

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 8H30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1718844 (1)

Localisation : Avenue Georges Henri 359

Objet : Transformer un immeuble mitoyen (commerce et logement)

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en bordure d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant également que le bien se situe dans le périmètre du règlement communal zoné de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que la maison sise au n°359 de l'avenue Georges Henri est une des plus anciennes de l'avenue et qu'elle date du début du XX^e siècle ; que les premiers plans d'archives datent de 1901 ;

Considérant que cette maison a déjà subi plusieurs modifications au fil des années, entre autres, en ce qui concerne le rez-de-chaussée :

- création d'une vitrine commerciale avec abaissement et élargissement de la baie (1956) et changement d'affectation du rez-de-chaussée en magasin;
- adjonction d'une annexe côté jardin, de faibles superficies (1961) ;
- implantation d'un restaurant au niveau du rez-de-chaussée et nouvelles extensions (1977) ;
- extension de la superficie commerciale du rez-de-chaussée sans l'obtention d'un permis préalable ;

Considérant que, bien que le niveau du rez-de-chaussée ait été modifié à plusieurs reprises, le niveau du 1^{er} étage de la maison a gardé ses caractéristiques telles que dessinées sur les plans d'archives de 1901 ; que les 2 lucarnes inscrites sur le pan de toiture avant doivent dater de la 1^{re} moitié du XX^e siècle (vu les plans d'archives de 1956) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison à deux travées asymétriques en R+1+TV; que la typologie de la maison typique bruxelloise a été conservée au niveau du 1^{er} étage avec une large baie donnant sur un balcon reposant sur 2 consoles, avec garde-corps en ferronnerie ouvragée ; les deux baies étant surmontées d'un linteau en acier lui-même couronné par un arc de décharge en maçonnerie ;

Considérant que les arcs de décharge du rez-de-chaussée sont encore visibles au-dessus de la dernière intervention de vitrine et de porte d'entrée à ce niveau ;

Considérant que la façade en briques rouges est rythmée par des bandeaux de briques blanches au niveau des seuils de fenêtres, impostes et linteaux ;

Considérant que la corniche en bois est encore visible et présente les moulurations typiques des corniches bruxelloises (les denticules) ;

Considérant, qu'en termes de gabarit, cette maison est légèrement plus basse que sa voisine de gauche (n°357 ± 30cm), et plus basse d'un étage par rapport à sa voisine de droite (n°361) ;

Considérant, dès lors, qu'une rehausse du bâtiment est possible ;

Considérant que la présente demande vise donc à transformer un bâtiment mitoyen (commerce et logement) ; que les travaux projetés concernent :

- l'extension du sous-sol en partie arrière droite pour y intégrer un escalier d'accès direct pour le commerce localisé au rez-de-chaussée ;
- la refonte totale du rez-de-chaussée commercial avec légère réduction de la profondeur (-2,10m), l'isolation par l'intérieur, la suppression du 1^{er} hall d'entrée avec l'abaissement du niveau de plancher de ± 70 cm ;
- la relocalisation des circulations verticales et la modification des autres niveaux de planchers;
- le maintien de la façade existante au niveau du 1^{er} étage (et du rez-de-chaussée pour certains éléments) avec la création d'une 2^e "peau " en retrait ;
- la création d'une nouvelle vitrine commerciale ;
- la création d'un étage supplémentaire terminé en toiture plate ;
- la création de deux logements en duplex aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages dont l'un est mono-orienté côté jardin et le 2^e partiellement mono-orienté au niveau du 2^e étage et traversant au 3^e étage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour les motifs suivants :

- *Application des prescriptions générale et particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
 - 0.6 : *actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.*
 - 2.5.2° : *modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;*
- *Application du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné Georges Henri, dérogations aux:*
 - *article 23 : pas de respect de l'alignement des baies existantes pour la vitrine commerciale ;*
 - *article 30 : il manque un dispositif de fermeture commerciale (type volet ajouré) ;*
- *Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U), pour l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
 - *articles 4 – 6 cumulés: Profondeur et hauteur de toiture d'une construction mitoyenne (dépassement des profils mitoyens existants au niveau des 2^e et 3^e étages du volume principal) ;*
 - *article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne (dépassement de la hauteur de la nouvelle façade en retrait par rapport aux 2 façades mitoyennes existantes (linteaux et acrotère) ;*

Qu'une réclamation a été introduite portant sur le peu d'emplacements vélos prévus au niveau du projet, et la possibilité d'ajouter un "rack" pour 4 vélos ;

Considérant donc que le projet vise d'une part à réaménager la superficie commerciale au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol, et d'autre part à installer deux logements d'une chambre aux étages ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée mentionne "Commerce Partie 1" et " Commerce Partie 2" avec en partie extérieure "Commerce terrasse" ;

Considérant, cependant, que la note explicative ne précise pas de quel type de commerce il s'agit, ni même de quelle nature sera la terrasse du commerce (entièrement perméable ? semi-perméable ?) ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de préciser l'utilisation du commerce et à quoi correspondent les parties 1 et 2 du commerce et de la terrasse y annexée ;

Considérant qu'en séance de commission de concertation, il a été précisé que l'utilisation du commerce serait lié à l'HORECA, ainsi que la terrasse attenante ;

Considérant que la profondeur prévue pour ce nouveau commerce est 2,10m moins profonde que dans la situation actuelle ; ce qui, en soit, est profitable pour augmenter les zones de cours et jardins et de pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une terrasse semi-perméable et une zone de pleine terre plus large en fond de parcelle afin de permettre aux racines des arbres à planter de pouvoir se développer ;

Considérant que le projet prévoit de rabaisser le niveau de plancher du rez-de-chaussée de ± 70 cm afin que le niveau du commerce soit directement de plain-pied depuis la rue et facilement accessible ; ce qui entraîne *de facto* la suppression de la 1^{ère} volée d'escalier du 1^{er} hall d'entrée ;

Considérant, en termes d'expression architecturale, qu'il est compréhensible d'intégrer une vitrine contemporaine au niveau du rez-de-chaussée puisque celui-ci a déjà été remanié à plusieurs reprises ;

Considérant, cependant que la vitrine commerciale proposée ne respecte pas les articles 23 et 30 du Règlement Communal Zoné sur l'avenue Georges Henri, en ce que :

- les dimensions de la vitrine principale ne s'intègrent pas dans la composition de la façade et ne respectent pas l'alignement des baies ainsi que les rythmes de la façade ;
- le projet ne propose pas de fermeture de la devanture commerciale au moyen d'un volet ajouré, laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir les proportions de la vitrine plus en harmonie avec les baies de l'étage supérieur, ou en déterminant les limites latérales de la vitrine avec les deux consoles du balcon supérieur (dans l'axe des consoles par exemple) ;

Considérant, également, qu'il y a lieu de prévoir un soubassement plus conséquent pour la vitrine, soit dans le prolongement de l'existant, soit de minimum 40 cm de hauteur ;

Considérant que, vu l'abaissement du niveau de plancher intérieur, la création d'un sous-bassement pour la vitrine est nécessaire pour éviter les risques de salissures occasionnées par les incivilités et les déjections canines ;

Que ce dispositif, au niveau du socle du bâtiment, n'entraînera pas la perte de visibilité commerciale ;

Considérant, en ce qui concerne le 1^{er} hall d'entrée, qu'il y a lieu de prévoir une porte à l'alignement (ou en très léger retrait) de la façade, quitte à ce qu'elle reste ouverte au moment de l'ouverture du commerce, afin de préserver la cohérence d'ensemble de la façade (porte en bois ?) ;

Considérant, en ce qui concerne la porte d'entrée des logements, que celle-ci ne présente que 80cm de passage libre (d'après la lecture en plan) et qu'elle devrait s'ouvrir du côté du mitoyen droit ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir une porte plus large et s'ouvrant contre le mur mitoyen droit ;

Considérant que la circulation verticale intérieure existante a été supprimée et délocalisée plus du côté de la façade avant de l'avenue Georges Henri ;

Que les hauteurs d'étages existantes ont toutes été réduites ;

Que seule la façade existante au niveau du 1^{er} étage et les trumeaux du rez-de-chaussée sont maintenus ;

Qu'une double "peau" est créée à $\pm 1,65$ m de la façade existante ; ce qui crée un jeu de vide et balcon dans l'espace interstitiel ;

Considérant que tous ces nouveaux dispositifs ne permettent plus de garder les niveaux d'étages existants qui coïncidaient pourtant aux ouvertures de la façade originelle ; qu'ils font perdre à cette façade sa fonction première de "peau" entre espace extérieur et intérieur ;

Considérant, en outre, que le projet de double peau fait perdre à chaque étage de la superficie nette habitable en lien avec la rue ; qu'il ne permet pas d'offrir des logements véritablement traversants tels que préconisés par la région bruxelloise ;

Qu'en outre, au niveau du 1^{er} étage projeté, ce sont des locaux de rangement et de poubelles qui sont en lien avec la rue ; ne permettant pas d'ouvertures franches sur celle-ci ;

Considérant que le parti architectural proposé s'apparente à du façadisme;

Considérant que le projet propose l'ajout d'un étage (+3) à toiture plate, en retrait d'1,65m par rapport à la façade originelle (soit dans le prolongement de la 2^e peau) et des augmentations de volumes en façade arrière et toiture ;

Considérant que tous ces nouveaux volumes engendrent des dérogations aux articles 4 et 6 cumulés ; et à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :

- les profondeurs des annexes et la hauteur de toiture du nouveau volume construit dépassent les profils mitoyens existants (n°357 et 361) au niveau des 2^e et 3^e étages;
- la hauteur de la façade avant (2^e peau) dépasse la hauteur des 2 façades mitoyennes existantes (au niveau des linteaux et de l'acrotère) ;

Considérant que toutes ces dérogations, telles quelles, ne sont pas acceptables et que leur ampleur découle du parti architectural pris :

- le choix d'une 2^e peau entraînant un retrait d'1,65m par rapport à la façade principale existante alors que l'on pourrait regagner de l'espace pour la superficie nette habitable dans l'interstice créé ;
- le choix d'une toiture plate ne s'intégrant pas par rapport au 2 toitures à versants voisines et le mauvais raccord qui en découle;

Considérant encore, qu'au niveau du sous-sol, le projet prévoit une petite extension en partie arrière de ± 7,5 m², à côté de la cave 3 existante, ce qui permet de localiser un escalier menant au sous-sol commercial ;

Considérant, toutefois, que le local compteurs des logements n'est accessible que via une trappe et une échelle d'accès depuis le hall d'accès des appartements ; ce qui n'est pas fort praticable mais accepté par SIBLEGA;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un escalier praticable vers le local compteur du sous-sol ; et que vu l'augmentation de superficie du sous-sol, il serait judicieux de prévoir les caves et le local poubelles en sous-sol plutôt qu'au premier étage ;

Considérant, au niveau de l'agencement des appartements, qu'il y a lieu de prévoir des appartements traversants ;

Considérant que, si d'un point de vue programmatique, le projet est acceptable, d'un point de vue architectural et urbanistique il ne l'est pas ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine -
Direction de l'Urbanisme et Bruxelles Environnement.

La commune de Woluwe-Saint-Lambert, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 9H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1720210/2019 (2)

Localisation : rue Moonens entre les n°41 et 45

Objet : construire une maison unifamiliale sur une partie du terrain communal

Zonage : P.R.A.S. : zones de parcs, zones d'habitation, le long d'un espace structurant

 P.P.A.S. : /

 Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Bernard HALUT

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

 application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : art.52 : matériau de façade)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande se situe en dehors du permis de lotir n°563 approuvé le 08/04/1998 car la partie du terrain concerné par l'actuelle demande est dénommé « solde du terrain à lotir »

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur une partie du terrain communal situé entre le n°41 et le n°45 de la rue ;

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

- N°3116 le 06/01/1931 pour la construction de la maison,
- N°10622 le 10/3/1963 pour la réalisation de terrasse ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à étendre la propriété du demandeur par la construction d'un logement unifamilial indépendant avec garage au rez ;

Considérant que cette démarche s'est faite dans le but d'acquérir un morceau de parcelle appartenant à la commune afin de redonner à la parcelle une limite perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que le projet vise à offrir un espace de stationnement couvert et sécurisé au logement unifamilial existant, à disposer d'un second logement unifamilial et à protéger le mur pignon de l'habitation existante ;

Considérant que le terrain actuel de la maison est trapézoïdal et n'est mitoyen que d'un côté ;

Considérant que la forme du terrain étant atypique, les propriétaires ont obtenu un accord de principe de la commune lors de réunions préalables, pour acquérir une partie du terrain communal voisin ;

Considérant que le nouveau volume reprend exactement le profil de celui de la maison existante ;

Considérant que le projet se développe comme suit :

- au rez-de-chaussée : l'entrée du logement et le garage,
- au 1er étage : une partie de l'espace de vie (salle-à-manger et cuisine + buanderie),
- au 2e étage : l'autre partie de l'espace de vie (salon),
- en combles : la chambre et sa salle de bain ;

Considérant que le projet ne comprend qu'une façade à rue traitée en briques rouges avec des menuiseries et un bardage de couleur noire (PVC pour les portes et châssis et fibrociment pour l'élément en saillie) ;

Considérant que la nouvelle façade est inspirée sur la façade voisine, mais présente une architecture plus contemporaine ; que vu la taille de l'oriel et le choix de couleur des châssis et de l'oriel (noir), la nouvelle façade ne s'intègre pas bien ; qu'il y a lieu de prévoir des matériaux plus clairs ;

Considérant que vu la forme de la parcelle, le mur pignon existant en attente est très visible depuis la voie publique, que dès lors la nouvelle construction permet de retrouver un mur pignon en attente perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que celui-ci est recouvert d'un enduit ;

Considérant que la nouvelle façade s'aligne sur celle de la maison existante formant un ensemble cohérent et harmonieux ;

Considérant que les façades des immeubles de cette portion de la voirie sont implantées avec des reculs variables ;

Considérant en effet que l'immeuble situé à gauche de la maison a été implanté avec plusieurs décrochements de manière à relier les différents alignements existants ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :

- titre I article 10 en ce que la largeur de la saillie est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade, et article 16 en ce qu'aucune citerne n'est installée sur la parcelle concernée par la demande ;
- titre II article 3 en ce que la superficie du séjour est inférieure à 20m² ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur la bâtisse en ce que le nouveau mur pignon est enduit ;

Considérant que vu l'exiguïté de la parcelle, les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables :

- la saillie permet aux espaces intérieurs d'être un peu plus grands,
- il est difficile d'implanter une citerne sur une parcelle sans jardin,
- l'espace de séjour de 19m² est compensé par une espace cuisine/salle à manger de 16m² ;

Considérant que la dérogation au règlement communal est acceptable étant donné qu'il s'agit d'un mur pignon en attente ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant que la situations des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancien hameau de Roodebeek remontant au moins au 15^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol.2 - Woluwe-Saint-Lambert, sites 13-18 – www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné ; le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archéologie@urban.brussels);

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

- prévoir une couleur plus claire pour les châssis et l'oriel pour alléger la façade

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux titres I et II du règlement régional d'urbanisme (en termes de saillie, de citerne et de superficie)

et la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes d'enduit sont acceptées.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal n° 491 van de vergadering van 25/09/2020 om 9H30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1735505/2019 (3)

Ligging : Steenboklaan 85

Ontwerp : renoveren van de woning, isoleren van de buitengevel, wijzigen van het schrijnwerk en de inkomdeur, en bouwen van een nieuwe uitbouw achteraan de ééngesinswoning

Zonering : Gew.B.P.. : parkgebieden, woongebieden met residentieel karakter
Bijzonder bestemmingsplan. :
Verkaveling : /

Aanvrager : Mevrouw Veerle JANSSENS

Motieven : toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening: art.52 : gevelmateriaal)

Onderzoek : van 27/08/2020 tot en met 10/09/2020

Klachten/Opmerkingen : 0

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van de woning, isoleren van de buitengevel, wijzigen van het schrijnwerk en de inkomdeur, en het bouwen van een nieuwe uitbouw achteraan de ééngesinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 27/08/2020 tot en met 10/09/2020 om volgende reden:

- toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

en dat geen bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende dat de aanvraag een ingrijpende renovatie betreft met als doel de energieprestatie aanzienlijk te verbeteren, zonder verhoging van de huidige bewoonbare oppervlakte;

Overwegende dat het gebouw geheel uitmaakt van een zeer coherent ensemble aan woningen, en dat de woning die het onderwerp uitmaakt van huidige aanvraag als eerste van het rijtje aanééngeschakelde woning zo grondig wordt gerenoveerd;

Overwegende dat het van groot belang is om de uniformiteit in de wijk, en tussen de woningen onderling, te bewaren;

Overwegende inderdaad dat verschillende woningen reeds op gelijkaardige wijze werden gerenoveerd, en dat het College van burgemeester en schepenen reeds eerder de bekommernis heeft uitgesproken dat deze renovaties moeten gebeuren met respect voor de originele kenmerken en de bestaande en toekomstige te voorziene uniformiteit;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van het bestaande buitenschrijnwerk door wit PVC; dat het gebruik van PVC af te raden is door de grote ecologische impact, de lage duurzaamheid (geen herstellingen mogelijk) en de vaak bredere profielen die -gezien de kleine vensters- een te grote impact op de karakteristieken van het gebouw zou hebben;

Overwegende daarom dat het aangewezen is om de originele onderverdelingen en kleuren te behouden (wit voor de vaste gedeelten, zwart voor de opengaande profielen), en houten of aluminium schrijnwerk te voorzien voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein;

Overwegende dat de zolder intern wordt geïsoleerd, zonder wijzigingen aan nok-, goot- of kroonlijsthoogte;

Overwegende dat de buitengevel geïsoleerd wordt door middel van de plaatsing van 14cm isolatie en een witte crepi-afwerking;

Overwegende dat deze afwerking afwijkt van de gemeentelijke bouwverordening (art. 12); Dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien het belang van een uniformisering in de wijk; dat zowel het materiaal (crepi) als de kleur (wit) bij gelijkaardige renovatieprojecten gunstig werd beoordeeld;

Overwegende echter dat de bestaande garage niet wordt voorzien van een nieuwe afwerking; Dat hierdoor een distinct onderscheid wordt gemaakt tussen het niet gerenoveerde deel en de gerenoveerde woning, hetgeen niet wenselijk is;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om de uniforme materiaalkeuze door te trekken en de garage eveneens te voorzien van een witte crepi-afwerking;

Overwegende dat de bestaande veranda wordt afgebroken en dat deze wordt vervangen door een nieuwe, bestaande uit zwart buitenschrijnwerk; Dat deze interventie in overeenstemming is met de goede ruimtelijke aanleg;

Overwegende dat de woning ook binnenin wordt gerenoveerd, maar dat deze wijzigingen niet vergunningsplichtig zijn;

Overwegende dat er een nieuw ventilatiesysteem 'D' wordt voorzien;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw op voorwaarde:

- de originele onderverdelingen en kleuren te behouden (wit voor de vaste gedeelten, zwart voor de opengaande profielen), en houten of aluminium schrijnwerk te voorzien voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein,
- de garage eveneens te voorzien van een witte crepi-afwerking;

In toepassing van het artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, wordt de afwijking aan artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 10H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1721461/2019 (4)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 82

Objet : régulariser la reconstruction d'une annexe non conforme à l'arrière, le changement des châssis et la suppression des chien-assis en façade, et construire une extension au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1^e étage, rehausser le mur mitoyen de gauche et rénover les 2 logements

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

Demandeur : Madame Lucienne DEWILDE

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. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la reconstruction d'une annexe non conforme à l'arrière, le changement des châssis et la suppression des chien-assis en façade, et d'autre part à construire une extension au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1^e étage, rehausser le mur mitoyen de gauche et rénover les 2 logements ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés pour ce bien :

- n°3258 le 17/07/1931 pour la construction d'une annexe à l'immeuble,
- n°4469 le 30/11/1934 pour la construction d'une annexe à l'immeuble,
- n°5669 le 15/04/1938 pour modifier l'immeuble,
- n°8087 le 30/07/1953 pour transformer l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte essentiellement sur les dimensions de la terrasse ;

Considérant que l'immeuble comptant deux logements a subi quelques dégradations suite notamment à un incendie en toiture et à l'effondrement d'annexe à l'arrière ;

Considérant que le bâtiment a déjà été rénové au niveau de la toiture ;

Considérant néanmoins que l'état actuel du bien nécessite d'importants travaux de rénovation ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est agrandi à l'arrière en y installant un espace de vie en relation avec le jardin via une grande baie vitrée ;

Considérant que l'apport de lumière naturelle est augmenté par l'ajout d'une ouverture zénithale dans la toiture plate/terrasse pour la cuisine ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement comprenant une chambre maintenue à l'avant ;

Considérant que cette chambre ne dispose pas de la superficie éclairante de minimum 1/5^e de la surface requise par l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme mais qu'elle existe depuis bien avant l'entrée en vigueur de ce règlement ;

Considérant que le nouveau volume au rez-de-chaussée respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu la profondeur des deux immeubles voisins et la hauteur des murs mitoyens existants de part et d'autre ;

Considérant que les étages comprennent un appartement de deux chambres et que celui du 1^{er} étage bénéficie d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce premier étage déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que la terrasse s'étend bien au-delà de la profondeur des immeuble contigus et que le mur mitoyen avec la propriété de gauche est rehaussé (30cm) ;

Considérant que le volume de la salle de douche a été reconstruit ce qui a également entraîné la rehausse du mur mitoyen avec la propriété de droite de 50cm sur la profondeur de ce volume (2.50m) ;

Considérant que cette intervention déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur car elle se situe au-delà des deux constructions contiguës ;

Considérant que la partie accessible de la terrasse est placée en recul de 1.90m par rapport au mur mitoyen avec la propriété de droite afin de respecter le Code civil en matière de vues en évitant la rehausse supplémentaire de mur mitoyen ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de placer le garde-corps à la limite de cette partie accessible afin de garantir la non-accessibilité de la partie végétalisée (perpendiculairement à la façade) et de placer un garde-corps devant la fenêtre (porte) de la salle de douche ;

Considérant qu'en ce qui concerne la toiture, la construction initiale présentait deux ouvertures dans le prolongement de celles qui existent au 1^{er} étage sous forme de chien assis ;

Considérant que suite à l'incendie, le volume de la toiture a été reconstruit et que trois baies de dimensions identiques (fenêtres de toit de type « vélux ») ont été percées en partie avant de la toiture à la Mansart pour éclairer la 2^e chambre du logement du haut ;

Considérant que ces dernières ont pour avantage d'apporter un éclairage naturel important ;

Considérant cependant que ces fenêtres de toiture sur le brisis ne s'intègrent pas à la composition d'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu de revoir l'apport de lumière naturelle dans les combles sous forme de lucarne(s) respectant mieux la typologie de la façade originelle ;

Considérant que toutes les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur) sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois mais que l'immeuble originel a déjà subi plusieurs modifications au cours du temps ;

Considérant que les châssis d'origine en façade à rue ont été remplacés par de nouveaux châssis en bois de teinte brun foncé ne respectant pas les divisions (suppression des impostes et simplification

des divisions verticales) ;

Considérant que ces modifications sont acceptables et ne dénaturent pas la composition de la façade ;

Considérant qu'en façade arrière, les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte gris foncé et le revêtement est un crépi de teinte grise ;

Considérant que, de manière générale, la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques de l'immeuble et que les deux logements existants sont améliorés tant au niveau fonctionnel que du point de vue technique (sanitaires,...) ;

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

A condition de :

- placer le garde-corps à la limite de cette partie accessible afin de garantir la non-accessibilité de la partie végétalisée (perpendiculairement à la façade) et de placer un garde-corps devant la fenêtre (porte) de la salle de douche,
- réaliser la toiture végétalisée proposée,
- revoir les ouvertures sur le brisis de toiture.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 10H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1718496/2019 (5)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 368

Objet : étendre l'appartement du 1er étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Bram et Stevy KHOYA - MOONS

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

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

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

Considérant que la demande vise à étendre l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble actuel compte 4 logements et a subi de nombreuses modifications depuis l'origine ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'appartement compte deux chambres bénéficiant du jardin situé légèrement en contrebas et accessible par une passerelle et quelques marches surplombant le studio existant au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir l'une d'elle afin qu'elle présente une superficie de 20m² ;

Considérant que le nouveau volume implique une diminution de la terrasse existante du logement ;

Considérant que cette intervention déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume s'étend plus de 3m au-delà de la profondeur de l'immeuble de droite le moins profond sans toutefois dépasser la profondeur de l'immeuble de gauche bien plus profond et en ce que le mur mitoyen doit être prolongé (2m+/-) et rehaussé (0.55m+/-) ;

Considérant que le nouveau volume est fortement vitré sur les deux façades (latérale et arrière) et qu'une verrière est prévue en toiture ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium de couleur gris foncé et que les briques sont peintes en blanc de manière à conserver l'harmonie de la façade arrière ;

Considérant que la demande propose de traiter la toiture sous forme de plate-forme végétalisée non accessible tout en maintenant la terrasse en bois existante de l'appartement du 1^{er} étage ;

Considérant que les dérogations en profondeur ne portent que sur +/-1.40m et que la rehausse du mur mitoyen ne porte que sur 0.55m et sont dès lors acceptables ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 11H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1713212/2019 (6)

Localisation : Avenue Marie-José 46

Objet : régulariser la construction des lucarnes, la suppression d'une cheminée en façade, la construction d'une véranda et l'aménagement du grenier, et, mettre en conformité la création d'un garage en sous-sol (datant de la construction de la maison)

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Roger GREENWOOD

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)

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

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction des lucarnes, la suppression d'une cheminée en façade, la construction d'une véranda et l'aménagement du grenier, et à mettre en conformité la création d'un garage en sous-sol (datant de la construction de la maison) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3109 a été délivré le 06/01/1931 pour la construction de la maison ;

Considérant que lors de la mise en œuvre du permis, le garage a été réalisé comme le confirme la photo de Bruciel de 1930-35 ;

Considérant dès lors que cette intervention est considérée comme acquise ;

Considérant par ailleurs que d'autres transformations ont été effectuées à la maison unifamiliale :

- Une véranda au rez-de-chaussée,
- L'agrandissement de l'annexe au-delà de la cuisine,
- La création de lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière) et l'aménagement des combles en

chambre supplémentaire ;

Considérant que les lucarnes dérogent aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que leur hauteur est supérieure à 1.25m et qu'elles ne se situent pas à 1m des limites de propriété de part et d'autre ;

Considérant que la véranda déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux immeubles contigus ;

Considérant qu'il en est de même pour l'annexe au-delà de la cuisine ;

Considérant que la chambre ne présente pas la superficie nette éclairante requise par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il semble que ces modifications avaient déjà été réalisés en 1996 (photo Bruciel) et que les murs mitoyens n'ont pas dû être rehaussés ;

Considérant cependant que les interventions participent à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de la maison ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 du titre I et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ainsi que la dérogation au règlement communal sur la bâtisse (lucarnes) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 11H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/611309/2016 (7)

Localisation : Avenue Albert Jonnart 10

Objet : régulariser le remplacement des châssis, l'aménagement de la zone de recul en parking et aménager une terrasse arrière au troisième étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Victor DIAS FERNANDES

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique datant probablement des années 1910;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis et l'aménagement de la zone de recul en parking et à aménager une terrasse arrière au troisième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/08/2020 a 10/09/2020 et que 2 remarques ont été faites ;

Considérant que les châssis de la façade semblent avoir été remplacés ;

Considérant que d'après le site de l'inventaire du patrimoine architectural, la porte, les châssis et menuiseries de la logette ont été remplacés ;

Considérant que les châssis existants sont des châssis en bois de couleur gris anthracite ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent l'esthétique de la façade de l'immeuble ;

Considérant que la grille d'origine de la zone de recul a également été supprimée ;

Considérant que la zone de recul a été transformée en espace de stationnement ;

Considérant dès lors que la demande de régularisation déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant en effet qu'il existe encore de nombreuses zones de recul le long de l'avenue Jonnart qui sont aménagées en jardinet ;

Considérant qu'il s'indique de maintenir l'esthétique des zones de recul existantes afin de garantir le cachet urbanistique de l'avenue ;

Considérant que le document produit en séance (photos extraites de Brugis) ne permet pas de démontrer l'existence d'une zone minéralisée et utilisée comme emplacement de parking, avant l'entrée en vigueur du RCU (1958) ;

Considérant que les dérogations sollicitées ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur et d'empêcher le stationnement de tout véhicule ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse au dernier niveau en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a de réduire la taille de la terrasse à celle d'un balcon (maximum 1m de profondeur), étant donné que celle-ci est située au 3^e étage et qu'elle constitue un promontoire vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant, entre autre, qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui bénéficie déjà de la jouissance d'un jardin ;

Considérant que l'utilisation d'une terrasse au dernier niveau occasionnera des nuisances certaines pour l'îlot ;

Considérant que l'utilisation d'une terrasse sera contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- limiter la profondeur de la terrasse prévue en façade arrière à maximum 1m,
- proposer un nouvel aménagement de la zone de recul conformément aux règlements urbanistiques en vigueur

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 12H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1716553/2019 (8)

Localisation : Rue des Déportés 36 - Rue Fabry 59

Objet : régulariser le rajout de 2 appartements dans le grenier de la maison, construire un nouveau logement le long de la rue Fabry

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

Demandeur : Monsieur et Madame Grégoire et Ruth BARTHELEMY - TINEO ARANQUENA

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 d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'aménagement de deux logements dans les combles et d'autre part à construire un nouveau volume le long de la rue Fabry ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ne comprenant actuellement qu'une maison unifamiliale dont l'entrée se situe rue des Déportés et qui dispose d'une annexe le long de la rue Fabry;

Considérant que le projet prévoit que cette annexe soit démolie pour construire un nouveau volume plus grand comprenant une nouvelle entrée commune aux trois autres logements tout en maintenant le logement accessible depuis la rue des Déportés en le limitant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment principal ;

Considérant qu'un nouveau logement est créé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de ce nouveau volume dont le lien entre les niveaux se fait via un ascenseur (pièces de nuit en bas et pièces de vie à l'étage) et qu'une nouvelle cage d'escalier commune mène aux deux appartements déjà existants en combles et au sous-sol ;

Considérant que l'ensemble projeté présente donc 4 logements ;

Considérant que la démolition de l'annexe existante est motivée par la volonté de disposer de plus d'espace (murs existants de 60cm d'épaisseur), de construire à l'alignement (façade actuelle

légèrement hors alignement), de supprimer l'escalier existant sur le trottoir et afin de proposer une nouvelle esthétique à la nouvelle extension ;

Considérant que le plan du sous-sol ne précise pas la destination des différentes pièces ni à quels logements elles sont reliées ;

Considérant que l'aménagement des deux appartements dans les combles n'est pas dessiné ; que la viabilité et la conformité de ces logements n'ont pas pu être vérifiées ;

Considérant dès lors qu'il est impossible de vérifier la conformité de ceux par rapport au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il n'y a aucune motivation dans la demande pour pouvoir accepter une telle surdensification ;

Considérant la volonté de la commune de conserver les maisons unifamiliales existantes sur son territoire et particulièrement dans ce quartier ;

Considérant qu'une dérogation est sollicitée pour le logement existant dont l'aménagement est sensiblement modifié en installant un wc directement accessible depuis le séjour ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/04/2020 imposant aux logements en combles de disposer d'une fenêtre ouvrable en façade selon des critères précis ;

Considérant que le nouveau volume est habillé de bardage en bois pour apporter plus de légèreté ;

Considérant que le choix de ce matériau implique une dérogation au règlement communal sur la bâtisse (article 55) ;

Considérant que le logement aménagé dans le nouveau volume dispose d'une terrasse couverte au rez-de-chaussée (surplomb de l'étage plus grand) et d'une terrasse à l'étage le long de la rue Fabry ;

Considérant que l'espace résiduel semble être aménagé en jardin sans préciser les espaces de pleine terre et les zones imperméabilisées ;

Considérant que l'utilisation actuelle de la cour comme parking n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques ; que la situation 'existante' telle que renseignée sur les plans n'est pas conforme à la situation de fait ;

Considérant que d'origine, la cour servait comme accès aux garages, lesquels étaient situés dans le bâtiment au n°55 rue Fabry (PU 10968 du 30/11/1964) ; que ce bâtiment a fait l'objet des transformations (PU17713 du 22/03/2005 pour transformation d'un garage en 2 appartements et la construction d'une maison unifamiliale, modifié par le PU 18515 du 07/02/2008) ; que dans aucun permis, la création des parkings en intérieur d'îlot au lieu et place des anciens accès carrossables n'a fait l'objet d'une autorisation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°18570 a été délivré le 10/04/2008 pour installer un portail afin de clôturer la cour de l'habitation, mais qu'aucun emplacement de parking en intérieur d'îlot n'a été autorisé ;

Considérant dès lors que les aménagements en intérieur d'îlot et plus particulièrement le maintien d'emplacements de parking non conformes ne sont pas autorisés ; que des éventuels emplacements de parking doivent se situer à front de rue ;

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

- Supprimer les 2 logements dans le grenier du bâtiment principal et maintenir une maison unifamiliale ;

- Supprimer la zone de parking en intérieur d'îlot et présenter un aménagement de la zone des cours et jardins conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

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

- Art. 55 du règlement des bâtisses pour ce qui concerne l'utilisation du bois pour en façade
- art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°491 de la séance du 25/09/2020 à 13H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1731909/2019 (9)

Localisation : Avenue des Cerisiers 101

Objet : régulariser les modifications apportées et couvrir la cour de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Mesrop AMASE

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

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées et à couvrir la cour de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la cour sera couverte ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 ;

Considérant qu'une remarque a été faite lors de cette enquête publique ;

Considérant que cette remarque relève le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur plate-forme numérique) ;

Considérant néanmoins que le dossier de demande était consultable pendant toute la durée de l'enquête publique conformément au même arrêté ;

Considérant qu'un salon de coiffure occupe actuellement l'entièreté du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle qui donne accès à la fois à la rue Georges Rency et à l'avenue des Cerisiers ;

Considérant que cette parcelle est proche d'un coin ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméable ;

Considérant que la cour existante, de par son implantation, ne peut être transformée en une zone de cours et jardin plantée ;

Considérant qu'afin de couvrir la cour, une rehausse du mur mitoyen avec le n° 7 de la rue Georges Rency sera nécessaire ;

Considérant que la couverture de cette cour respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées (article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) sont acceptables ;

Considérant que la présente demande vise également à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que les châssis de la vitrine ont été remplacés ;

Considérant que ces derniers sont en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que la zone de recul de l'immeuble est entièrement imperméabilisée non conformément aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant qu'il y a lieu de réaménager la zone de recul conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

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

- réaménager la zone de recul conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 14H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1734220/2019 (10)

Localisation : Avenue Marie-José 27

Objet : régulariser les modifications apportées, isoler la toiture et peindre les châssis de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Madame Sandrine MASKENS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et 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 les modifications apportées, à isoler la toiture et à peindre les châssis de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et qu'en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une remarque a été émise ;

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

Considérant que la toiture de l'immeuble sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que le placement de cette isolation aura pour conséquence d'augmenter légèrement le profil de l'immeuble ;

Considérant que, vu que le profil existant de l'immeuble est déjà plus important que le profil des deux constructions voisines, le placement de l'isolation entraînera une dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ces dérogations sont acceptables car elles visent à améliorer l'habitabilité et le confort de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à peindre les châssis existants en façade avant (ainsi que la corniche, la porte d'entrée et la porte de garage) en gris ;

Considérant que la modification de la couleur des châssis et de la porte d'entrée n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu de maintenir une couleur de ton bois naturel ;

Considérant que les plans du permis d'origine datant de 1928 illustrent 2 lucarnes en mansarde ;

Considérant qu'une grande lucarne a été construite en lieu et place des 2 petites lucarnes ;

Considérant que ce changement semble daté de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la zone de recul a cependant été transformée en zone de stationnement ;

Considérant que cet état de fait déroge aux articles suivants :

- article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- article 28 du règlement communal sur les bâtisses

Considérant qu'un accès carrossable peut être maintenu afin d'accéder au garage de l'immeuble ;

Considérant cependant que des parties plantées doivent être prévues afin de se rendre conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ainsi qu'un muret de séparation entre le trottoir (espace public) et le domaine privé ;

Considérant que la zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ne peuvent être acceptées ;

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

- réaménager la zone de recul conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur et prévoir une bande plantée entre la zone d'entrée carrossable et l'accès, avec une bordure à front de rue.
- Maintenir une teinte couleur bois pour les châssis de fenêtres et la porte de garage.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne la nouvelle isolation) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 14H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1735034/2019 (11)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 29
Objet : transformer et étendre la maison unifamiliale
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Katherine BAY - CONCANNON
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020
Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et étendre la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que le nouveau profil de l'immeuble dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une réclamation a été réalisée ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur plate-forme numérique) ;

Considérant néanmoins que le dossier de demande était consultable durant toute la durée de l'enquête publique conformément au même arrêté ;

Considérant que le projet vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée des modifications intérieures seront réalisées ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant que cette extension abritera une chambre ainsi qu'un atelier ;

Considérant qu'un escalier extérieur sera placé afin de relier le jardin au premier étage de l'immeuble ;

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

Considérant que cette dérogation est acceptable car l'escalier respecte un recul de 2m76 par rapport à la construction voisine de gauche et 1m88 de distance par rapport à la construction voisine de droite ;

Considérant qu'une extension identique sera prévue au premier étage arrière ;

Considérant qu'une cuisine y sera aménagée ;

Considérant que cette extension sera recouverte par une toiture végétale ;

Considérant que de façon générale, des aménagements intérieurs seront réalisés à l'ensemble de l'immeuble afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée en toiture ainsi qu'en façade arrière afin d'améliorer l'isolation de l'immeuble ;

Considérant que le placement de cette isolation en toiture implique une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que cette dérogation est minime et vise à améliorer le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la porte de garage restera inchangée et que la porte d'entrée sera repeinte en bleu gris ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois blanc ;

Considérant que les divisions seront modifiées ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 15H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1740439/2020 (12)

Localisation : Avenue Paul Hymans 125 - 127

Objet : régulariser le changement d'affectation d'un logement en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Chantal FITEN

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

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un logement en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à logements multiples ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un logement en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que pour ce faire, aucune modification n'a été apportée à la structure portante de l'immeuble et qu'aucune augmentation de volume n'a été réalisée ;

Considérant de ce fait, que l'esthétique de l'immeuble n'a pas été modifiée ;

Considérant que la présente demande ne porte sur aucune enseigne et/ou publicité associée à l'enseigne relative à l'activité qui s'exercera au sein de l'immeuble ;

Considérant dans le cas d'une éventuelle pose d'enseigne et/ou de publicité associée à l'enseigne, qu'il s'indique de vérifier si cet élément devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de régularisation n'est pas perceptible depuis la voie publique et qu'elle respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande répond à la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol en ce que la superficie de plancher connue de l'immeuble (pour ce qui concerne l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels) n'est pas supérieure à 15% et en ce que celui-ci est situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/05/2020 ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 15H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/651826/2017 (13)

Localisation : Avenue Raymond de Meester 16

Objet : régulariser l'abattage d'un arbre, rehausser d'un étage et isoler la façade arrière et les murs mitoyens de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Héroïse MOENS

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis de la commission de concertation du 30/11/2018 :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'abattage d'un arbre, à rehausser d'un étage et à isoler la façade arrière et les murs mitoyens de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre I, articles 4 et 6 en termes de profondeur et de hauteur de la construction (rehausse) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre II, article 10 en termes d'éclairage naturel (chambre 1) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre VIII, article 6 en termes de nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande déroge au titre X du règlement des bâtisses, à l'article 52 (enduit sur isolant prévu sur le mur mitoyen visible depuis l'espace public) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement trois logements : un studio au rez-de-chaussée et un appartement de deux chambres aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande vise d'une part à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire (appartement de deux chambres également) ;

Considérant la proximité des immeubles voisins de par leur configuration en coin de rue ;

Considérant que le volume proposé déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur (partie arrière) ;

Considérant que celui-ci est similaire à celui des étages inférieurs et qu'il semble à cet étage, trop important tant en hauteur qu'en profondeur par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant cependant qu'une rehausse pour ce niveau est envisageable mais qu'il serait préférable de limiter l'intervention et de limiter les dérogations en profondeur et hauteur par rapport aux voisins ;

Considérant de plus que la terrasse proposée n'est pas conforme au Code civil;

Considérant qu'en cas de nouvelle construction, il serait préférable de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de se conformer à celui-ci ;

Considérant qu'une dérogation au titre II, article 10 du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel est également sollicitée car la fenêtre proposée pour la « chambre 1 » ne présente pas une superficie nette éclairante suffisante (minimum 1/5e de la surface plancher) ;

Considérant que si ce choix a été réalisé dans le souhait de conserver des dimensions similaires à celles des châssis aux étages inférieurs, il est dommage dans le cadre d'une nouvelle construction de ne pas répondre aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouveau volume présente des matériaux similaires à ceux des étages inférieurs en façade avant et que ce choix permet au projet de conserver l'aspect architectural général de l'immeuble ;

Considérant que les espaces communs ont été repensés dans le cadre de cette demande ;

Considérant qu'une des 6 caves existantes au sous-sol sera attribuée au nouveau logement et qu'une deuxième sera aménagée en local commun vélo / poubelles ;

Considérant qu'aucune place de parking ne pourra être aménagée pour ce nouveau logement compte tenu de la configuration de l'immeuble existant et que ce point déroge au règlement régional d'urbanisme, en son titre VIII, article 6 ;

Considérant que la façade arrière ainsi que les murs mitoyens seront isolés et recouverts d'un enduit gris clair ;

Considérant que l'enduit prévu sur le mur mitoyen de gauche (n°18) sera visible depuis l'espace public et que de ce fait, cette intervention déroge au titre X, article 52 du règlement sur les bâtisses;

Considérant que de façon générale, les différentes isolations prévues apporteront une meilleure performance énergétique au bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de l'abattage d'un arbre en fond de parcelle ;

Considérant que même si de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'apporter de bonnes conditions de confort et d'habitabilité au logement, le projet tel que présenté est de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, à l'article 10 du titre II et à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ainsi que celle aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enduit, en son article 52 du titre X sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 25/09/2020 :

Considérant l'avis défavorable unanime tel que présenté, émis par la commission de concertation du 30/11/2018 ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés le 25/03/2020 ; que ces plans répondent aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que le volume de la rehausse au troisième étage a été revu à la baisse et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en son titre I, articles 4 et 6 en sont dès lors minimisées et acceptables ;

Considérant qu'un retour de châssis latéral en façade arrière n'a pas le recul nécessaire pour respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques ;

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

Considérant que pour répondre à ce problème, le demandeur prévoit de placer, pour le retour de ce châssis, un panneau plein opaque ;

Considérant qu'une terrasse arrière sera aménagée sur la toiture plate du deuxième étage dans la prolongation arrière du nouveau logement ;

Considérant qu'elle présentera une profondeur de 2,85m par rapport à la partie la plus profonde de la rehausse et une largeur de 4,95m ; qu'elle sera clôturée par un garde-corps et que le reste de la toiture plate du deuxième étage sera inaccessible ;

Considérant qu'un recul d'1m90 sera conservé de part et d'autres des limites mitoyennes, conformément aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'aucun revêtement n'est précisé (autre que l'étanchéité de toiture) dans les plans pour ce qui concerne la toiture de la rehausse et la partie de toiture inaccessible du deuxième étage ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement esthétique tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée pour la partie visible depuis le nouvel étage ;

Considérant que le logement de deux chambres proposés initialement a été transformé en appartement une chambre suite à cette modification de volume ;

Considérant que le nouvel appartement présentera une superficie de 76m² ;

Considérant que la dérogation au titre II, article 10 du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclaircissement naturel a dès lors été supprimée ;

Considérant qu'un claustra décoratif en bois (type cèdre) a été ajouté en façade avant dans ces plans modifiés, permettant de limiter les vues vers la salle de bains du logement ;

Considérant que la façade arrière ainsi que les murs mitoyens seront isolés et recouverts d'un enduit gris clair ;

Considérant que l'enduit prévu sur le mur mitoyen de gauche (n°18) sera visible depuis l'espace public et que de ce fait, cette intervention déroge au titre X, article 52 du règlement sur les bâtisses;

Considérant que les différentes isolations prévues apporteront une meilleure performance énergétique au bâtiment ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant qu'aucune place de parking ne pourra être aménagée pour ce nouveau logement compte tenu de la configuration de l'immeuble existant et que ce point déroge au règlement régional d'urbanisme, en son titre VIII, article 6 ;

Considérant pour rappel, que la demande prévoit également la régularisation de l'abattage d'un arbre en fond de parcelle ;

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

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

- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate visible depuis le nouvel appartement (par exemple : gravier ou toiture verte) ;**

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 16H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1745604/2020 (14)

Localisation : Chaussée de Stockel 282
Objet : construire une maison unifamiliale
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur et Madame Yves-Loïc et Fabienne MARTIN - RICHARD
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 : 27/08/2020 au 10/09/2020
Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur la parcelle ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du titre III (hauteur de lucarne supérieure à 1m25) et à l'article 52 du titre X (enduit prévu en façade avant, visible depuis l'espace public et absence de plinthe d'une hauteur minimum de 50 cm) du règlement communal ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur plate-forme numérique) ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale reprenant :

- au rez-de-chaussée : l'entrée, un garage, une WC, une cave et une chambre/salle de douche,
- au premier étage : la pièce de séjour principale et une cuisine, donnant accès à une terrasse extérieure et à un escalier permettant l'accès direct au jardin,
- au deuxième étage : un coin bureau, deux chambres et une salle de bains,
- au troisième étage (partiellement sous combles) : une buanderie, deux chambres et une salle de bains ;

Considérant qu'un espace sous combles non aménagé est également prévu ; qu'une trappe escamotable en vue d'y accéder sera placée dans le hall de nuit du deuxième étage ;

Considérant que la maison comportera 5 chambres présentant au minimum 9m² ; que seule la chambre du rez-de-chaussée présentera une superficie de 14m² ;

Considérant que la demande prévoit l'éventuelle modification de cette chambre en espace de profession libérale ; que cette modification supprimera la seule chambre de 14m² ; que dès lors les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ne seront plus respectées ;

Considérant, de ce fait, que cette pièce devra conserver sa fonction de chambre uniquement et ne pourra pas être modifiée sans qu'une autre chambre de minimum 14m² soit créée ;

Considérant que l'ensemble de la structure de la maison reposera sur de nouveaux murs porteurs juxtaposés aux murs mitoyens existants ;

Considérant que les volumes et profils seront alignés à ceux du voisin mitoyen de gauche (n°284) ;

Considérant qu'actuellement les deux voisins ne répondent pas aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques au niveau de la terrasse du premier étage ;

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

Considérant que le projet prévoit (en concertation avec les voisins mitoyens) de maçonner un mur mitoyen du côté droit dans l'espace disponible sans démonter la véranda du n°280 afin d'atteindre une hauteur d'1m80 ; et de démonter le claustra en bois de gauche et de maçonner un nouveau mur mitoyen en lieu et place sur la profondeur de l'extension du voisin et sur une hauteur d'1m80 ;

Considérant que cette hauteur n'est pas suffisante pour répondre aux prescriptions du Code civil ;

Considérant qu'il s'indique de fournir un accord (convention) avec les voisins concernés ou de réaliser ces murs sur une hauteur de 1m90 par rapport au niveau fini de la terrasse du premier étage ;

Considérant que la toiture sera recouverte de tuiles plates de ton noir ;

Considérant qu'en versant avant de la toiture, une lucarne en zinc sera créée et dérogera à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme étant donné que sa hauteur dépassera 1m25 ;

Considérant que le zinc sur la lucarne s'intègre harmonieusement avec la teinte de tuiles en toiture ;

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

Considérant qu'en façade avant, le traitement du rez-de-chaussée sera différent de celui des étages ; qu'il présentera un recul (8cm) et qu'il sera pourvu d'un revêtement bardage en bois foncé ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage seront également dissimulées derrière ce même bardage afin de rendre l'ensemble de ce niveau homogène ;

Considérant que les châssis de la maison seront en aluminium de ton noir ;

Considérant l'absence d'une plinthe d'une hauteur de 50 cm en façade avant, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'aux étages, un enduit sera utilisé comme revêtement, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'un retrait de façade en deux endroits permettra de créer deux balcons (aux premier et deuxième étages) ;

Considérant que le balcon du premier étage sera parsemé d'un bardage bois ajouré de même teinte que celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce jeu de revêtement permettra d'assurer l'intimité des occupants depuis cette terrasse mais également de donner du rythme et de la modernité à la façade avant ;

Considérant que l'arrière de la parcelle est aménagé en jardin privatif et que les arbres existants seront conservés ;

Considérant que la demande prévoit de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000 L pour la reprise des eaux de pluies ;

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

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

- se conformer au code civil pour ce qui concerne :
 - la rehausse des murs mitoyens arrière
 - les vues depuis l'escalier extérieur.

En application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 12 (titre III) et 52 (titre X) du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 16H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1723960/2019 (15)

Localisation : Avenue de Mai 30

Objet : modifier la lucarne en versant arrière de la toiture, réaliser une terrasse au deuxième étage et régulariser les transformations apportées la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Mark PRESCOTT

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 - lucarnes)
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)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier la lucarne en versant arrière de la toiture, à réaliser une terrasse au deuxième étage et à régulariser les transformations apportées la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la mise en œuvre de la véranda, sur le jour existant au-dessus de la mitoyenneté avec le n°28, mais également sur les nuisances visuelles que pourrait provoquer la terrasse du deuxième étage, telle que proposée dans la demande ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale composée d'un sous-sol et de trois niveaux ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation et l'agrandissement de la lucarne en versant arrière de la toiture et la régularisation de la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en 2004 en vue d'agrandir la cuisine et de permettre une meilleure connexion au jardin ;

Considérant que le volume de la véranda déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

Considérant, vu la profondeur générale de l'immeuble mitoyen n°32, que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que la véranda présente actuellement un jour (non conforme au Code civil) sur la mitoyenneté avec le n°28 ;

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

Considérant la plainte émise lors de l'enquête publique sur l'exécution et la mise en œuvre de la véranda sur la mitoyenneté (n°28) ;

Considérant la proposition (et accord) du voisin concerné par le jour, d'une éventuelle rehausse du mur mitoyen telle que réalisée vers le n°32 afin d'améliorer les conditions d'exécution de cet ouvrage, conformément au Code civil ;

Considérant que les combles abritent actuellement un grenier ; que cet espace sera isolé et transformé en chambre supplémentaire avec dressing et salle de bains attenante ;

Considérant qu'en vue d'amener davantage de lumière dans cet espace, la lucarne arrière existante sera agrandie ; que celle-ci déroge au titre I, article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur totale dépassera les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne dérogera également au titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépassera les 1m25 autorisé et en ce qu'un recul d'1m ne sera pas conservé vers le mitoyen n°32 ;

Considérant, vu le profil mitoyen n°32 imposant, que la proposition de lucarne et les dérogations qui s'y rapportent sont acceptables ;

Considérant qu'un balcon sera placé devant la lucarne, qu'il s'alignera en profondeur sur le profil de l'immeuble n°32 et qu'il présentera un recul de 1m43 par rapport à la limite mitoyenne n°28 ;

Considérant que la structure de ce balcon s'étend sur une majorité de la largeur de façade arrière et qu'elle sera située à une distance inférieure à 50 cm de la limite mitoyenne n°28 ;

Considérant que le projet prévoit de placer un bac à plantes de 60 cm aux deux extrémités de la terrasse en vue de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un élément déplaçable tel qu'un bac à plantes ne permet pas de garantir son maintien et donc de répondre aux prescriptions du Code civil en toutes circonstances ;

Considérant la proximité des maisons voisines de la chaussée de Roodebeek et de l'avenue de Mai et les vues vers celles-ci qu'implique la réalisation d'une terrasse située au deuxième étage ;

Considérant de ce qui précède, que la construction d'une terrasse au deuxième étage n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des portes et châssis réalisé en façade avant par de nouveaux châssis en bois de ton naturel ;

Considérant que les divisions ont été conservées mais pas les croisillons d'origine ;

Considérant que la façade ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières ; que ce changement ne modifie dès lors pas l'aspect général de celle-ci ;

Considérant que le permis d'origine (référéncé PU 7244 et délivré le 25/05/1950) mentionnait la présence de murs de clôture de 90 cm de haut en zone de recul ;

Considérant que la hauteur de ces murs a été diminuée et que des haies vives ont été placées, dérogeant au titre V, article 30 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant au vu du maintien de l'affectation de la zone de recul en jardin, que cette modification 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.

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

- supprimer la terrasse du deuxième étage ;

- supprimer le jour existant de la véranda sur le mur mitoyen n°28 et de rehausser le mur mitoyen jusqu'à hauteur similaire du mur mitoyen n°32 afin de se conformer au Code civil ;

En application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (titre III) et 30 (titre V) du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 17H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1738378/2020 (16)

Localisation : Rue Kelle 76

Objet : construire une lucarne en toiture et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Bernard de CASTELLANE

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 - lucarnes)

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 4

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en toiture et à rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la conformité au Code civil (vues droites et obliques) des baies en façade arrière de la maison et sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plate-forme numérique) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale située au coin de la rue Kelle et de la Petite rue Kelle ; que sa situation en coin de rue implique des espaces intérieurs exigus ;

Considérant que la demande vise dès lors à rénover la maison, à ouvrir les volumes intérieurs les uns sur les autres (modifications structurelles) afin de bénéficier d'espaces fonctionnels et conviviaux ;

Considérant qu'une lucarne prévue en versant avant de la toiture sera pourvue d'un revêtement en zinc de ton gris anthracite ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un matériau classique plus harmonieux pour celle-ci, en accord avec la typologie et les matériaux existants de la maison unifamiliale ;

Considérant que la lucarne déroge au titre I, article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur totale dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et au titre III article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur est supérieure au 1,25 m autorisé et en ce qu'elle ne sera pas construite à une distance minimum d'un mètre des limites mitoyennes ;

Considérant, au vu des espaces exigus et du peu de prise de lumière disponible, que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les châssis simples vitrages existants sont remplacés par de nouveaux châssis en PVC double vitrage de ton blanc ;

Considérant que deux baies existent en façade arrière mais que la présente demande ne propose pas de modifier ces baies ;

Considérant que les documents du dossier mentionnent une servitude de vues pour ces deux baies, mais qu'aucune preuve de son existence n'a été apportée ;

Considérant qu'il s'indique d'apporter la preuve de l'existence d'une servitude de vues (acte notarié) ou de l'établir ;

Considérant que dans l'ensemble, la rénovation de la maison permettra d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement, actuellement peu qualitatives ;

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

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

- proposer une alternative de matériau plus classique pour la lucarne, en accord avec la typologie et les matériaux existants de la maison unifamiliale ;
- d'apporter la preuve de l'existence d'une servitude de vues (acte notarié) ou de l'établir ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 17H30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1743070/2020 (17)

Localisation : Avenue Prekelinden 12

Objet : transformer et agrandir le rez-de-chaussée et le 1er étage, aménager une terrasse au 1er étage, abattre un arbre, isoler toute la façade arrière et remplacer les châssis du commerce au rez-de-chaussée et du logement existant au 1er étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Xiulan ZHU

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

Enquête : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir l'immeuble ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés pour ce bien :

- n°11766 le 13/11/1969 pour transformer la vitrine du rez-de-chaussée commercial (pose de carrelage de type mosaïques de couleur brun foncé et châssis en aluminium anodisé de couleur champagne)
- n°19392 le 28/10/2010 pour régulariser les transformations réalisées aux étages suite au procès-verbal n°492/10 dressé le 30/08/2010;

Considérant que l'immeuble comprend deux logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les nuisances liées à la terrasse (non conforme au Code civil) et sur la perte de luminosité vu les hauteur et profondeur de l'extension;

Considérant que la demande consiste à :

- transformer et agrandir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- aménager une terrasse au 1^{er} étage,
- isoler toute la façade arrière,
- remplacer les châssis du commerce au rez-de-chaussée et du logement existant au 1^{er} étage de l'immeuble,
- abattre un arbre ;

Considérant en effet qu'il s'agit de réaménager le rez-de-chaussée constitué d'un commerce en démolissant l'annexe (véranda) à l'arrière pour construire une extension se développant sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol) afin d'offrir plus d'espace pour l'activité commerciale ;

Considérant que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble de droite n°10 le moins profond et en ce que le mur mitoyen existant doit être rehaussé au-delà d'une hauteur de 3m;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu l'orientation nord de la rehausse et vu que la rehausse du mur mitoyen est raisonnable et que le nouveau volume s'aligne sur la profondeur de l'immeuble n°14 le plus profond ;

Considérant que les 4 marches menant au jardin sont également en dérogation à ce même article 4 mais qu'étant donné qu'elles sont placées au centre de la façade pour permettre un accès aisé vers le jardin, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble est séparé en deux parties : à l'avant, la partie comprenant les caves individuelles et les locaux des compteurs accessibles par l'escalier commun et à l'arrière, la réserve et le local de la chaufferie du commerce accessibles par un nouvel escalier créé dans l'extension du commerce ;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est réaménagé en prévoyant une cuisine, un wc et un vestiaire ; qu'en séance de commission de concertation le demandeur a précisé l'utilisation du commerce : import-export d'antiquités orientales ;

Considérant que la demande précise que le logement du 1er étage est attenant au commerce mais qu'au vu des plans, les deux entités fonctionnent séparément, ce qui est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension du commerce afin que le logement bénéficie d'un espace extérieur ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'étend au-delà de 3m en profondeur par rapport à l'immeuble de droite le moins profond ;

Considérant que cette dérogation est acceptable mais qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1.90m vis-à-vis de la propriété de droite afin de respecter le Code civil en matière de vues sans nécessiter de rehausse supplémentaire du mur mitoyen et sans recourir à l'installation de plantations ne garantissant pas une situation pérenne dans le temps;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le retour du garde-corps au centre de la fenêtre de la chambre ;

Considérant qu'une baie existante est agrandie afin de créer un accès à cet espace extérieur ;

Considérant que la baie de la cuisine vers la cage d'escalier commune est fermée dans le précédent permis alors qu'elle est maintenue dans la situation de droit de la présente demande ;

Considérant dès lors et qu'il y a lieu d'obturer celle-ci ;

Considérant que la vitrine du commerce est modifiée : suppression du renforcement et placement de nouveaux châssis en aluminium laqué blanc en déplaçant la porte sur la droite ;

Considérant que ces interventions n'altèrent pas la composition générale de la façade étant donné que la façade d'origine a déjà subi des transformations dans les années '60 au niveau de sa devanture commerciale ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de revoir la composition de la porte d'entrée au commerce : soit un grand vantail, soit deux vantaux symétriques ;

Considérant que la demande vise également à :

- isoler l'ensemble de la façade arrière (crépi de ton gris clair sur isolant),
- remplacer les châssis existants du logement du 1er étage par de nouveaux châssis en bois peint en blanc pour le logement du 1er étage ;

Considérant que les châssis du logement du 2ème étage restent inchangés étant donné qu'il s'agit

d'une autre propriété ;

Considérant que l'arbre existant dans le jardin ne sera finalement pas abattu tel que mentionné lors de la commission de concertation ; qu'il a été récemment élagué par un spécialiste et qu'il est sauvable ;

Considérant que la demande améliore l'espace commercial du rez-de-chaussée ainsi que les performances énergétiques de l'immeuble et que le nombre de logement n'est pas modifié ;

Considérant qu'il existe une enseigne perpendiculaire à la façade, placée sur l'oriel ; que ce placement n'est pas souhaitable et appauvrit la façade ; que le demandeur a confirmé sa volonté d'enlever cette enseigne ;

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

- au niveau de la terrasse au 1^{er} étage arrière, prévoir un recul latéral de 1.90m afin de garantir la pérennité du respect du Code civil sans rehausse du mur mitoyen et de prévoir le placement du garde-corps au centre de la fenêtre de la chambre
- obturer la baie de la cuisine vers la cage d'escalier commune
- supprimer l'enseigne perpendiculaire
- revoir la composition de la porte d'entrée au commerce : soit un grand vantail, soit deux vantaux symétriques.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'extension et la terrasse sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 491 de la séance du 25/09/2020 à 18H00.

Demande de permis d'urbanisme PU/1744351/2020 (18)

Localisation : Rue d'Octobre 51

Objet : aménager les combles, réaliser une lucarne à l'avant et rehausser la toiture à l'arrière, et régulariser le placement de l'escalier vers les combles et la suppression de murs intérieurs dans la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Adrien et Ophélie DEVILLERS - HEEREN

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 : 27/08/2020 au 10/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

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 transformer et agrandir la maison unifamiliale ainsi qu'à régulariser certains travaux déjà réalisés ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés pour ce bien :

- n°6665 le 08/04/1948 pour la construction de la maison,
- n°9051 le 21/01/1957 pour la transformation de la maison (extension arrière);

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande consiste à aménager les combles, réaliser une lucarne à l'avant et rehausser la toiture à l'arrière et à régulariser le placement de l'escalier vers les combles et la suppression de murs intérieurs ;

Considérant que la lucarne proposée déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur étant donné que sa partie verticale mesure plus de 1.25m et qu'elle est située à une distance inférieure à 1m de la limite mitoyenne avec l'immeuble n°53 ;

Considérant que ces dérogations en hauteur et en distance par rapport à la limite mitoyenne sont acceptables car elles ne portent que sur +/-30 cm et que le bien voisin a obtenu un permis pour une lucarne de la même hauteur;

Considérant que cette lucarne est habillée avec les mêmes matériaux et couleurs (ardoises gris foncé) que la lucarne de la maison jumelle voisine ;

Considérant que la rehausse à l'arrière respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit puisqu'elle épouse le profil de l'immeuble de gauche sans dépasser de plus de 3m le profil de la maison de droite ;

Considérant que la nouvelle corniche vient en effet s'aligner sur celle de la maison voisine ;

Considérant que l'extension est en briques rouges identiques à celle de la façade arrière existante et que trois fenêtres sont prévues dans la prolongation de celles existantes à l'étage inférieur pour éclairer la nouvelle chambre ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°19785 a été délivré le 19/04/2012 pour l'extension de la maison unifamiliale n°49, avec le concours du même architecte ;

Considérant en effet que ces maisons présentent à l'origine de faibles dimensions (profondeur 7.60m sur 5m de largeur) ;

Considérant que la nouvelle chambre à coucher présente une surface légèrement inférieure à 14m² (13m²) ;

Considérant que la dérogation au titre II est acceptable en ce qu'il s'agit d'une maison existante et qu'elle comprend une petite salle de douche portant la surface totale à 15,3m²) ;

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

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarne et la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie de la nouvelle chambre ont été accordées.