de la véranda prive l'unique chambre de connexion directe avec l'extérieur ;

Considérant que cette situation déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant qu'il s'agit d'un petit appartement ;

Considérant que la façade arrière est orientée au sud ;

Considérant que la chambre conserve une fenêtre au sud donnant sur la véranda et bénéficie donc de lumière directe suffisante ;

Considérant que cet agencement est acceptable ;

Considérant que les rehausses mitoyennes en verre translucide ne sont pas conformes au code civil qui prévoit que les constructions mitoyennes soient en dur ;

Considérant que la chambre aménagée dans les combles n'est pas reliée à un logement, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que les châssis de la lucarne et la porte de garage ont été remplacés sans permis valable ;

Considérant que la modification des châssis en façade avant pourrait être acceptable pour autant que cette demande de régularisation soit incluse dans une régularisation globale visant l'intégralité de l'immeuble ;

Considérant que la zone de recul n'est pas conforme à la dernière situation légale et qu'il y a lieu de remettre une zone plantée pleine terre entre l'entrée du garage et l'accès principal ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

à condition de :

- Remettre en conformité avec le précédent permis d'urbanisme n°8511 la zone de recul en réinstallant une zone plantée pleine terre entre l'entrée du garage et l'accès principal ;
- Relier la chambre aménagée dans les combles à un logement ou la supprimer au profit d'un grenier
- Se conformer au code civil pour la fermeture de la véranda à l'arrière sur les limites mitoyennes ou obtenir l'accord des propriétaires voisins à gauche et à droite ;

Les dérogations aux articles 4, 6 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées en ce que la véranda est construite à l'arrière.

La dérogation à l'article 2 du titre II du règlement régional d'urbanisme est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/583818/2015 (8)

Localisation : Chaussée de Stockel 177
Objet : isoler toutes les façades de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Anne-Catherine WETS
Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler toutes les façades et à les enduire d'un crépi de ton blanc ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (enduit interdit);

Considérant qu'isoler les façades par l'extérieur permet d'obtenir de meilleures performances énergétiques ;

Considérant que les raccords aux appuis et aux seuils de fenêtres seront adaptés et que de manière générale, les principales caractéristiques architecturales des façades sont conservées ;

Considérant que la rénovation de l'ensemble des façades conservera une cohérence homogène tant au niveau des finitions que des teintes ;

Considérant que l'enduisage de la façade latérale est acceptable sous réserve du droit des tiers ;

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

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté n'est modifié que par l'isolation extérieure des façades et s'intègre de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/05/2014 en vigueur le 05/09/2014 et modifiant l'AGRBC du 13/11/2008, les travaux de pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires sont dispensés de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

La dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme ENS/584705/2015 (9)

Localisation : Avenue Georges Henri 293

Objet : modifier le permis d'urbanisme 547088 délivré le 22/01/2015 en fixant deux enseignes lumineuses, une perpendiculaire et une parallèle sur le portique à front de voirie et une enseigne sur la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. CARROSSERIE CD représentée par Madame Christine GHYS

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

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Considérant que la demande se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU/547088/2014 en plaçant trois enseignes en façade avant ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU/547088/2014 visait à régulariser l'enseigne et le volet en façade à rue, à régulariser la zone de parking et la démolition du muret à rue, à transformer le logement au premier étage, à construire une extension au premier étage en façade avant et une terrasse au premier étage en façade arrière et à aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 (nombre d'enseignes) et à l'article 18 (hauteur des enseignes) du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri;

Considérant que l'enseigne fixée sur la façade avant au premier étage est un panneau rectangulaire 3,43m x 1,90m éclairé par un spot directionnel ;

Considérant que la façade avant de la nouvelle extension au premier étage, autorisée par le précédent permis, se situe à une distance de 9,19m du front de bâtisse, que ce retrait en profondeur constitue une particularité dans le tissu bâti de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que l'immeuble est uniquement visible de face ;

Considérant dès lors que la visibilité de l'enseigne posée sur la façade avant au premier étage sera réduite à un angle de perspective uniquement de face ;

Considérant qu'à ce titre la pose d'une enseigne sur cette façade, bien que dérogeant aux articles 10 et 18 du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri, est acceptable ;

Considérant que les deux autres enseignes seront posées sur le portique, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire ;

Considérant que l'enseigne parallèle au portique sera constituée en panneau de bois aggloméré revêtu d'autocollant et éclairé par des diodes électroluminescentes ; qu'elle déroge au Titre V,

art.36 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne respecte pas une distance de 50cm de la limite parcellaire ; que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle s'aligne sur la baie de l'entrée au garage ;

Considérant que l'enseigne parallèle au portique est conforme au règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que l'enseigne placée sur toute la largeur du portique avec un dépassement en hauteur est en soit déjà bien visible ;

Considérant que plusieurs spots existants éclairent déjà suffisamment la zone de recul devant le commerce ;

Considérant que ce type d'éclairage est inadapté à la situation ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire au portique à gauche de celui-ci sera un caisson rétroéclairé double-face de dimension conforme au règlement zoné :

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de supprimer l'éclairage de l'enseigne posée sur le portique parallèlement à celui-ci ;

Les dérogations à l'article 10 (nombre d'enseignes) et à l'article 18 (hauteur des enseignes) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/585777/2015 (10)

Localisation : Rue Solleveld 77

Objet : régulariser la rehausse de la toiture, les modifications des lucarnes et des terrasses attenantes et l'aménagement de deux chambres dans les combles au quatrième étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mark BROWN

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

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse de la toiture, les modifications des lucarnes et des terrasses attenantes et l'aménagement de deux chambres dans les combles au quatrième étage de l'immeuble ;

Considérant que l'angle de pente autorisé était 40° portant le niveau du faite à 17,10m et que dans la présente demande l'angle de pente de la toiture est 45°, ce qui relève le niveau du faite à 18,20m ;

Considérant que la pente de la toiture n'est pas conforme au permis d'urbanisme n°16327 délivré en date du 09/02/1999 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce la toiture rehaussée dépasse le profil du bâtiment voisin le plus haut ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que la dalle du plancher des combles a été abaissée et ne correspond plus au niveau déterminé au permis d'urbanisme de 1999 ;

Considérant que, de ce fait, la hauteur sous plafond au troisième étage a été abaissée à 2,44m,

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux habitables au troisième étage déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les formulaires et les autres documents graphiques permettant d'appréhender clairement et sans équivoque la demande ;

Considérant que la demande vise à régulariser la création de deux terrasses, à l'avant et à l'arrière, dans le prolongement des lucarnes et l'aménagement de deux chambres dans les

combles au quatrième étage de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse à l'avant dispose d'une largeur de 5m et s'avance jusqu'à la corniche surplombant l'oriel, que son garde-corps périphérique est constitué de balustres renfermant des éléments en alliage métallique laqué blanc ;

Considérant que ce balcon bien que visible de l'espace public permet un agrément extérieur nécessaire à la qualité de vie du logement ;

Considérant le peu d'ensoleillement sur cette terrasse exposée plein nord ;

Considérant néanmoins ces aménagements à l'avant esthétiques et conviviaux ;

Considérant toutefois que les limites latérales devront être limitées à 1,90m des limites mitoyennes, conformément au code civil ;

Considérant que les limites de la terrasse à l'arrière ne se trouvent pas non plus à distance suffisante des limites de propriété afin d'éviter les vues directes et obliques sur les biens voisins ;

Considérant que la terrasse au troisième étage à l'arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que cette terrasse adopte une profondeur trop importante ;

Considérant que la terrasse au troisième étage à l'arrière porte atteinte à l'intérieur d'îlot et crée une perte d'intimité des jardins avoisinants ;

Considérant qu'il y a lieu de démonter le garde-corps, de prévoir une corniche d'un seul tenant sur toute la largeur de la façade arrière et d'amorcer le plan incliné de la toiture afin d'inscrire la lucarne rentrante dans la toiture sur tout son contour (un petit balcon peut être conservé, conformément au dernier permis délivré) ;

Considérant que l'augmentation de la pente de la toiture et la diminution du niveau de la dalle du 4^e étage permet d'aménager deux chambres dans les combles ;

Considérant toutefois que l'accès aux combles n'est pas aisé ;

AVIS FAVORABLE a condition de :

- démonter le garde-corps de la terrasse au 3^e étage à l'arrière, de prévoir une corniche d'un seul tenant sur toute la largeur de la façade arrière et d'amorcer le plan incliné de la toiture afin d'inscrire la lucarne rentrante dans la toiture sur tout son contour (un petit balcon peut être conservé, conformément au dernier permis délivré) ;
- limiter à 1,90m des limites mitoyennes l'accès à la terrasse au 3^e étage à l'avant, conformément au code civil ;
- Adapter les formulaires (modifications de surfaces et de volumes).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/582629/2015 (11)

Localisation : Avenue du Couronnement 129

Objet : rénover tous les étages de l'immeuble, transformer la façade arrière et construire trois lucarnes en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Hendrick et Emmanuelle BOELENS

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit d'une demeure de 1921 construite en intérieur d'îlot (recul de plus de 30m par rapport à l'alignement) ayant déjà fait l'objet d'une extension en façade arrière au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison présentant quatre façades dont une aveugle puisque sur la mitoyenneté et composée d'un rez-de-jardin (à l'arrière), d'un rez-de-chaussée (niveau de l'entrée à l'avant), d'un 1^{er} étage et d'un étage sous combles ;

Considérant que la demande vise à réorganiser l'ensemble des espaces en vue d'accueillir une famille avec quatre enfants et comprenant des espaces de travail des parents ;

Considérant que l'aménagement d'origine est constitué d'une enfilade de pièces et que le projet consiste en la création d'une coursive intérieure de 1,40m en façade arrière permettant de desservir les pièces des deux étages supérieurs ;

Considérant que cette coursive est constituée d'une structure principale en bois lamellé-collé posée sur quatre appuis et est entièrement vitrée et ouverte sur le jardin ;

Considérant qu'elle se transforme en balcon pour les trois chambres aménagées dans les combles ;

Considérant qu'elle s'arrête à 1,90m de la limite de propriété dans le respect du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'à l'intérieur, l'escalier existant est démoli afin de recréer une cage d'escalier plus petite desservant chaque niveau de façon optimale ;

Considérant que certains murs porteurs sont démolis pour ouvrir soit sur le nouvel escalier, soit sur la coursive afin d'améliorer nettement l'éclairage naturel des pièces ;

Considérant que le rez-de-jardin accueille un espace de bureau, une salle de jeux, la cuisine, la buanderie et une salle de douche, que le rez-de-chaussée comprend les pièces de vie principales en plus d'un second espace de bureau et que les étages proposent cinq chambres à coucher en plus de deux salles d'eau ;

Considérant qu'en vue d'aménager les combles, trois lucarnes sont créées en versant arrière de la toiture dont la partie verticale présente une hauteur supérieure au maximum autorisé dans le règlement communal sur la bâtisse (1.25m) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car les trois interventions cumulées restent en-deçà du maximum autorisé (la moitié de la largeur de la façade) ;

Considérant qu'en façade avant, hormis la pose d'un châssis au rez-de-chaussée, les châssis existants sont peints en vert foncé et la façade est rénovée (blanc cassé) ;

Considérant qu'à l'arrière, la coursive en bois présente des châssis en aluminium anthracite, les lucarnes sont habillées de bardage bois et leur châssis sont également en aluminium anthracite et le garde-corps est en verre afin de conserver une harmonie dans les matériaux ;

Considérant que les terrasses existantes sur la toiture plate de l'extension réalisée dans les années '80 sont réaménagées dont une partie en toiture verdurisée ;

Considérant que la toiture isolée par l'intérieur et le remplacement des châssis permettent une nette amélioration des performances énergétiques de la maison ;

Considérant que deux emplacements de parking sont aménagés à front de rue juste derrière la grille existante ;

Considérant que le parti architectural proposé est de donner un accent contemporain à l'arrière tout en conservant le caractère plus ancien de la maison d'origine à l'avant ;

Considérant que les transformations permettent d'améliorer le confort et l'habitabilité de cette demeure en intérieur d'îlot sans nuire aux caractéristiques urbanistiques du quartier et à sa fonction principale de logement ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

La dérogation au règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne la hauteur des lucarnes est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/578225/2015 (12)

Localisation : Rue Vandenhoven 65

Objet : régulariser la fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée et la construction d'une annexe au 2^{ème} étage à l'arrière et placer une nouvelle porte de garage sectionnelle blanche en façade à rue de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Paolo et Sabatina RAMPETTA - TOMASONE

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser certains travaux déjà réalisés :

- La fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée,
- La construction d'une annexe au 2^{ème} étage arrière ;

Considérant que le procès-verbal n°588/15 a été dressé le 08/09/2015 ;

Considérant que la fermeture de l'espace couvert extérieur du rez-de-chaussée permet à la maison de disposer d'un espace polyvalent de +/-23m² au rez-de-chaussée arrière en relation avec le jardin ;

Considérant que seule une façade très vitrée a été placée, la couverture et les murs mitoyens existant déjà ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage arrière, un nouveau volume a été bâti afin d'agrandir les espaces de nuit en créant une extension à la chambre arrière et une nouvelle salle de bain ;

Considérant que ce nouveau volume répond aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'il dépasse le voisin de gauche le moins profond de moins de 3m sans dépasser le voisin de droite le plus profond ;

Considérant que la toiture est isolée de l'intérieur ce qui permet d'améliorer les performances énergétiques des espaces en combles ;

Considérant que cette intervention améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que la maison date du milieu des années '50 (permis d'urbanisme n°8601 délivré le 23/05/1955) et qu'elle a déjà subi des modifications via le permis d'urbanisme n°11.035 délivré le 10/05/1965 (transformation du rez-de-chaussée avec construction d'une annexe) et le permis d'urbanisme n°15.744 délivré le 14/11/1995 (extension arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) ;

Considérant que la demande vise également à changer la porte de garage existante par une porte sectionnelle de couleur blanche ;

Considérant que la porte de garage actuelle n'est pas celle dessinée dans le permis d'urbanisme d'origine reprenant des divisions et des vitrages en harmonie avec la porte d'entrée et les châssis mais une porte banale ;

Considérant que le dessin de la porte projetée n'est pas adéquat et ne s'harmonise pas avec l'ensemble de la façade dont la porte d'entrée et les châssis d'origine sont maintenus ; que la porte d'entrée existante ne correspond pas aux plans ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une porte de garage dont le dessin est plus en adéquation avec les autres éléments de la façade ;

Considérant que le balcon au 1^{ier} étage ne répond pas au code civil ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de

- proposer une porte de garage dont le dessin est plus en adéquation avec les autres éléments de la façade
- garder la porte d'entrée existante et à représenter correctement sur les plans de façades.
- se conformer au code civil pour les vues obliques et vues droites pour le balcon au 1^{ier} étage

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427 de la séance du 19/02/2016 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/563134/2015 (13)

Localisation : Avenue Albert Jonnart de 1 à 3

Objet : régulariser les transformations intérieures et extérieures, le remplacement des châssis, l'aménagement d'un espace bureau et de trois logements

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. IMMO 3L représentée par Madame Denise DECKEYSER

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

AVIS REPORTE unanime dans l'attente d'une visite sur place et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 19/02/2016

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division de l'immeuble en quatre entités, trois logements et un espace de bureau et à régulariser les transformations intérieures ainsi que le changement de châssis par des châssis en PVC ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°209 délivré début du XXème siècle fait état d'une maison unifamiliale et ceux de permis d'urbanisme n°2.920 délivré le 29/03/1930 font état de l'extension de cette maison unifamiliale par la construction d'une annexe (cuisine et salle de bain) ;

Considérant que sur les vues aériennes de BRUCIEL de 1953, on peut constater que la toiture à versants sur la partie côté boulevard ainsi que la toiture au-dessus du 1^{er} étage du bâtiment comprenant le garage sont déjà présentes ;

Considérant dès lors que le volume du bâtiment tel qu'il existe aujourd'hui semble dès lors acquis ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°12.587 a été délivré le 28/01/1976 pour le placement d'enseignes pour la banque ;

Considérant que plusieurs interventions structurelles ont été effectuées (percements de murs, nouvelles baies, placement de plusieurs escaliers, agrandissements des volumes...) ;

Considérant que certaines peuvent sembler avoir été réalisées avant 1962, les preuves jointes au dossier ne permettant pas de toutes les valider ;

Considérant que la division référencée comme situation existante de fait ne peut être validée telle quelle ; que si la délivrance d'un permis d'urbanisme pour des enseignes bancaires prouve l'occupation à une époque de cette affectation reprise comme commerce au plan de secteur et au plan régional d'affectation du sol, aucun élément joint au dossier ne permet de confirmer la continuité de cette activité ni la superficie exacte qu'elle occupait dans le bâtiment ;

Considérant que le projet demandé propose dans le bâtiment principal :

- Rez-de-chaussée : espace de bureaux (deux bureaux, une salle de réunion, une cuisine et des sanitaires, avec escalier privatif menant au sous-sol comprenant encore un bureau, des espaces de rangement et une toilette ;
- Sous-sol : des caves et un local chaufferie ;
- Au 1^{er} étage : un logement de deux chambres ;
- Au 2^{ème} étage et en combles : un logement de deux chambres avec un escalier privatif entre les deux niveaux;

Considérant néanmoins qu'après la visite sur place qui a été effectuée le 01/02/2016, il a été constaté que le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment principal ont été transformés en un logement duplex et est actuellement loué comme logement ; que ce logement profite de beaux espaces au rez-de-chaussée et d'une chambre en sous-sol en façade avec une sortie directe vers l'extérieur ; qu'une affectation de logement pourrait être acceptable ;

Considérant que dans le bâtiment situé uniquement avenue Albert Jonnart, le rez-de-chaussée reste un garage et un logement aux étages (au 1^{er} : pièce de vie et au 2^{ème} : chambre avec salle de douche) ; que l'entrée de ce studio se situe dans le garage, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que ce dernier logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité ; que la demande propose un studio au 1^{er} étage avec coin à dormir au 2^{ème} (avec salle de douche attenante), que de ce fait, le logement ne peut pas être considéré comme un studio, mais doit être analysé comme un appartement ;

Considérant que ce logement proposé n'est pas qualitatif (largeur d'escalier de 0,65m, largeur totale de 3,67m, hauteur sous plafond sous toiture de moins de 2,30m au point le plus haut, entrée via le garage, porte d'entrée vers le logement de 0,55m de largeur, éclairage naturel insuffisant,...) ;

Considérant également le peu d'emplacements de parking dans le bâtiment (1 garage) par rapport aux nombre de logements et de l'espace bureau proposé ; qu'il y a lieu de conserver le garage existant ;

Considérant que les autres logements ne respectent pas toutes les prescriptions en matière de normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface (living et cuisine du logement de deux chambres au 1^{er} étage, chambre du logement aménagé au 2^{ème} étage et en combles) ;

Considérant néanmoins que ces logements sont situés dans un bâtiment existant de qualité et peuvent profiter des hauteurs sous-plafond agréables, d'un éclairage naturel suffisant et des locaux communs ; que dès lors, les deux logements peuvent être acceptés ;

Considérant que la division telle que proposée n'est donc pas acceptable ; que les interventions à la structure déjà réalisées auraient dû faire l'objet de permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans reprendre les divisions du bâtiment d'origine datant du début 1900 (ajout de croisillons placés entre les vitrages), ce qui n'est pas admissible pour un immeuble de cette architecture d'époque ;

Considérant que cette intervention dévalorise l'immeuble datant d'avant 1932 et dès lors repris à l'inventaire du patrimoine de la Région bruxelloise ;

Considérant que la zone de recul a conservé sa destination de jardinet et ses grilles en fer forgé ;

Considérant qu'un projet de transformation comportant trois logements (duplex rez / sous-sol, 1^{ier} étage, duplex 2^{ième} étage et combles) et reliant les étages de l'ancienne extension de droite aux deux logements aux étages de gauche (moyennant des adaptations des niveaux et de la façade de l'extension de droite) pourrait être acceptable ;

Considérant le programme demandé trop lourd, le matériau des châssis, la piètre qualité du studio, le manque de preuves appuyant la division et toutes les irrégularités à régulariser ; que par conséquent tout ceci ne permet pas d'accepter la demande telle qu'elle est présentée :

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.