

PROCÈS-VERBAL n°561 PROCES-VERBAAL nr.561

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :
Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN
Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :
Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :
Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAËY

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.
Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw SCHMIDT Avenue Charles de Thiennes / Charles de Thienneslaan 73	Défavorable Ongunstig
2. 09:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw PFISTER Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 51	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
3. 09:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw ITANI Avenue Echevin Van Muylders / Schepen van Muylderslaan 9	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
4. 10:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw KASPEREK Rue de la Cambre / Ter Kamenstraat 14	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

5. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw ZEROUAL Avenue Marcel Devienne / Marcel Devienne laan 63	Défavorable Ongunstig
6. 11:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw AUSSEMS Rue d'Octobre / Oktoberstraat 45	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 12:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer CAMPANELLI Clos des Bouleaux / Berkenhof 14	Favorable Gunstig
8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VANDER BRUGGHEN - RAEMDONCK Rue Dries / Driesstraat 167	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
9. 14:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw PALMEGIANI Avenue du Capricorne / Steenboklaan 105	Favorable Gunstig
10. 14:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer DANEELS Avenue Albert-Elisabeth / Albert-Elisabethlaan 34	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
11. 15:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw WAEYENBERGH - VALENTINI Rue Verheyleweghen / Verheyleweghenstraat 18	Favorable Gunstig

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1927094/2023 (1)

Localisation : Avenue Charles de Thiennes 73

Objet : placer une pompe à chaleur en façade avant (zone de recul) de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Esther SCHMIDT

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 3

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer une pompe à chaleur en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au RRU, Titre I, article 11 et au RCB, article 28 en termes d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les nuisances sonores (bruit continu et emplacement choisi propice à la diffusion du bruit) mais également sur l'aspect inesthétique d'une telle installation technique vu l'emplacement proposé ;

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

- N°9570 le 27/10/1958 pour la construction de la maison
- N°18485 le 20/12/2007 pour la transformation de la maison
- N°19357 le 16/09/2010 pour la régularisation du placement d'une antenne parabolique ;

Considérant que la villa se situe sur une parcelle d'angle ;

Considérant que la demande vise à placer une pompe à chaleur en façade avant dans la zone de recul ;

Considérant que la villa est implantée à une distance de 2.47m par rapport à limite du terrain avec la maison de gauche et à une distance variant de 1.49m à +/-3m par rapport à la limite du terrain avec la maison de droite ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend plusieurs locaux techniques (cave, chaufferie) en plus du garage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de trouver une solution pour éviter de placer ce dispositif dans une zone qui doit rester libre de toute installation en proposant par exemple de placer la pompe à chaleur dans la cave ;

Considérant que suite aux discussions en séance à propos des plantations, il est souhaitable d'envisager la plantation d'arbres dans le respect des réglementations en vigueur ;

AVIS DEFAVORABLE 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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1938141/2024 (2)

Localisation : Avenue Georges Henri 51

Objet : régulariser les travaux effectués, démolir et reconstruire la verrière en façade arrière, isoler l'enveloppe extérieure, remplacer les portes et les châssis et rénover la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Céline PFISTER

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, démolir et reconstruire la verrière en façade arrière, isoler l'enveloppe extérieure, remplacer les portes et les châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement) et 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°13001 a été délivré le 18/12/1978 pour construire la maison ;

Considérant que l'immeuble a été récemment repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise (AG du 19/08/2024) après que le dossier ait été introduit ;

Considérant que la demande actuelle **vise d'une part à régulariser** les différences de volumétrie de toiture par rapport au permis de construction de la maison ;

Considérant que la toiture a été alignée à la toiture du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant en effet que différentes pièces jointes à la demande prouvent que la toiture a déjà été réalisée telle quelle dès l'origine (photos aériennes depuis BruCiel) donc avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces travaux datent depuis la construction du bien et qu'ils respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

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

- isoler la façade avant,
- remplacer les portes et les châssis,
- isoler la façade arrière,
- démolir et reconstruire la verrière en façade arrière,
- rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à **isoler l'enveloppe extérieure** de la maison et plus précisément les façades avant et arrière et la toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qu'en façade avant, l'isolation et le revêtement dépassent l'alignement de 15cm aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la maison présente une zone de recul de plus de 5m et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'à l'avant, le revêtement proposé est la plaquette de terre cuite de teinte rouge-brun afin de conserver le même aspect ;

Considérant néanmoins que les bandeaux peints en blanc en situation existante ne sont pas repris dans la nouvelle façade ;

Considérant également que les 4 baies en briques de verre aux premier et deuxième étages sont supprimés ainsi que les parties creuses verticales autour de ces baies ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a fourni des documents qui montrent que le dessin de la façade a été étudié et a évolué depuis le dépôt de la demande du permis, dans le but de respecter la composition de la façade tout en améliorant les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que ces documents présentent une façade qui maintient les parties creuses aux premier et deuxième étages en façade ;

Considérant que les détails ont été soigneusement étudiés ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de proposer un jeu de briques différent afin de suggérer l'emplacement des baies existantes en briques de verre ;

Considérant qu'afin de conserver la composition et le dessin actuel de la façade avant et en vue de pouvoir soigner les raccords, certaines parties sont revêtues d'un cimentage de teinte blanche ; que ces éléments constituent une dérogation au RCB en termes de matériaux ; que ces éléments restent très limités ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise à remplacer les **portes et châssis** existantes en aluminium de ton blanc par des nouveaux éléments en aluminium de ton gris-doré ;

Considérant que les nouveaux éléments présentent certaines différences (impostes, parties ouvrantes ou dormantes) par rapport aux anciens ;

Considérant toutefois qu'ils s'intègrent harmonieusement au reste de la façade avant ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à isoler **la façade arrière** ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse les profils voisins au dernier étage et ce de :

- 15cm par rapport au profil du voisin mitoyen de droite,
- 5cm par rapport au profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que ces travaux améliorent les performances énergétiques du bâtiment, se situent en façade arrière et que le dépassement est minime ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la **verrière** en façade arrière est entièrement démolie ;

Considérant qu'une nouvelle verrière est construite au même endroit et présentant une hauteur de 33cm supplémentaires par rapport à la verrière précédente ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle respecte les règlements urbanistiques en vigueur (RRU) en ce qu'elle ne dépasse pas le profil du voisin mitoyen le plus haut sans dépasser le plus bas de plus de 3m ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur ; que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;

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

- maintenir les parties creuses aux premier et deuxième étages en façade avant ;
- proposer un jeu de briques différent pour suggérer les 4 baies existantes en briques de verre ;
- adapter les plans selon les modifications proposées et à apporter.

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que la dérogation au RCB en termes de matériau sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1934541/2024 (3)

Localisation : Avenue Echevin Van Muylers 9

Objet : régulariser les modifications apportées à la zone de recul et le remplacement des menuiseries extérieures, placer un nouvel escalier extérieur et étendre la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Makram & Natalia ITANI

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 2

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 9366 délivré le 20/05/1957 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la zone de recul et le remplacement des menuiseries extérieures, à placer un nouvel escalier extérieur et à étendre la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge :

- aux articles 4 §1 et 6 §1 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (lucarne),
- aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses (zone de recul) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la volonté de prévoir une finition esthétique du mur mitoyen rehaussé en accord avec les propriétaires voisins concernés par la modification,
- le taux élevé d'imperméabilisation de la parcelle et l'imperméabilisation totale de la zone de recul,
- la profondeur du nouvel escalier extérieur à l'arrière par rapport à la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que ces archives mentionnent une zone de recul plantée et clôturée à l'alignement par des haies vives et une zone minéralisée (dalles 30/30/4) uniquement dans l'axe du garage et devant la porte d'entrée ;

Considérant que l'outil « Brugis » permet de constater l'imperméabilisation totale de la zone de recul et la suppression des haies à l'alignement avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ; qu'il n'est dès lors pas applicable pour ce point ;

Considérant que ce changement est néanmoins constatable après 1977, impliquant des dérogations aux articles 28 (plantations) et 30 (clôture) du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant de plus, l'importance de minimiser les surfaces imperméables et de privilégier les zones plantées de pleine terre sur la parcelle pour restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de répondre aux réglementations en vigueur en revenant à une zone de recul plantée de pleine terre et clôturée à l'alignement, empêchant tout stationnement sur celle-ci ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis en teck d'origine des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ont tous été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant qu'au premier étage, les allèges centrales (derrière le garde-corps) ont été remontées à la même hauteur que celle des panneaux en teck d'origine situés sous les châssis latéraux ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages, des croisillons ont été placés ;

Considérant que la porte d'entrée en bois (en grande partie vitrée) a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc présentant un panneau plein en partie inférieure et une partie vitrée en partie supérieure ;

Considérant que la porte de garage en bois d'origine (double ouvrant) a été remplacée par une porte de garage métallique basculante de ton blanc ; que l'esthétique a néanmoins été conservée (motifs à rainures verticales) ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'il souhaite remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis en PVC sans croisillons ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que la demande vise également à effectuer de nouvelles transformations ;

Considérant que les archives mentionnent un dallage de 60cm de profondeur (2 dalles de 30/30/4) en zone de cours et jardins ; qu'actuellement la zone a été imperméabilisée à plus de 50% de sa superficie ;

Considérant que la demande prévoit de réduire l'imperméabilisation à une profondeur de 3m, et ponctuellement sur une profondeur de 6,06m au niveau du nouvel escalier placé le long de la mitoyenneté gauche ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser des matériaux (semi)-perméables pour la nouvelle terrasse (27,75m²) ;

Considérant qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3000L est placée dans la zone de jardin ;

Considérant que la terrasse d'origine au premier étage en façade arrière a été prolongée jusqu'à la mitoyenneté de gauche et qu'un escalier a été placé en vue de relier le jardin au premier étage ;

Considérant que ces éléments sont supprimés en vue d'étendre le premier étage sur une profondeur de 3m ;

Considérant qu'un nouvel accès au jardin est créé depuis cet étage : placement d'un palier et d'un escalier « en L » dans la prolongation de l'extension, le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que ces constructions dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent les deux profils mitoyens des constructions voisines et en ce qu'elles dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est prolongé / rehaussé en palier en vue de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues (190cm de hauteur en tout point du palier et de l'escalier) ;

Considérant que ces modifications dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans ne renseignent pas de manière significative les profondeurs et hauteurs de rehausse du mur mitoyen ; qu'il s'indique dès lors de fournir une coupe détaillée mentionnant ces informations ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique du mur mitoyen modifié en accord avec le propriétaire voisin concerné ;

Considérant que le deuxième étage est étendu sur la même emprise que l'extension du premier étage (3m) ;

Considérant que ces deux niveaux d'extension sont conformes au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la cage d'escalier à partir du premier étage est modifiée et déplacée vers l'extension arrière ;

Considérant que la lucarne en versant arrière de toiture est modifiée en conséquence et prolongée jusqu'à la profondeur des extensions des premier et deuxième étages (pour permettre l'accès aux combles depuis la nouvelle cage d'escalier) ;

Considérant que le volume de lucarne prolongé à l'arrière déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 2m le profil de toiture à versants ;

Considérant que la lucarne modifiée déroge également à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm ;

Considérant qu'afin de réduire l'impact du volume de la lucarne, il y a lieu de ne pas s'aligner dans le plan de la façade arrière mais de la reculer sensiblement afin qu'elle s'inscrive dans la toiture ;

Considérant que les revêtements des toitures plates de l'extension arrière et de la lucarne ne sont pas détaillés dans les plans de la demande ; qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) pour les toitures plates ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant que les combles sont réaménagés en une chambre, une salle de bains et un rangement attenants ;

Considérant que les châssis de la lucarne avant (dont le volume n'est pas modifié) sont remplacés par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc de manière à s'uniformiser avec les châssis des étages inférieurs ;

Considérant que le corps de cheminée le long de la mitoyenneté de droite est supprimé à partir du premier étage jusqu'à sa sortie en versant avant de toiture ;

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

Considérant qu'il est conseillé de placer une citerne sous la terrasse et de veiller à perméabiliser la zone de l'escalier ;

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 en vigueur ;
- fournir une coupe détaillée mentionnant de manière significative les profondeurs, les hauteurs de rehausse et des niveaux du mur mitoyen de gauche au premier étage,
- ne pas aligner la lucarne dans le plan de la façade arrière mais la reculer sensiblement afin qu'elle s'inscrive dans la toiture,
- d'adapter les plans si le remplacement des châssis est envisagé.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 §1 et 6 §1 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus.

Les dérogations aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses (relatives à la zone de recul) ne sont pas acceptées.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

OVERLEGCOMMISSIE VAN 20/09/2024
Proces-verbaal nr. 561

Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PU/1938280/2024 (4)

<u>Ligging:</u>	Ter Kamerenstraat 14
<u>Onderwerp:</u>	volledig renoveren van de woning, bouwen van een uitbreiding achteraan en isoleren van de driegevel eengezinswoning
<u>Zonering:</u>	GBP: typisch woongebied Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP) Het goed bevindt zich in de perimeter van de verkavelingsvergunning (VV) nr.179 afgeleverd op 07/07/1970
<u>Aanvrager:</u>	Mevrouw Agnieszka KASPEREK
<u>Onderzoek:</u>	26/08/2024 au 09/09/2024
<u>Motieven:</u>	afwijking op art.3 §1 van titel I van de GSV (plaatsing van een mandelig bouwwerk) afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) Art.126§11 Afwijking aan een verkavelingsvergunning
<u>Reacties:</u>	1

Advies:

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in de verkavelingsvergunning nr. 179, vergund op 07/07/1970 en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze vergunning;

Overwegende dat de aanvraag het volledig renoveren van de woning, het bouwen van een uitbreiding achteraan en het isoleren van de driegevel eengezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 26/08/2024 tot 09/09/2024 en dat 1 bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat de opmerkingen voornamelijk slaan op:

- De ligging en impact van een toekomstig buitenterras in de tuin ten opzichte van de rechterbuur
- De (on)toegankelijkheid van het platte dak dat in het verlengde ligt van de hoofdslaapkamer;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I artikel 3, §1 voor wat betreft de wijziging van de bouwlijn, en titel I artikel 10 voor wat betreft de bijkomende uitsprong ten opzichte van de huidige bouwlijn doordat er nieuwe buitenisolatie wordt voorzien over het geheel van de woning,
- de verkavelingsvergunning nr. 179 voor wat betreft de inplanting, en meer bepaald de voorschriften met betrekking tot de achteruitbouwstrook, de bouwdiepte, en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 52 voor wat betreft het gebruik van een gevelpleister;

Overwegende de stedenbouwkundige vergunning n°12197 voor het bouwen van de woning, afgeleverd op 24/07/1973, en de vervallen stedenbouwkundige vergunning n°1778746 voor het isoleren van de gevels en vervangen van het buitenschrijnwerk, afgeleverd op 09/09/2021 en nooit uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de volledige woning, zowel binnen als buiten, grondig te renoveren;

Overwegende dat het terrein gekenmerkt wordt door een sterk niveauverschil; dat het niveau van de tuin 1 verdieping hoger ligt dan het niveau van de straat en dat de woning bijgevolg als een bel-étage is ontworpen;

Overwegende dat het perceel een driehoekige vorm heeft, en dat het grootste deel van de tuin zijdelings gelegen is, en in het verlengde van de openbare weg; dat het grootste deel van de tuin sterk begroeid is en in de schaduw ligt van de hoge bomen van het naburig perceel (private sportclub Aspria);

Overwegende dat volgende wijzigingen worden voorzien:

- op de eerste verdieping (tuinniveau) : de scheidingsmuur tussen de eetplaats en de keuken en het kleine volume van de keuken worden afgebroken en er wordt een nieuwe beglaasde achterbouw voorzien met een plat dak, die de volledige lengte van de achtergevel beslaat, zonder het bouwprofiel van de rechterbuur te overschrijden; intern wordt er een nieuwe keuken aan de straatzijde voorzien, en de leefruimte verschuift naar de achterkant van de woning;
- op de tweede verdieping bevinden zich de nachtruimtes die worden heringedeeld (twee ruime slaapkamers met bijhorende badkamers en dressing in plaats van de 3 bestaande); Een bijkomend venster wordt gecreëerd in de achtergevel, ten voordele van slaapkamer nr.1;
- de dakverdieping wordt eveneens heringericht met een bureau, slaapkamer, badkamer en een bergruimte;
- de zolder blijft ongewijzigd;
- de volledige buitenschil wordt als volgt gerenoveerd:
 - op de verdiepingen wordt een nieuwe isolatie met witgrijze buitenpleister voorzien met een geprononceerde horizontale belijning,
 - de ramen, garagepoort en inkomdeur worden vervangen in zwart aluminium schrijnwerk, evenals de gevelbekleding van het straatniveau in geprofileerd aluminium. Er wordt een nieuwe fijne aluminium luifel voorzien van 60cm diep, om deze grens tussen de plint en de rest van het bouwvolume te benadrukken.
 - het dak wordt uitgevoerd in leien in plaats van donkere dakpannen;

Overwegende dat de aanvraag verduidelijkt dient te worden met betrekking tot de transparantie van de voorgevel op het gelijkvloers : enerzijds wordt in de gevel een deels opengewerkte aluminium afwerking gesuggereerd met een achterliggend beglaasd inkomgeheel, anderzijds wordt dit niet hernomen in het plan van het gelijkvloers;

Overwegende dat deze aluminium gevelbekleding wordt doorgetrokken tot in de voortuinstrook door middel van een afscheiding van 4m diep en 2,6m hoog, en zo de toegang en de zichtbaarheid van de private tuin beperkt die grotendeels zijdelings van de woning en in het verlengde van de straat ligt;

Overwegende dat de plaatsing van een afscheiding aanvaard is gezien de atypische vorm van de privé-tuin, waardoor er momenteel weinig privacy is;

Overwegende echter dat deze, gezien de kleur en de afmetingen, te massief is en te gesloten; dat een voortuinstrook (waarin deze voorzien wordt) als doel heeft het groene kader dat zichtbaar is vanaf het openbaar domein te versterken;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is de afscheiding open te werken en voldoende transparantie te voorzien, gelijkaardig aan de deels opengewerkte aluminium afwerking voor de beglaasde voordeur;

Overwegende dat er eveneens enkele nieuwe dakvensters worden voorzien; dat deze ingrepen vrijgesteld zijn van vergunning;

Overwegende dat uit de plannen van de 2^e verdieping niet blijkt hoe de nachthal, slaapkamer 1 en badkamer 2 toegankelijk zijn, gezien de deuropeningen niet werden voorzien op de ingediende plannen;

Overwegende dat achteraan een horizontaal element wordt voorzien dat als zonnescherm dient; dat een terugsprong ten opzichte van de perceelsgrens moet worden;

Overwegende dat er een zekere coherentie bestaat in de architecturale taal van de gebouwen gelegen in dezelfde verkaveling en opgetrokken in dezelfde periode, maar dat elk gebouw apart ontworpen, vergund en gerealiseerd werd, en uiteenlopende programma's huisvest (van ééngezinswoningen tot appartementen):

- nr.6 (ééngezinswoning): vergunning nr.12055 van 15/06/1972 door architect E. Neve
- nr.8 (appartementengebouw, hoekgebouw): vergunning nr.12051 van 08/06/1972 door architect E. Neve
- nr.10 (ééngezinswoning): vergunning nr.12089 van 05/10/1972 door architect E. Neve
- nr.12 (ééngezinswoning): vergunning nr.11975 van 23/09/1971 door architect J. Verschuere
- nr.14 (ééngezinswoning): vergunning nr.12197 24/07/1973, door architect E. Neve

Overwegende dat deze coherentie reeds gewijzigd is doordat het schrijnwerk van de naburige gebouwen reeds vervangen werd;

Overwegende bovendien dat de rechtstreekse buur een woning betreft die werd opgetrokken door een andere architect (J. Verschuere), afgewerkt met een licht verschillende baksteen die –in tegenstelling tot de woning waarop huidige aanvraag betrekking heeft- in interessante verbanden werd geplaatst en bijgevolg waardevolle architecturale elementen bevat;

Overwegende eveneens dat de overliggende buur een appartementsgebouw betreft van 7 niveaus aan straatzijde en een volledig verschillende vormtaal kent;

Overwegende dat de nieuwe isolatie met gevelafwerking in buitenpleister van de voorgevel afwijkt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I artikel 3, §1, en artikel 10, en aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning nr.179 voor wat betreft de inplanting (verplichte achteruitbouwstrook van minimum 5m), gezien hierdoor de huidige bouwlijn licht wordt gewijzigd over de volledige breedte van de gevel;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien:

- de technische voordelen van een buitenisolatie,
- de beperkte grootte van de afwijking (9cm isolatie)
- de bestaande globale volumewerking en inplanting behouden blijft

Overwegende dat de nieuwe uitbouw aan de achtergevel afwijkt van de voorschriften van de verkaveling aangezien deze als gevolg heeft dat de bouwdiepte achteraan 12.04m bedraagt in plaats van het maximum van 12m, en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ongeveer 1,5m bedraagt in plaats van de opgelegde minimum afstand van 3m;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien:

- de beperkte grootte van de afwijking (4cm voor wat betreft de bouwdiepte)
- het feit dat dit volume in overeenstemming is met de voorschriften van de Gewestelijke en Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen
- het feit dat dit volume geen impact heeft op de naburige terreinen,
- het imposante bouwvolume van de linkerbuur (private sportclub) waarvan de gebouwen zeer hoog en zeer diep in het binnenterrein zijn ingeplant
- de atypische vorm van het perceel en de grote niveauverschillen,

Overwegende dat dit platte dak enkel toegankelijk is voor onderhoud en niet als terras is voorzien; dat het bijgevolg aangewezen is om de toegang vanaf het opengaande deel van het nieuwe slaapkamervenster te beperken door middel van een borstwering;

Overwegende eveneens dat een esthetische afwerking moet worden voorgesteld voor dit stuk ontoegankelijk dak (bijvoorbeeld : groendak, grint, ...);

Overwegende dat het gevelmateriaal (gevelpleister) afwijkt aan artikel 52 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, gezien dit materiaal niet is toegestaan;

Overwegende dat de aanvrager deze afwijking motiveert als volgt:

- de technische en economische voordelen,
- de wens om een hedendaagse en sobere architecturale uitstraling te creëren,
- het feit dat het principe van een sokkel in een ander materiaal (zwart aluminium) hernomen wordt,
- het feit dat geen klassieke silicaatpleister (crepi) wordt voorzien die de neiging heeft om snel te degraderen, maar een witgrijze gladpleister die het uitzicht heeft van natuursteen, en waarbij horizontale belijningen worden ingebracht om interessante gevelvlakken te bekomen en zo het massieve effect van een normale crepi te vermijden;

Overwegende echter dat het risico op mossen en het degraderen van het gevelmateriaal zeer hoog is gezien de aanwezigheid van dichte en hoge beplanting;

Overwegende eveneens dat een klassieke gevelbeploistering esthetisch gezien zich niet harmonieus inschrijft in omgeving, die gekenmerkt wordt door beton, natuursteen en gevelmetselwerk; dat de voorgestelde gladpleister en de uiteindelijke esthetiek (verwijzend naar natuursteen) niet voldoende wordt verduidelijkt;

Overwegende bovendien dat voor wat betreft de voorgevel, het gebruik van twee gevelmaterialen aangewezen is om de coherentie en de harmonie met de andere gebouwen te behouden : dat daarom gevelpleister dient te worden gebruikt daar waar momenteel natuursteen is, en baksteen(strips) waar momenteel gewone baksteen is, zonder daartegen de voorgestelde vensteropeningen te moeten wijzigen;

Overwegende dat de verdere tuinaanleg zoals het aanleggen van een terras vrijgesteld is van vergunning mits de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften in verband met doorlaatbaarheid van de tuin (minstens 50%) worden gerespecteerd;

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw op voorwaarde:

- de plannen/gevels verduidelijken in verband met de gebruikte gevelmaterialen op het gelijkvloers (transparante aluminium bekleding voor beglaasde inkom?),
- de plannen van de 2^e verdieping te corrigeren in verband met het gebrek aan toegang tot een deel van de kamers,
- een terugsprong voorzien ten opzichte van de rechterbuur voor wat betreft de luifel achteraan,
- de aluminium tuinmuur in de voortuinstrook meer openwerken,
- een borstwering te voorzien voor het opengaande deel van het nieuwe slaapkamervenster op de 2^e verdieping,
- voor wat betreft de voorgevel: twee gevelmaterialen gebruiken: gevelpleister in de plaats van de bestaande natuursteen en baksteen(strips) in de plaats van bestaande baksteen.

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, worden de volgende afwijkingen aanvaard onder voorbehoud van het respect van de hierboven vermelde voorwaarden:

- artikels 3 en 10 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de bouwlijn en de geveluitsprongen
- de verkavelingsvergunning nr. 179 voor wat betreft de inplanting (achteruitbouwstrook, bouwdiepte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens)
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 52 voor wat betreft het gebruik van een gevelpleister;

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1909181/2023 (5)

Localisation : Avenue Marcel Devienne 63

Objet : effectuer des modifications intérieures, remplacer les châssis en façade avant et en façade latérale ainsi que la porte d'entrée, aménager 2 extensions au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Rime ZEROUAL

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale publié le 19/08/2024 a confirmé l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du CoBAT, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le bien fait partie de la Cité jardin du Kapelleveld, qu'il s'agit d'une maison de type « 3 façades » de style moderniste (année 20) ;

Considérant que la demande vise à effectuer des modifications intérieures, remplacer les châssis en façade avant et en façade latérale ainsi que la porte d'entrée, aménager 2 extensions au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépasse la construction voisine de plus de 3m ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépasse en profil la construction voisine de plus de 3m ;
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond du bureau est inférieure à 2m50 ;

Considérant dès lors que la demande a également été soumise à l'enquête publique du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur le fait que :

- la construction des extensions prévues créera un précédent certain dans le quartier du Kapelleveld et risque d'enfermer le voisin de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée à 2 endroits ;

Considérant que la demande vise à proposer un nouveau volume dans le prolongement du salon existant afin d'y aménager un espace salle-à-manger plus spacieux ;

Considérant que ce nouveau volume dépasse de 3m en profondeur la construction voisine mitoyenne de droite et présente une largeur de +/-5m ;

Considérant que ce nouveau volume est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant cependant que l'immeuble fait partie d'un ensemble architectural de haute valeur patrimoniale ;

Considérant que les habitations du quartier se caractérisent par leurs volumes cubiques, leur toit plat et leur enduit recouvrant une structure en béton ;

Considérant que la construction voisine mitoyenne (n°65) présente les mêmes volumes que le n°63 (plan en miroir) ;

Considérant que l'ajout d'une extension à l'arrière du salon pourrait être envisageable à condition de conserver toutes les éléments architecturaux et patrimoniaux caractéristiques des bâtiments de ce quartier ;

Considérant la situation de la demande en ZICHEE et la nécessité de conserver sa valeur ;

Considérant que la multiplication d'annexes nuit au caractère d'ensemble de la cité-jardin ;

Considérant que, dans ce contexte, l'ajout de cette annexe est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit également l'ajout d'un autre volume au rez-de-chaussée dans la prolongation de la buanderie et du sanitaire ;

Considérant que le second volume proposé déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3 m la construction voisine mitoyenne ;

Considérant que ce second volume abriterait un espace bureau ;

Considérant que la hauteur proposée n'est que de 2m15 afin de s'aligner en hauteur sur le volume annexe déjà existant ;

Considérant que le volume déroge donc également à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations induites par ce nouveau volume sont trop importantes par rapport au programme prévu (bureau) ;

Considérant que cette seconde annexe nuit à l'harmonie existante avec la construction voisine ;

Considérant dès lors que l'ajout de cette annexe est également contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du premier étage sera revu afin de proposer 2 espaces de rangement supplémentaires ainsi qu'une salle de bain légèrement plus grande ;

Considérant que les modifications proposées n'auront pas d'impact sur les façades de l'immeuble et visent uniquement à proposer des espaces plus contemporains ;

Considérant dès lors que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que d'après les photos jointes au dossier, toutes les menuiseries existantes sont encore les menuiseries d'époque en bois blanc ;

Considérant cependant qu'actuellement certains châssis de la façade avant ont déjà été remplacés ainsi que la porte d'entrée d'origine ;

Considérant que la demandeuse précise en séance que les nouveaux châssis sont en bois mais que la porte d'entrée est en PVC ;

Considérant qu'une partie de la haie avant (côté trottoir) ainsi que le portillon d'origine ont été supprimés ;

Considérant que des dalles gazon ont été placées afin d'aménager une zone de stationnement dans la zone latérale ;

Considérant qu'une grande partie de la végétation présente dans la zone de recul et dans la zone latérale a été supprimée ;

Considérant que ces aménagements ne figurent pas dans la présente demande de permis d'urbanisme et ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que ces travaux ne sont pas acceptables ;

Considérant que la qualité de l'environnement constitue un attrait majeur de la cité ; que chaque habitation est devancée par un jardinet et possède une vaste parcelle de jardin, la densité d'habitation à l'hectare étant particulièrement peu élevée ;

Considérant que chaque bien est entouré d'un jardin clos d'une haie et devancé d'une zone de recul engazonnée qui caractérise la cité-jardin ;

Considérant que les éléments de menuiseries (portes et châssis) participent au caractère cubique affirmé de la cité ;

Considérant que l'ensemble de ces éléments participe au caractère patrimonial de cette cité qu'il s'indique de conserver au maximum ;

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

AVIS DEFAVORABLE 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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1934097/2024 (6)

Localisation : Rue d'Octobre 45

Objet : construire une lucarne en versant avant de toiture, construire une terrasse au premier étage et régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale (véranda, imperméabilisation de la zone de cours et jardins, aménagement des combles, lucarne arrière, menuiseries extérieures, volets en façade avant)

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

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

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

Demandeur : Madame Noëlle AUSSEMS

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 6668 délivré le 08/04/1948 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en versant avant de toiture, à construire une terrasse au premier étage et à régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale (véranda, imperméabilisation de la zone de cours et jardins, aménagement des combles, lucarne arrière, menuiseries extérieures, volets en façade avant) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation quasi-totale de la parcelle ;

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

Considérant qu'une véranda a été construite à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle présente une profondeur de 2,25m le long de la mitoyenneté de droite et une profondeur de 2,95m du côté gauche ;

Considérant que la zone de cours et jardins est encaissée par rapport aux niveaux de jardins situés à l'arrière de la parcelle ; qu'elle a été imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie et que seule une bande plantée de pleine terre existe le long du mur mitoyen situé en fond de parcelle ;

Considérant que la véranda et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ont été réalisés avant le 01/01/2000 ; que dès lors, le règlement régional d'urbanisme n'est pas d'application pour ces travaux ;

Considérant l'importance de minimiser les surfaces imperméables et de privilégier les zones plantées de pleine terre sur la parcelle pour restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant qu'il s'indique de retrouver une zone de cours et jardins comportant une surface perméable en pleine terre et plantée d'au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant qu'une toiture (auvent pour abriter les vélos) a été placée dans la prolongation de la véranda, le long de la mitoyenneté de droite ; que cet élément est conforme au règlement régional d'urbanisme vu la profondeur et la hauteur des profils mitoyens ;

Considérant qu'au premier étage la trappe d'accès au grenier a été supprimée et un escalier a été placé en vue d'accéder aux combles aménagés en espace habitable pour la maison (atelier hobby / chambre d'ami) ;

Considérant que l'éclairage et la hauteur sous plafond dans les combles sont conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme ; que dès lors cet aménagement est acceptable ;

Considérant qu'une lucarne revêtue d'ardoises artificielles noires a été construite en versant arrière de toiture ;

Considérant que la lucarne, construite après l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme, déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (4,73m) est supérieure au 2/3 de la largeur de façade (5,98m) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm (1,58m) et en ce qu'elle présente des reculs inférieurs à 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée et les châssis ont été remplacés par des menuiseries en bois brun foncé et que des caissons à volets en PVC (ton brun) ont été placés devant les fenêtres du premier étage ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée et les proportions des châssis n'ont pas été conservés ; que néanmoins, ce changement ne dénature pas l'esthétique architecturale de la maison ;

Considérant que la demande vise également à effectuer de nouvelles transformations ;

Considérant qu'au premier étage, une terrasse de 3,50m² est réalisée en façade arrière dans la prolongation de la chambre n°1 ; que l'allège de fenêtre en façade arrière est supprimée pour permettre son accès ;

Considérant, vu les profils mitoyens existants à cet étage, que la terrasse est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la terrasse est également conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant que le versant avant de toiture est totalement reconstitué et qu'une lucarne y est intégrée ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur est supérieure au 2/3 de la largeur de façade (5,98m) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur (2m) est supérieure à 125cm et en ce qu'elle présente des reculs inférieurs à 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la réalisation de la lucarne permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'espace aménagé sous la toiture ; que de plus, la largeur de la lucarne permet la création de baies s'alignant aux baies des étages inférieurs ;

Considérant que la lucarne est revêtue d'un habillage en panneaux fibro-ciment de teinte vert pâle ; tandis que sa corniche est recouverte d'un habillage en panneaux fibro-ciment de teinte rouge-brun ;

Considérant que les châssis de la lucarne sont prévus en aluminium thermolaqué de ton vert de gris ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis en bois existants en façade avant sont repeints en vert de gris, identiquement aux châssis de la lucarne ; tandis que les caissons à volets du premier étage sont repeints en rouge-orangé, identiquement à la teinte de la corniche de la lucarne ;

Considérant que les caissons à volets, placés sans autorisation urbanistique, masquent une partie des baies ; que ce placement ne contribue pas à l'embellissement de la façade, qu'il s'indique dès lors de les supprimer ;

Considérant que le crépi existant en façade avant, actuellement de ton jaune safran/de Naples est maintenu ; que pour rappel, ce crépi a été autorisé sur base d'un permis d'urbanisme (permis n° 6668 délivré le 08/04/1948) ;

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

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer les caissons à volets placés devant les châssis du premier étage en façade avant,
- préciser le RAL de la couleur vert de gris des châssis,
- retrouver une zone de cours et jardins comportant une surface perméable en pleine terre et plantée d'au moins égale à 50% de sa surface.

Avis des directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel d'URBAN et de Bruxelles

Environnement :

Considérant que la véranda n'était pas utilisée comme espace lié au séjour à l'origine mais plutôt comme jardin d'hiver comme vu sur les photos historiques ;

Considérant que sa hauteur sous plafond insuffisante ne permet pas de la lier directement au séjour, que toutefois une nouvelle véranda pourrait être proposée avec des hauteurs suffisantes pour faire partie des espaces de vie ;

Considérant que la zone de cours et jardins restante est presque entièrement imperméabilisée contrairement à ce qui est indiqué en situation de droit avec une grande zone de jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à défaut de revenir à la situation de droit, au moins 50% de la zone de cours et jardins doit être perméabilisé ;

Considérant qu'une lucarne est proposée en façade avant afin d'y développer une chambre supplémentaire, que cette lucarne déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle a une largeur de plus des 2/3 de la largeur de la façade, que cette dérogation ne se justifie pas par la simple volonté de disposer d'une grande chambre disposant d'une superficie supérieure au minimum requis par le RRU, qu'ainsi cette lucarne doit être ramenée sous les 2/3 de la largeur de façade tout en restant alignée sur au moins une des travées de fenêtre de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir une hauteur réglementaire à la véranda pour qu'elle soit liée au séjour ;
- perméabiliser 50% de la surface de cours et jardins,
- ramener la lucarne avant à une largeur maximale de 2/3 de la largeur de la façade en conservant l'alignement des baies sur au moins une travée des baies inférieures.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1938100/2024 (7)

Localisation : Clos des Bouleaux 14

Objet : construire une extension et une lucarne en façade arrière, isoler la toiture, remplacer les portes et les châssis, aménager les combles et rénover la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur Francesco CAMPANELLI

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension et une lucarne en façade arrière, isoler la toiture, remplacer les portes et les châssis, aménager les combles et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- Une analyse d'ombrage est nécessaire pour comprendre les impacts des travaux sur la performance des panneaux solaires voisins,
- Les évacuations des vapeurs de cuisine à travers la hotte peuvent être rabattues sur la façade voisine,
- Les éléments constitutifs de l'annexe arrière sont ou pas indispensables à soutenir le volume proposé,
- Les différences de niveaux entre la terrasse proposée et le jardin voisin risquent de provoquer des écoulements d'eaux et terres (nécessité de prévoir une rigole) ;

Considérant que le placement de panneaux solaires en toiture et de hotte en façade arrière est dispensé de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de minime importance du 13/11/2008 ;

Considérant que l'extension arrière porte, à droite, sur un mur porteur nouvellement construit ;

Considérant qu'un plan d'égouttage a été fourni et que les eaux sont conservées sur la parcelle objet de la demande ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9247 a été délivré le 14/10/1957 pour construire 21 maisons et 10 garages ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- démolir un auvent et construire une extension au rez-de-chaussée arrière,
- construire une lucarne en versant arrière de toiture,
- isoler la toiture principale,
- aménager les combles,
- remplacer les portes et les châssis,
- rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que l'auvent existant fixé sur des colonnes est démoli et qu'une **extension** est construite au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que ces travaux sont conformes au règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension s'aligne à la profondeur du profil mitoyen de droite sans dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de gauche (34cm) ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le séjour et de créer un lien direct entre l'espace de vie et le jardin ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) pour la toiture plate de l'extension pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la terrasse est réalisée sur plots, que l'eau peut donc s'infiltrer dans le sol ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à construire une **lucarne** en versant arrière de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m admis (1.92m) ;

Considérant que la trappe existante est supprimée et que l'escalier principal est prolongé afin d'aménager les combles (une chambre et une salle de bain supplémentaires) ;

Considérant que ces travaux sont acceptables vu qu'ils respectent le Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que la lucarne respecte le Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de développement ;

Considérant qu'elle est positionnée à plus de 1m des limites de façade comme l'impose le RCU ;

Considérant qu'elle est réalisée en façade arrière, non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation en hauteur au règlement communal sur la bâtisse est acceptable ;

Considérant que la **toiture principale** est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse les profils des voisins mitoyens de 23cm ;

Considérant que l'épaisseur supplémentaire ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins que dans un souci de cohérence, il y a lieu de s'assurer que la hauteur de la façade existante ne soit pas modifiée et que la base de la corniche reste alignée à la base des corniches voisines ;

Considérant que **les portes et les châssis** en bois sont remplacés par des éléments en aluminium de ton blanc ;

Considérant que la porte de garage proposée est sectionnelle ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les divisions de la situation existante de droit de la maison ;

Considérant que la couleur est maintenue ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée est conservé ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la maison est également isolée par l'intérieur à tous les étages ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'ils améliorent les performances énergétiques du bien ;

Considérant qu'il est conseillé de placer une citerne d'eau ;

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

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1863564/2022 (8)

Localisation : Rue Dries 165 - 167

Objet : demande modifiée : régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n°543780 (le réaménagement du logement 3, la modification des châssis et du local vélo, la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de cours et jardins, la non-réalisation d'un local à ordures, du garage et de 2 balcons), et construire 2 terrasses à l'arrière de l'immeuble

(demande initiale : régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n°PU/543780 dans l'immeuble)

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Didier & Dominique VANDER BRUGGHEN - RAEMDONCK

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

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

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n°543780 délivré le 23/04/2015 par le Collège des bourgmestres et échevins qui visait à changer partiellement l'affectation de bureau en trois appartements, modifier la façade avant, créer une loggia et un balcon en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, et d'autre part à réaliser deux balcons à l'arrière du bâtiment ;

Considérant qu'une première version du dossier visant à régulariser la situation de fait avait été introduite le 29/11/2022, déclarée incomplète le 06/01/2023, le 13/07/2023 et le 08/09/2023, et a été déclarée complète le 14/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 13/12/2023 à condition de :

- Fermer complètement le mur entre le local vélo et le local archives,
- Créer un espace extérieur privatif à destination des logements 1 et 2

Considérant dès lors que le Collège des bourgmestres et échevins du 18/01/2024 a décidé de faire application de l'article 191 du CoBAT et de demander des plans modifiés ;

Considérant que le demandeur a fait application de l'article 126/1 le 12/03/2024 afin d'introduire un projet modifié ;

Vu la réception du projet modifié le 27/03/2024, déclaré incomplet le 15/04/2024 et complet le 17/06/2024 ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité de nouveaux actes d'instruction étant donné les nouvelles dérogations sollicitées ;

Considérant en effet que l'actuelle demande modifiée déroge au règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, art. 4 en ce qui concerne la profondeur des nouvelles terrasses,
- Titre I art.12 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins non conforme en un emplacement de parking,
- Titre I art.13 en ce qui concerne le non-respect du minimum de 50% de la superficie du jardin en superficie perméable

- Titre II, art.16 en ce qui concerne l'absence du local à ordures

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les travaux effectués n'ont pas respecté le dernier permis d'urbanisme octroyé référencé PU/543780/2014 ;

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

- La **suppression du garage**,
- La modification du jardinet avec sa terrasse à l'arrière **au profit d'un emplacement de parking** pour les bureaux ;
- La non-réalisation d'un **local à ordures** et le déplacement d'un **local vélo**
- La non-réalisation **d'une loggia et d'un balcon pour les 2 logements** accolés au mitoyen de gauche,
- Le réaménagement du **logement 3**,
- La modification des **châssis** du 2ème étage en façade avant,

et d'autre part, à **réaliser** :

- Deux **nouveaux balcons** pour les logements situés aux 1^e et 2^e étages ;

Considérant qu'en ce qui concerne la **suppression du garage** dans l'immeuble et la création d'un **emplacement de parking dans la zone de cours et jardins** arrière :

Considérant que la demande actuelle prévoit la transformation de **l'espace garage** en une zone pour les vélos et un local d'archives' ;

Considérant néanmoins que la porte de garage en façade est maintenue et qu'une indication d'interdiction de stationnement a été posée sur la porte, visible depuis la rue, privatisant ainsi le domaine public ;

Considérant que le maintien d'un garage était une condition explicite imposée par la commission de concertation et le Collège des bourgmestre et échevins dans le cadre du précédent permis qui visait à créer trois logements ;

Considérant en effet qu'il avait été stipulé que « *le garage existant n'a pas une profondeur suffisante pour accueillir une voiture et qu'il y a dès lors lieu d'élargir la baie à l'arrière du garage afin de n'avoir plus qu'un local sans séparation médiane* » ;

Considérant que, vu le nombre de logements et bureaux dans le bien, il est impossible de supprimer cet emplacement ; qu'il y a dès lors lieu de se confirmer au permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que la création d'un emplacement de parking en plein air, à l'arrière de l'immeuble avait également déjà été demandée et refusée dans le cadre de l'instruction du précédent permis ;

Considérant pour rappel que la demande concerne uniquement la parcelle à front de rue qui comporte un droit de passage vers la parcelle arrière ; que la parcelle arrière est exclue de l'actuelle demande étant donné qu'elle appartient à un autre propriétaire et qu'elle accueille des fonctions indépendantes ;

Considérant en effet l'historique des parcelles **à front de rue** et en intérieur d'îlot :

- PU 9894 du 30/05/1960 pour la construction d'un entrepôt en intérieur d'îlot **avec un immeuble de bureaux à front de rue de type 3 façades, au n°165-167,**
- PU 10104 du 20/02/1961 pour la **transformation de l'immeuble de bureaux à front de rue,**
- PU 14164 du 20/08/1986 pour la construction d'un deuxième entrepôt en intérieur d'îlot,
- PU 14276 du 30/04/1987 pour la construction d'un **deuxième immeuble de bureau à front de rue au n°165,**
- PU 17774 du 14/06/2005 pour la régularisation du changement d'affectation de l'entrepôt de droite en intérieur d'îlot en bureaux,
- PU 18514 du 07/02/2008 pour **transformer et réaménager l'immeuble de bureaux situé à front de rue,**
- PU 19648 du 13/10/2011 pour **modifier le permis 18514,**
- PU 543780 du 23/04/2015 pour le **changement d'affectation partielle de l'immeuble de bureaux à front de rue en logements et divers travaux de transformation** ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la zone de cours et jardins en emplacement de parking et la transformation de la terrasse avec joints ouverts et plantés en zone imperméable est contradictoire aux prescriptions urbanistiques et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore ;

Considérant que la suppression du garage dans l'immeuble ne peut pas être compensée par la suppression du jardin à l'arrière ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU ne sont pas acceptables;

Considérant qu'en ce qui concerne la **suppression ou modification des locaux communs (locaux ordures et vélo):**

- ces locaux sont imposés par le règlement régional d'urbanisme dans le cadre de la création de logements dans l'ancien immeuble de bureaux ; qu'il s'agit d'une condition essentielle pour autoriser le changement d'affectation partielle précédemment ;
- les locaux communs tels que local à ordures et le local pour vélos étaient présents dans le précédent permis et permettaient aux habitants de disposer des accès faciles ;
- leur disposition dans l'ancien permis répondait aux besoins et aux réglementations et que la suppression d'un des deux n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.16 du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande modifiée prévoit également la construction de **deux balcons en façade arrière** pour les logements 1 et 2 au lieu des espaces extérieurs autorisés dans le précédent permis ;

Considérant que le balcon au 1^{er} étage respecte les règlements urbanistiques en vigueur, qu'un espace extérieur était imposé dans le cadre de l'instruction du précédent permis, et est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que la demande modifiée déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le balcon du 2^e étage dépasse en profondeur les deux profils mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que les deux balcons diffèrent de la situation existante de droit en ce que :

- celui au 1^{er} étage est positionné sur le côté droit de la façade arrière et est réalisé en saillie au lieu d'être rentrant,
- celui au 2^e étage est positionné au même endroit mais présente une largeur de 3.08m au lieu de 3.19m ;

Considérant que ces travaux se situent en façade arrière ;

Considérant qu'ils permettent de créer un espace extérieur pour les deux appartements aux étages, tel que prévu dans le permis d'urbanisme n°PU/543780 délivré le 23/04/2015 ;

Considérant qu'ils respectent le Code civil en matière de vues et n'ont pas d'incidences négatives sur les biens avoisinants ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.4 du titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que la modification intérieure du **logement 3** améliore son habitabilité en ce que le hall de nuit est réduit à son minimum au profit des chambres et salle de bains ;

Considérant que la modification du **châssis** en façade avant améliore la cohérence de celle-ci avec l'esthétique du bâtiment et son intégration aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

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

- maintenir le garage tel qu'octroyé dans le permis n°543780,
- prévoir un local vélo et des locaux communs accessoires (local à ordures, local à rangement de matériel de nettoyage),
- supprimer la place de stationnement en intérieur d'ilot et transformer cet espace conformément aux prescriptions du titre I du RRU (jardin planté de pleine terre avec maximum 50% de terrasse imperméable).

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) est acceptée, sous réserve du respect des conditions ci-dessus.

En application du même article, les dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme, et à l'art. 16 du titre II du même règlement sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1934934/2024 (9)

Localisation : Avenue du Capricorne 105

Objet : régulariser la rehausse du niveau de toiture de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Lucia PALMEGANI

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 10.328 délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison,
- n° 1695693 délivré le 19/09/2019 pour le remplacement de la charpente et l'isolation de la toiture (sans modification du volume initial), l'isolation des façades et le remplacement des menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse du niveau de toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale conçue par le bureau d'architectes GROUPE ALPHA et l'architecte paysagiste René PECHERE ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler une mesure de protection ;
- l'arrêté d'inscription et plus précisément son effet en termes de procédure, ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 19/08/2024 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme (n° 1695693) prévoyait de remplacer la charpente d'origine (en vue d'augmenter la hauteur sous plafond des chambres du premier étage à 2,50m) et d'isoler la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au niveau du faite, un dépassement de 3cm a été autorisé par rapport au voisin mitoyen, tandis que la gouttière présentait un niveau inférieur de 8cm par rapport à celle du voisin ;

Considérant que lors des travaux, le demandeur a renforcé la structure de la toiture (comprenant auparavant des bois de section faible de 8cm et un simple lattage sous revêtement) en remplaçant celle-ci par une charpente de section plus importante ;

Considérant que les fermes placées présentent une hauteur de bois de 22,5 cm et qu'elles reposent désormais sur une sablière qui est également plus épaisse ;

Considérant que l'isolation de la toiture (épaisseur 22cm) a été réalisée par l'intérieur et placée entre les fermes longeant la pente des deux versants afin de respecter les exigences actuelles ;

Considérant que les épaisseurs de la nouvelle charpente ont engendré une différence de hauteur de toiture par rapport à la maison voisine de 10cm de plus que ce qui a été autorisé dans le permis précédent ;

Considérant que le dépassement total de la toiture par rapport au niveau de toiture mitoyenne est de 13cm ;

Considérant qu'un dépassement supplémentaire de 5cm est visible au niveau du profil de raccord de rive en noquetage réalisé en zinc ton naturel ; que cette ligne de coiffe sera modifiée par un profil en zinc prépatiné gris pour mieux se confondre avec la teinte des ardoises ;

Considérant que la rehausse de toiture et du profil de raccord de rive engendre une dérogation à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le niveau de gouttière a été rehaussé en conséquence ; qu'il présente désormais une surélévation de 9 cm par rapport au niveau de gouttière du voisin et dès lors une différence de 17cm par rapport à ce qui était autorisé dans le permis précédent ;

Considérant que la rehausse de toiture et les conséquences qu'elle entraîne sont acceptables ;

Considérant que la hauteur sous plafond des chambres au premier étage a été limitée à 2,43m en lieu et place des 2,50m proposés dans la précédente demande ; que cette hauteur reste une amélioration minimale (+3cm) par rapport à la situation d'origine (n° 10.328 délivré 11/12/1961) ;

Considérant que la demande mentionne également la modification de la hauteur d'allège de la fenêtre de cuisine pour permettre le placement du mobilier ; que cette transformation est dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant pour rappel que la demande actuelle ne concerne que la rehausse de toiture et le niveau des gouttières, que dès lors le restant des travaux relatifs au dossier n° 1695693 (délivré le 19/09/2019) réalisés ou devant encore être réalisés doivent être conformes au permis d'urbanisme précédent ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1936320/2024 (10)

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 34
Objet : régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur la toiture plate du deuxième étage en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité
Demandeur : Monsieur Jochen DANEELS
Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur la toiture plate du deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le placement de la pompe à chaleur déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur :

- les doutes émis quant aux choix de l'emplacement de la pompe à chaleur et sur le risque que sa position, le long du mur mitoyen, entraîne des nuisances supplémentaires pour les constructions voisines ;

Considérant que cette pompe à chaleur a été placée à +/- 5m de la façade arrière voisine de droite contre le mur mitoyen de droite ;

Considérant que le dispositif présente les dimensions suivantes : 102 cm de longueur, 37 cm de large sur une hauteur de 90 cm ;

Considérant qu'aucune fiche technique n'a été jointe au dossier ;

Considérant dès lors que les caractéristiques techniques de l'installation ne sont pas connues (puissance, db, ...)

Considérant qu'afin de réduire au maximum les nuisances en intérieur d'ilot, il s'indique d'écarter le dispositif le plus possible :

- des pièces de vie et des fenêtres des immeubles ;
- des angles de l'habitation ;
- des limites mitoyennes de la propriété ;

Considérant qu'il s'indique également d'installer un capotage acoustique pour limiter au maximum les bruits ;

Considérant que ce type de coffre permettrait de réduire la transmission du bruit et d'absorber le bruit autour de la pompe à chaleur dans toutes les directions ;

Considérant, de ce qui précède, qu'il s'indique d'éloigner au maximum la pompe à chaleur des façades arrière des immeubles situés le long de l'avenue Albert-Elisabeth et de la centrer par rapport à la parcelle ;

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

- éloigner au maximum la pompe à chaleur des façades arrière des immeubles situés le long de l'avenue Albert-Elisabeth et de la centrer par rapport à la parcelle ;
- prévoir un capotage acoustique pour limiter au maximum les bruits ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/09/2024
Procès-verbal n° 561

Demande de permis d'urbanisme PU/1931026/2024 (11)

Localisation : Rue Verheyleweghen 18

Objet : étendre les premier et deuxième étages, placer un ascenseur intérieur, démolir et reconstruire un escalier extérieur vers le jardin et régulariser le remplacement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Marc & Christine WAEYENBERGH - VALENTINI

Enquête : 26/08/2024 au 09/09/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 10.578 délivré le 21/01/1963 pour la construction de la maison,
- n° 19.726 délivré le 26/01/2012 pour le remplacement du parement et l'isolation de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à étendre les premier et deuxième étages, à placer un ascenseur intérieur, à démolir et reconstruire un escalier extérieur vers le jardin et à régulariser le remplacement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à étendre les premier et deuxième étages de la maison ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la véranda existante, renseignée dans le permis d'archives n° 19.726, est démontée et que la façade arrière de la cave est démolie ;

Considérant qu'un nouveau mur de façade arrière est construit sur la largeur de la parcelle (alignement sur l'ancien mur de façade de la cave) en vue d'y intégrer une meilleure isolation thermique ;

Considérant qu'un ascenseur est placé dans la cave en partie arrière de la maison (accessible du rez-de-chaussée au deuxième étage) et qu'un espace de rangement est aménagé dans l'ancienne véranda ;

Considérant qu'au premier étage, la véranda réalisée le long de la mitoyenneté de droite (également renseignée dans le permis d'archives n° 19.726) est démontée ;

Considérant que le mur de façade arrière de la cuisine et son retour latéral sont démolis ; qu'au niveau de la façade arrière de la salle à manger, seul le parement est démonté ;

Considérant que l'escalier extérieur permettant l'accès au jardin du rez-de-chaussée est démonté ;

Considérant qu'une nouvelle véranda (comprenant l'ascenseur, un coin repas, la cuisine et un cellier) est construite sur la profondeur de l'ancienne véranda et sur la largeur de la parcelle ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est rehaussé en conséquence d'une hauteur de 183 cm, tandis que le mur mitoyen de droite est rehaussé d'une hauteur de 58 cm sur leur profondeur existante ;

Considérant qu'en séance, le demandeur remet la copie signée du document précisant que la propriétaire voisine concernée par la rehausse a marqué son accord ;

Considérant que le volume de véranda et les rehausses de murs mitoyens dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent les deux profils voisins mitoyens construits ;

Considérant que la profondeur de la véranda s'inscrit dans la profondeur des volumes existants ; que dès lors l'impact qu'elle pourrait avoir sur les bâtis voisins et l'imperméabilisation de la parcelle n'est pas modifié ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique des murs mitoyens rehaussés en accord avec les propriétaires voisins ;

Considérant qu'un nouvel escalier métallique d'une largeur de 165cm (avec marches en pierre de taille récupérées de l'ancien escalier et garde-corps en inox) permettant l'accès au jardin est placé dans la prolongation de la véranda ;

Considérant qu'il répond aux prescriptions du Code civil en termes de vues étant donné qu'il présente un recul de 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de droite et un recul de 3,14m par rapport à celle de gauche ;

Considérant que cet élément déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins mitoyens construits ;

Considérant que plusieurs habitations de la rue présentent des volumétries de même gabarit et des escaliers extérieurs de profondeurs similaires en zone de cours et jardins ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au deuxième étage, la chambre à coucher n°3 est étendue sur la profondeur de la salle de bain ;

Considérant que ce nouveau volume s'inscrit dans les profondeurs et hauteurs de construction autorisées par le règlement régional d'urbanisme vu les profils mitoyens voisins existants ;

Considérant que la toiture plate-forme existante de la salle de bains est agrandie (par le toit de l'extension), rénovée et isolée ; que le revêtement de toiture à cet étage n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) pour les toitures plates ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant que les différentes interventions / extensions prévues dans la demande permettent d'unifier les volumes construits et dès lors de simplifier la lecture de la façade arrière ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée renseignée dans le permis d'archives n° 19.726 a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc présentant deux parties latérales fixes vitrées ;

Considérant que ce remplacement ne dénature pas l'esthétique architecturale de la façade avant ;

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

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.