



PROCÈS-VERBAL n°565 PROCES-VERBAAL nr.565

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. MOENECLAEY

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	Monsieur / Mijnheer PESSARD Avenue du Capricorne / Steenboklaan 55	Favorable sous conditions (avis partagé) Gunstig onder voorwaarden (Verdeelde advies)
2. 09:15	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw JAQUEMYNS - HERINCKX Rue de la Cambre / Ter Kamenstraat 34	Favorable sous conditions Gunstig
3. 09:45	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw FRANKIGNOUL - BREMER Avenue Marcel Devienne / Marcel Devienelaan 21	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
4. 10:25	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw DELESCAILLE - SERONT Rue des Déportés / Weggevoerdenstraat 28	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
5. 10:55	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw NONAT - SAVAGE Avenue du Gibet / Galgelaan 4	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

6. 11:25	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer DASNOY Avenue A.J. Slegers / A.J. Slegerslaan 219	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw FERNANDEZ FERNANDEZ - RUYSSSEN Avenue Michel Sterckmans / Michel Sterckmanslaan 30	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
8. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer FOURMARIER - DINKESPILER Rue Dries / Driesstraat 85	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
9. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Rue Joseph Aernaut / Joseph Aernautstraat 9	Favorable (la commune s'abstient) Gunstig (de gemeente onthoudt zich)
10. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw GILLIOT - de SCHAETZEN Avenue Léon Tombu / Léon Tombulaan 14	Favorable Gunstig
11. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VOÛTE - NIEUWENHUYS Avenue Marie-José / Marie-Josélaan 35	Favorable Gunstig
12. 16:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	FONDATION THIERRY SPEECKAERT Monsieur / Mijnheer SPEECKAERT Chaussée de Stockel / Stokkelse Steenweg 17	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1951779/2024 (1)

Localisation : Avenue du Capricorne 55

Objet : construire une extension en façade arrière, isoler la façade avant, remplacer les portes et châssis et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone de parcs, 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 Martin PESSARD

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
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)

Réactions : 19

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

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur) et 6 (toiture et éléments techniques) du Titre I, 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 17/10/2024 au 31/10/2024 et que 19 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- la nouvelle annexe n'est pas en harmonie ni avec la maison ni avec le quartier,
- la typologie choisie de toit plat est inadaptée et inesthétique,
- la hauteur de l'annexe est excessive (visible depuis l'espace public),
- la demande, si octroyée, peut représenter un précédent pour le quartier,
- la nouvelle annexe modifie la cohérence des maisons qui caractérisent le quartier,
- l'escalier liant le rez-de-jardin au sous-sol risque de créer des mouvements de terres et de déstabiliser la maison (et les maisons voisines),
- les travaux de démolition de la façade arrière peuvent créer des fissures dans les structures mitoyennes,
- le bureau prévu à l'étage ne présente aucune fenêtre,
- la nouvelle annexe cause des pertes d'ensoleillement pour les maisons mitoyennes,
- les baies vitrées avancées dans le jardin constituent une intrusion dans la vie privée des voisins directs,
- l'étude solaire précisée dans la note explicative n'a pas été publiée pendant l'enquête publique,
- la demande ne fait pas état d'une terrasse aménagée dans le jardin,
- la maison doit être conforme aux lignes directrices du quartier (couleur et épaisseur de la façade avant, couleurs des châssis et portes, ...)

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

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 le permis d'urbanisme n°10328 a été délivré le 11/12/1961 pour construire 140 maisons ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une maison faisant partie du quartier « Capricorne » ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- construire une extension sur deux niveaux en façade arrière,
- réaliser un escalier extérieur afin de créer un lien direct du sous-sol au rez-de-jardin,
- installer une pompe à chaleur sur la toiture plate de l'extension,
- isoler et enduire la façade avant,
- remplacer l'ensemble des portes et châssis ;

Considérant qu'une **extension** sur deux niveaux est construite en façade arrière ;

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

- 2.09m celui de droite,
- 1.74m celui de gauche ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en hauteur les profils des deux voisins mitoyens de 5.50m ;

Considérant que l'extension permet :

- Au sous-sol, la réalisation d'une cave abritant notamment une nouvelle citerne d'eau d'une capacité de 2m³,
- Au rez-de-chaussée, l'agrandissement du séjour existant,
- Au premier étage, l'agrandissement des chambres existantes et la création d'un coin bureau et d'un dressing ;

Considérant que cette extension est située en façade arrière ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir une habitation présentant des espaces de vie de dimension relativement réduite (la profondeur de la maison existante est d'environ 7.30m) ;

Considérant que la grande baie vitrée du rez-de-chaussée en façade arrière permet d'amener un maximum de lumière naturelle aux pièces de vie ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'extension à un seul niveau en vue de rester cohérent avec ce qui a déjà été octroyé dans le quartier ces dernières années ;

Considérant en effet que l'intervention à l'étage est visible depuis le chemin public à l'arrière ;

Considérant en effet que les lignes directrices établies par le Collège des bourgmestre et échevins pour conserver les caractéristiques du quartier se basent principalement sur les espaces visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'un **escalier extérieur** est réalisé à l'arrière de l'extension, parallèlement à la façade arrière ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'il peut renoncer à la réalisation de cet escalier ;

Considérant qu'une **pompe à chaleur** est installée sur la toiture plate de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que l'implantation de cette pompe à chaleur peut induire des nuisances sonores pour les constructions voisines ;

Considérant qu'afin d'en atténuer le bruit, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur placée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'un caisson est prévu ;

Considérant que la **façade avant** est isolée et enduite, impliquant une surépaisseur de 16cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux dépassent l'alignement de 16cm ;

Considérant qu'une zone de recul d'environ 5m de profondeur sépare la façade de la maison de l'espace public (trottoir) ;

Considérant qu'un enduit de ton blanc est prévu comme revêtement de la façade avant, tel qu'autorisé pour le voisin n°59 du même bloc de maisons (permis d'urbanisme n° PU/675043/2018 délivré le 14/03/2019) ;

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

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur ;

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

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble des **portes et châssis** en façade avant est remplacé ;

Considérant que les châssis sont prévus en bois de ton noir (parties ouvrantes) et blanc (parties dormantes) ;

Considérant qu'en effet ces éléments respectent les lignes directrices du quartier Capricorne ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage existantes sont remplacées ;

Considérant toutefois que la légende dans les plans ne précise pas le matériau prévu pour ces nouveaux éléments ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le ton et le matériau des nouvelles portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que la nouvelle porte de garage est métallique et de couleur identique au revêtement actuel autour de celle-ci afin de conserver une harmonie et la porte d'entrée est en bois de couleur verte en conservant le vitrage tel qu'existant ;

Considérant que les plans ne précisent pas non plus le dessin de la descente d'eau de pluie et qu'il y a lieu également de dessiner cet élément en situations existante et projetée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre 1 ne présente pas un **éclairage naturel** suffisant (1m² au lieu de 2.8m²) ;

Considérant en effet que cette pièce est agrandie afin de respecter les 14m² de superficie nette au sol ;

Considérant que la baie de la fenêtre en façade avant est maintenue pour que la façade conserve la composition d'origine et maintienne la notion d'ensemble du quartier ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant également que les chambres au dernier étage présentent en situation existante une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis de 2.5m (2.4m) ;

Considérant que cette hauteur est conservée ;

Considérant que la toiture et le reste des murs mitoyens de la maison sont isolés par l'intérieur ; que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin est dispensé de permis d'urbanisme, pour autant que la surface plantée de pleine terre corresponde à plus que 50% de la surface totale du jardin ;

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

AVIS PARTAGE :

AVIS FAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :

- limiter l'extension au rez-de-chaussée,
- dessiner le caisson acoustique autour de la pompe à chaleur,
- adapter les plans vu la suppression de l'escalier menant du sous-sol vers le jardin comme annoncé en séance,
- dessiner de la descente d'eau de pluie en situations existante et projetée.

AVIS FAVORABLE des Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement :

Considérant que le volume d'annexe proposé sur 2 niveaux permet de diminuer l'impact d'une annexe d'un seul niveau sur l'imperméabilisation du jardin en diminuant la profondeur envisagée ;

Considérant que l'agrandissement du premier étage permet de créer une grande chambre de 14m² répondant aux normes du RRU alors que le logement actuel n'en dispose pas ;

Considérant que l'annexe ne s'étendant que sur 2m de profondeur par rapport au voisin de droite et de 1m74 par rapport au voisin de gauche, l'impact sur l'ensoleillement est très limité et acceptable afin d'améliorer l'habitabilité de ces petites maisons ne répondant plus aux besoins d'une famille ;

Considérant que l'esthétique proposée des ouvertures et des textures en façade arrière s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant toutefois que la pompe à chaleur proposée en toiture de l'annexe ne s'intègre pas à l'esthétique générale du projet et pourrait créer des nuisances sonores, que celle-ci doit être intégrée dans un caisson acoustique et esthétique ;

Considérant la citerne d'eau prévue ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Prévoir un caisson acoustique et esthétique de la pompe à chaleur prévue,**
- **Prévoir un robinet pour l'arrosage des parties extérieures et pour les machines à laver**

En application de l'article 126§ 7 du Code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement), 4 (profondeur) et 6 (toiture et éléments techniques) du Titre I, 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1940996/2024 (2)

Localisation : Rue de la Cambre 34

Objet : régulariser le remplacement de la porte de garage, remplacer les menuiseries extérieures et isoler la façade avant 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 : Monsieur et Madame Philippe & Audrey JAQUEMYNS - HERINCKX

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

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

- n° 9028 délivré le 17/12/1956 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 545276 délivré le 06/11/2014 pour l'extension de la maison unifamiliale sur trois niveaux à l'arrière, l'aménagement d'une terrasse au premier étage et le placement d'un escalier extérieur,
- n° 1696271 délivré le 13/06/2019 pour la construction d'un volume sous toiture à versants sur la toiture plate de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage, à remplacer les menuiseries extérieures et à isoler la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que le balcon du premier étage (structurellement abimé par des dégâts des eaux) est supprimé ;

Considérant que la porte-fenêtre (double ouvrant) donnant accès au balcon est démontée et qu'une allège de fenêtre est reconstituée ;

Considérant que les briques en terre cuite existantes en façade avant sont supprimées, laissant place à un vide de 12 cm par rapport à l'alignement actuel ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages, une isolation d'une épaisseur de 14cm est placée et revêtue de briquettes d'une épaisseur de 2cm (épaisseur totale de l'isolation et des briquettes : 16cm) ;

Considérant que l'intervention prévue aux étages, dépassant de 4cm l'alignement des façades mitoyennes n° 32 et 36, déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le décrochement le long de l'axe mitoyen entre les n°34 et n°36 est traité en harmonie avec le reste de la façade et dans la même finition de briquettes collées de teinte terre cuite rouge ;

Considérant que ce faible dépassement (4cm) à l'alignement ne concerne que les étages de la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que l'épaisseur de l'isolation prévue au rez-de-chaussée est réduite de 2cm ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'intervention (isolation + briquettes) à cet étage équivaut aux 12cm obtenus par la dépose des briques de façade ; que dès lors l'alignement actuel au rez-de-chaussée est conservé ;

Considérant qu'aucun empiètement de l'isolation sur la voie publique n'est prévu ; que de plus l'isolation de la façade avant permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison ;

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

Considérant que suite à la discussion en séance, il est demandé de conserver un soubassement en pierre bleue tel qu'existant afin de maintenir la cohérence avec les immeubles voisins ;

Considérant que l'encadrement en pierre bleue des baies du premier étage ne peut être conservé vu les modifications apportées à la façade et aux menuiseries extérieures ;

Considérant néanmoins qu'un nouvel encadrement en zinc de ton blanc est créé autour des baies des premier et deuxième étages ; que ces encadrements permettent l'intégration de caissons de stores extérieurs ;

Considérant que ces encadrements présentent une saillie de 18cm par rapport aux briquettes mises en place ;

Considérant que les menuiseries extérieures existantes aux étages sont remplacées par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc ; que le nombre actuel de divisions est conservé ;

Considérant que les nouveaux châssis sont pourvus d'invisivents (dissimulés partiellement par l'encadrement en zinc) et de nouveaux seuils de fenêtres en aluminium blanc (similaires aux encadrements) ;

Considérant que la porte d'entrée existante est remplacée par une porte en PVC de ton blanc présentant une partie latérale fixe du côté gauche ;

Considérant qu'un trumeau en briques de teinte terre cuite rouge (reprenant l'alignement des parties latérales) est reconstitué entre la porte d'entrée et la porte de garage, en lieu et place du panneau plein en PVC de ton blanc ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de la porte de garage basculante par une porte de garage sectionnelle à 4 panneaux horizontaux en PVC de ton blanc ;

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 conserver un soubassement en pierre bleue tel qu'existant.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1949638/2024 (3)

Localisation : Avenue Marcel Devienne 21

Objet : démolir et reconstruire le garage, construire une extension à l'arrière et abattre un arbre dans le jardin de la maison unifamiliale

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

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre du 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 Patrick-Lee & Marjorie FRANKIGNOUL - BREMER

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Réactions : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 démolir et reconstruire le garage, construire une extension à l'arrière et abattre un arbre dans le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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 de la cité-jardin du Kapelleveld ;

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 plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- le permis d'origine pour la réalisation de la cité-jardin conçue par différents architectes et érigée entre 1922 et 1926,
- n°8040 le 22/05/1953 pour la construction d'un garage à côté de la maison ;

Considérant qu'il existe également le permis d'urbanisme n°18792 le 15/12/2008 par la Région pour la rénovation et la mise en conformité d'un ensemble de maisons situées dans cette avenue ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- abattre un arbre,
- démolir le garage existant,
- construire un nouveau volume de garage d'une hauteur de 2.63m dont la façade avant est alignée à la façade arrière actuelle de la maison,
- construire une extension à l'arrière de la maison sur toute la largeur d'une hauteur de 3.90m en vue d'agrandir l'espace de vie,

- construire sous ces deux nouveaux volumes, un niveau enterré destiné à être utilisé comme cave ;

Considérant que le service communal des Jardins Publics a marqué son accord sur l'abattage de l'arbre imposant situé au fond du jardin et implanté à moins de 2m de la limite de propriété vu que toute chute de branche ou fracture du tronc pourrait entraîner des dégâts importants aux propriétés limitrophes ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 en ce que la hauteur totale de l'extension arrière dépasse 3m, et article 11 en ce que le nouveau garage est réalisé en zone de recul latérale ;

Considérant la haute valeur patrimoniale de cet ensemble architectural ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une œuvre majeure de l'architecture moderniste en Belgique offrant un aperçu significatif des concepts de construction prônés par ce courant et proposant des solutions à la pénurie de logement de l'immédiat après-guerre ;

Considérant que la qualité de l'environnement constitue un attrait important de la cité : chaque bien est entouré d'un jardin clos d'une haie et devancé d'une zone de recul plantée de pleine terre qui caractérise la cité-jardin ;

Considérant que dans un précédent permis d'urbanisme visant la rénovation d'un ensemble de maisons situées notamment dans l'avenue Marcel Devienne, le fonctionnaire délégué de la Région bruxelloise avait insisté sur le fait qu'il y a lieu de respecter l'article 11 du Titre I du RRU qui interdit de transformer la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant que dans le cadre de réflexions récentes sur les transformations apportées aux maisons de cet ensemble, il est préférable de maintenir le garage existant et de ne pas l'avancer afin de conserver une percée vers l'arrière depuis l'espace public ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de conserver un front bâti ouvert qui ne dénature pas l'esprit et l'esthétique d'origine ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas démolir le garage existant et de limiter l'extension à l'arrière en largeur afin de ne pas fermer cette percée ;

Considérant qu'il est en effet concevable de réaliser une extension à l'arrière en vue d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de conserver une distance de 1.50m minimum entre le garage et l'extension afin de conserver une ouverture vers le jardin et donc de limiter la profondeur de l'extension au droit du garage existant soit en prévoyant un décrochement dans l'extension tel qu'existant en façade arrière actuelle soit en limitant sa largeur à la partie principale, le long de la limite avec la maison jumelle ;

Considérant par ailleurs que le permis précédent octroyé par la Région avait insisté sur le fait que lors de rénovation, il y aurait lieu de veiller à préserver les éléments d'origine voire à les remplacer à l'identique afin de maintenir la valeur du bien et de l'ensemble ;

Considérant que le remplacement de portes et de châssis doit se faire selon les divisions et dimensions prévues à l'origine et le respect de l'aspect des profils d'origine ;

Considérant que, dans le même ordre de réflexion, il y a lieu de supprimer les volets qui ne datent pas de l'origine;

Considérant que dans la partie de façade s'élevant sur 2 niveaux (R+1), l'élément en saillie en « V » a été supprimé, qu'il y a lieu de le remettre en place ;

Considérant que la toiture a été isolée, que des tuiles identiques ont été utilisées afin de conserver cette harmonie d'ensemble ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer l'arbre abattu ;

Considérant que l'abri de jardin existant doit être dessiné sur les plans (vu qu'il ne répond pas à toutes les conditions pour être dispensé de permis d'urbanisme) ;

Considérant qu'il y a lieu de compenser cette construction par la perméabilisation de l'accès au garage existant ;

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

- maintenir le garage existant

- conserver une distance de 1.50m minimum entre le garage et l'extension afin de conserver une ouverture vers le jardin et donc de limiter la profondeur de l'extension au droit du garage existant soit en prévoyant un décrochement dans l'extension tel qu'existant en façade arrière actuelle soit en limitant sa largeur à la partie principale, le long de la limite avec la maison jumelle,
- remplacer les portes et les châssis visibles depuis l'espace public selon les couleurs, divisions et dimensions prévues à l'origine et dans le respect de l'aspect des profils d'origine,
- replanter un arbre,
- dessiner l'abri de jardin sur les plans,
- compenser cette construction par la perméabilisation de l'accès au garage existant.

En application de l'article 126§7 du Code bruxellois d'aménagement du territoire :

- **la dérogation au RRU, Titre I, article 6 est acceptée,**
- **la dérogation au RRU, Titre I, article 11 est refusée.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1926090/2023 (4)

Localisation : Rue des Déportés 26 - 28

Objet : régulariser la construction d'un auvent devant l'abri de jardin en fond de parcelle n°28, transformer et aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale n°28, transformer la maison unifamiliale n°26 en un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée (entrée indépendante) et un logement aux étages (entrée indépendante) et percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux propriétés

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 Jean-Luc & Cathy DELESCAILLE - SERONT

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

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

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

Réactions : 0

Avis de la commission de concertation du 17/05/2024 :

« *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 qu'il n'existe pas d'archives des constructions des deux maisons ;

Considérant cependant le permis d'archives n° 6433 du bien situé rue des Déportés n°26, délivré le 25/07/1946 pour la construction d'une annexe sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) ;

Considérant les permis d'archives du bien situé rue des Déportés n°28 :

- *n° 8585 délivré le 09/05/1955 pour l'extension et la transformation de la maison,*
- *n° 15957 délivré le 10/04/1997 pour l'extension de la maison et l'aménagement d'un cabinet médical (profession libérale) au rez-de-chaussée,*
- *n° 18856 délivré le 12/03/2009 pour la rénovation de l'abri de jardin existant en zone de cours et jardins de l'immeuble,*
- *n° 554509 délivré le 12/03/2015 pour l'extension du premier étage de l'immeuble,*
- *n° 557638 délivré le 02/07/2015 pour l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du premier étage en façade arrière et la réalisation d'un crépi en façade avant de l'immeuble ;*

Considérant que la présente demande vise à régulariser la construction d'un auvent devant l'abri de jardin en fond de parcelle n°28, à transformer et à aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale n°28, à transformer la maison unifamiliale n°26 en un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée (entrée indépendante) et deux logements aux étages (entrée indépendante) et à percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux propriétés ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs transformations effectuées sur le bien n°28 par rapport aux plans d'archives ;

Considérant qu'une cave supplémentaire (n°1) de 5,70m² a été aménagée en partie avant du sous-sol ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins (fond de parcelle), un auvent a été placé devant l'abri de jardin ; que cet auvent déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à supprimer l'espace de profession libérale aménagé au rez-de-chaussée et d'y aménager un garage de 28,20m² et un espace de rangement de 8,30m² ;

Considérant que la façade avant est modifiée en conséquence (suppression de la porte du cabinet médical et de la fenêtre de gauche et mise en place d'une porte de garage en aluminium laqué noir) ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte en aluminium laqué noir et que les menuiseries extérieures en bois sont repeintes en noir ;

Considérant qu'un brise-soleil est réalisé en façade arrière sur une profondeur de 172cm (prolongation de la toiture plate) ;

Considérant qu'un percement est réalisé dans le mur mitoyen n°26/28 (au niveau du hall d'entrée) en vue d'obtenir un accès direct au cabinet médical aménagé au rez-de-chaussée du n°26 ;

Considérant que les deux maisons sont dès lors reliées pour ensuite être divisées en 4 unités (un logement unifamilial au n° 28, un cabinet médical et deux appartements au n° 26) ;

Considérant qu'au niveau de l'immeuble sis au n° 26, la cage d'escalier actuelle est supprimée sur toute sa hauteur, et qu'une nouvelle cage d'escalier est créée le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que deux citernes d'eau de pluie d'une capacité de 1500L chacune et les compteurs de gaz, électricité et d'eau sont placés au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant qu'une trappe d'accès pour accéder au sous-sol est créée dans le hall d'entrée ; que cet espace sous-sol présente une hauteur sous plafond de 175cm ;

Considérant qu'une trappe (située partiellement sous l'emprise d'ouverture de la porte d'entrée) ne permet pas de garantir l'accès au local en tout temps pour les occupants de l'immeuble et les services de secours ;

Considérant que les annexes existantes du rez-de-chaussée en partie arrière (cuisine, véranda, débarras) sont démolies et qu'une nouvelle annexe est construite sur une profondeur de 9,68m ;

Considérant que cette extension est aménagée en un cabinet médical ;

Considérant qu'une entrée est créée en façade avant en vue de séparer la partie médicale (porte de gauche) et la partie logements (porte de droite) ;

Considérant que les espaces existants en partie avant de cet étage sont réaménagés en salle d'attente et WC pour le cabinet médical et en local vélos (capacité de 5 vélos) pour les logements de l'étage ;

Considérant que la séparation des deux zones de cours et jardins est modifiée ; que seule une zone de 12,20m² (comportant une terrasse de 3,50m²) est conservée pour le cabinet médical ;

Considérant que cette zone est privatisée à l'aide d'une palissade en bois ; que dès lors deux parcelles distinctes, pouvant fonctionner indépendamment l'une de l'autre, sont donc encore à considérer ;

Considérant que la profondeur de construction de l'immeuble n°26 est trop importante pour la superficie de zone de cours et jardins qui lui est affectée ;

Considérant que le restant de la zone de cours et jardins est entièrement privatisé à la maison n°28 et qu'une pergola est placée contre la palissade en bois du jardin privatif du cabinet médical ;

Considérant qu'elle présente une profondeur de 3,5m, une largeur de 5m et une toiture végétalisée ;

Considérant, vu le maintien de deux parcelles distinctes, des entrées séparées de la maison unifamiliale au n°28, des deux logements et du cabinet médical au n°26 (permettant à chaque unité de fonctionner séparément) que la pergola proposée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle est implantée trop à proximité de la façade arrière du cabinet, limitant ainsi la profondeur du jardin dédiée au cabinet en vue d'une flexibilité dans le temps au niveau affectations, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au premier étage, le volume de la salle de bains est démoli et qu'une extension est construite sur une profondeur de 6,86m, dépassant de 1,57m la façade arrière de la maison n°28 ;

Considérant qu'un premier logement de 72m² comprenant une chambre est aménagé à cet étage ; qu'un espace de rangement de 2,00m² est prévu à l'intérieur de l'appartement en vue de compenser l'absence de cave privative dans l'immeuble ;

Considérant que la baie existante dans le mur mitoyen entre le n°24 et le n°26 à cet étage est maintenue par la création d'un puits de lumière de 60cm de large ;

Considérant que le mur de refend entre la cuisine et le salon/salle à manger est démoli et remplacé par une poutre (ouverture des espaces) ;

Considérant que le salon et la chambre à l'arrière dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que ces espaces ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant qu'une terrasse de 6m² est aménagée sur la toiture plate en façade arrière (le long de la mitoyenneté de droite) et qu'elle présente un recul de 190cm par rapport à la mitoyenneté n°28 ;

Considérant que malgré la conformité aux prescriptions du Code civil de la terrasse, le mur de séparation entre les deux parcelles (26-28) est rehaussé à 1,90m par rapport au niveau fini de terrasse ;

Considérant que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que le deuxième étage est aménagé en un second logement (studio de 39m²) ;

Considérant que la toiture est rehaussée (niveau de faite augmenté de 1,74m) et s'aligne au profil de toiture n°24 au niveau du Mansard (inclinaison de 85°) et des deux versants existants ;

Considérant que la toiture déroge à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'inclinaison du Mansard est supérieure à 70° sur l'horizontale (inclinaison de 85°) et en ce que l'inclinaison du second versant de toiture est supérieure à 35° (39°) sur l'horizontale.

Considérant que l'alignement du profil de toiture n°26 à celui du n°24 permet d'éviter les raccords disgracieux et les éventuels problèmes d'étanchéité ;

Considérant que le logement bénéficie d'une trappe permettant d'accéder au grenier sous combles (12.30m² surface au sol) en vue de compenser l'absence de cave privative dans l'immeuble ;

Considérant qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture ; qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente un recul inférieur à 1m par rapport à la limite mitoyenne n°28 ;

Considérant qu'une terrasse de 6m² (séparée du n°28 par un mur haut de 1,90m) est aménagée sur la toiture plate le long de la mitoyenneté gauche (n°26/28) et que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que la modification du mur mitoyen et le garde-corps de terrasse dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent les gabarits mitoyens n°24 et 28 ;

Considérant que la façade arrière du bien n°26 est isolée et recouverte d'un crépi de ton blanc ;

Considérant qu'en façade avant, la brique de parement est démontée et un nouvel isolant de 12cm (recouvert de plaquettes de briques de ton fleur de paille) est placé ;

Considérant que la façade avant, présentant actuellement un recul de 7cm par rapport au bien n°28 est désormais alignée à celui-ci ; que le dépassement de 7cm en est dès lors reporté au bien n°24 ;

Considérant que les baies du premier étage sont redimensionnées et au nombre de 3 ;

Considérant que les nouveaux châssis des premier et deuxième étages ainsi que les deux portes d'entrée sont en aluminium laqué de ton noir, identiquement aux menuiseries du n°28 ;

Considérant que les plans renseignent cependant un unique châssis en bois de ton blanc au rez-de-chaussée entre les deux portes d'entrée ;

Considérant qu'un projet de division peut être envisagé en réduisant le nombre de logements (pas de studio situé dans les combles), en prévoyant des locaux communs conformes et accessibles aisément, des logements conformes au titre II du RRU, et une répartition plus correcte des différentes zones de jardin ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/2024 ;

AVIS D'UN FAVORABLE sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

*Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses **sont refusées.** »*

Avis de la commission de concertation du 13/11/2024 :

Considérant l'avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 17/05/2024 ;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire par son courrier du 04/06/2024 (courrier réceptionné via la plateforme électronique MYPERMIT) ;

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au Collège des bourgmestres et échevins le 05/07/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée porte la date du 02/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/10/2024 sur le projet modifié et portant les références CP.1997.0197/3 ;

Considérant que la demande modifiée vise à régulariser la construction d'un auvent devant l'abri de jardin en fond de parcelle n°28, à transformer et aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale n°28, à transformer la maison unifamiliale n°26 en un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée (entrée indépendante) et un logement aux étages (entrée indépendante) et à percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux propriétés ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses sont à nouveau sollicitées ;

Considérant que la demande modifiée a été, à nouveau, soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant pour rappel, l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/05/2024 précisant : qu'un projet de division peut être envisagé en réduisant le nombre de logements (pas de studio situé dans les combles), en prévoyant des locaux communs conformes et accessibles aisément, des logements conformes au titre II du RRU, et une répartition plus correcte des différentes zones de jardin ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées à la version initiale du projet :

Considérant que la pergola prévue initialement en zone de cours et jardins attribuée au n°28, dans la prolongation de l'espace extérieur du cabinet médical, a été supprimée ;

Considérant que la zone de cours et jardins affectée au n°26 (et accessible depuis le cabinet médical) présente désormais une superficie de 29,4m² ; qu'elle est entourée de palissades de bois, la séparant du reste du jardin mis à disposition de la maison unifamiliale du n°28 ;

Considérant que la profondeur de la construction hors-sol du n°26 (18,75m) correspond désormais aux trois quarts de la profondeur du terrain affecté au n°26 (25,01m), permettant dès lors une flexibilité dans le temps au niveau affectations des deux immeubles ;

Considérant pour rappel que le projet initial prévoyait de relier les deux maisons (n°26 et 28) pour ensuite être divisées en 4 unités (un logement unifamilial au n° 28, un cabinet médical et deux appartements au n° 26) ;

Considérant que les plans modifiés renseignent la suppression du studio prévu au deuxième étage du n°26 ; que l'ensemble présente désormais 3 unités (un logement unifamilial au n° 28, un cabinet médical et un appartement au n° 26) ;

Considérant que le logement du n°26 présentant une superficie de 143m² de surface au sol comporte :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée et un local pour vélos/poussettes,
- au premier étage : en partie avant le séjour de 32,9m² et en partie arrière, un WC, un espace de rangement de 2m² et une chambre de 19,5m² avec une salle de douche attenante,
- au deuxième étage : deux chambres supplémentaires (14m² et 9,6m²) et une salle de bains au centre ;

Considérant qu'au premier étage, le living et la chambre dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que ces espaces ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que la dérogation est acceptable en partie avant (séjour) étant donné qu'il est prévu d'agrandir sensiblement la taille des baies dans la façade existante ; que l'intervention tend dès lors à améliorer la conformité du logement aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en partie arrière (chambre) la dérogation n'est pas acceptable étant donné il s'agit d'un nouveau volume construit et de nouveaux châssis ; que le redimensionnement des baies est dès lors envisageable en vue de se conformer au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant pour rappel, que la terrasse de 6m² prévue au premier étage sur la toiture plate (le long de la mitoyenneté de droite) et la rehausse du mur de séparation entre les deux parcelles (26-28) sont maintenues ;

Considérant que le logement bénéficie d'une trappe permettant d'accéder au grenier sous combles (12.30m² surface au sol) en vue de compenser l'absence de cave privative dans l'immeuble ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière de toiture au deuxième étage du n°26 présentait lors de la version initiale du projet, un recul inférieur à 1m par rapport à la limite mitoyenne n°28 ;

Considérant que les plans modifiés font état d'une diminution de la largeur de la lucarne ; que dès lors le recul par rapport à la limite mitoyenne n°28 est désormais de 1m, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la trappe créée dans le hall d'entrée et permettant l'accès aux compteurs et citernes d'eau de pluie de l'immeuble n°26, a été déplacée et n'est dès lors plus située sous l'emprise d'ouverture de la porte d'entrée ;

Considérant que les points suivants (impliquant plusieurs dérogations à nouveau sollicitées) sont conservés par rapport à la version initiale du projet :

Considérant qu'en zone de cours et jardins (fond de parcelle), un auvent a été placé devant l'abri de jardin ; que cet auvent déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, vu la modification de la répartition des zones de cours et jardins en partie arrière, que l'auvent ne présente aucun impact sur le voisinage direct ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la toiture du n°26 est rehaussée (niveau de faite augmenté de 1,74m) et s'aligne au profil de toiture n°24 au niveau du Mansard (inclinaison de 85°) et des deux versants existants ;

Considérant que la toiture déroge à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'inclinaison du Mansard est supérieure à 70° sur l'horizontale (inclinaison de 85°) et en ce que l'inclinaison du second versant de toiture est supérieure à 35° (39°) sur l'horizontale ;

Considérant pour rappel, que l'alignement du profil de toiture n°26 à celui du n°24 permet d'éviter les raccords disgracieux et les éventuels problèmes d'étanchéité ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la terrasse de 6m² prévue au deuxième étage du n°26 (séparée du n°28 par un mur haut de 1,90m) sur la toiture plate le long de la mitoyenneté gauche (n°26/28) est maintenue ; que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que la modification du mur mitoyen et le garde-corps de terrasse dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent les gabarits mitoyens n°24 et 28 ;

Considérant que les aménagements prévus sont conformes aux prescriptions du Code civil en termes de vue ; qu'en ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le nombre de dérogations a été diminué par la suppression de la pergola en zone de cours et jardins du n°28 et la diminution de la largeur de la lucarne en versant arrière de toiture du n°26 ;

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 dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour la chambre située à l'arrière du premier étage du logement n°26

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

- articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (auvent),
- articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (terrasse / mur séparation au 2^{ème} étage),
- article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (salon au 1^{er} étage du n°26),
- article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses.

La dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (pour la chambre située au 1er étage au n°26) est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n°565

Demande de permis d'urbanisme PU/1945181/2024 (5)

Localisation : Avenue du Gibet 4

Objet : régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas & Amélie NONAT - SAVAGE

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

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 régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2024 au 31/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- La plateforme au deuxième étage arrière soit végétalisée,
- Un châssis fixe soit prévu afin d'empêcher la sortie vers cette plateforme ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 8921 a été délivré le 23/07/1956 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

- La suppression d'une chambre au premier étage arrière au profit de l'agrandissement de la cuisine,
- Le placement d'une verrière au premier étage en façade arrière,
- La construction de deux lucarnes en versant arrière de toiture au deuxième étage,
- La prolongation de l'escalier principal vers les combles,
- Le remplacement des portes et châssis en façade avant ;

Considérant que la suppression de **la chambre** située au premier étage arrière permet d'agrandir la cuisine existante ;

Considérant que la cuisine, devenue plus confortable, respecte les normes d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que **la verrière** placée en façade arrière au premier étage est conforme au règlement régional d'urbanisme et que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que **deux lucarnes** ont été construites en versant arrière de toiture au deuxième étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que :

- les deux lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1.25m (1.42m),
- une des deux lucarnes a été construite à moins de 1m par rapport à la limite de façade (0.58m) ;

Considérant que si la lucarne de droite permet l'aménagement d'un bureau conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme (habitabilité), celle centrale permet un accès à la toiture plate de l'annexe existante en-dessous ;

Considérant que, pour rappel, aucun permis n'a été octroyé pour transformer cette plateforme en terrasse ;

Considérant dès lors qu'afin de garantir l'utilisation d'une plateforme inaccessible, il y a lieu de placer un garde-corps à la limite avec le châssis de la lucarne centrale ;

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

Considérant que **l'escalier principal** est prolongé vers les combles afin d'aménager une chambre supplémentaire dans les combles ;

Considérant que cet espace respecte les normes d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme et que dès lors ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'en **façade avant** les portes et châssis existants ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant également que les divisions des châssis au premier étage ont été modifiées et réduites à 3 (au lieu de 4) ;

Considérant que le ton blanc et le matériau sont uniformes pour toute la façade ;

Considérant que dans l'ensemble ces travaux s'intègrent correctement au reste des éléments de façade et que dès lors ils sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de placer un garde-corps à la limite avec le châssis de la lucarne centrale ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1933563/2024 (6)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 219

Objet : modifier la cage d'escalier intérieure, transformer la toiture à versants en toiture plate à l'avant, isoler les toitures et la façade arrière et remplacer les menuiseries extérieures 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 : Monsieur Guillaume DASNOY

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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)

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

Réactions : 0

Avis :

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

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

- n° 6782 délivré le 17/11/1948 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 10.178 délivré le 29/05/1961 pour la transformation de la maison unifamiliale (lucarne, extensions) ;

Considérant que la demande vise à modifier la cage d'escalier intérieure, à transformer la toiture à versants en toiture plate à l'avant, à isoler les toitures et la façade arrière et à remplacer les menuiseries extérieures 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 été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à déplacer la cage d'escaliers (actuellement située en partie avant de la maison) sur toute sa hauteur dans la travée centrale de la maison unifamiliale et à refermer les trémies existantes en conséquence ;

Considérant qu'au sous-sol, l'espace de l'ancienne cage d'escaliers est transformé en buanderie et dressing et qu'un nouvel accès depuis la nouvelle cage d'escaliers est percé vers le garage ;

Considérant que le plan du sous-sol présente plusieurs différences par rapport au plan du permis d'urbanisme précédent n° 10.178, en ce que :

- une tête de mur a été conservée le long de la mitoyenneté de droite dans le mur de refend entre la travée centrale et la travée arrière du garage,
- la profondeur du garage est légèrement moins importante au profit de la profondeur du local de chaufferie,
- le local de chaufferie présente une largeur de 2,28m et est accessible depuis le garage ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le hall d'entrée est réaménagé en conséquence du déplacement de la cage d'escaliers : aménagement d'un WC et d'un vestiaire, déplacement de la porte d'accès au séjour ;

Considérant que la cheminée existante dans la troisième travée (partie arrière de la maison) est supprimée jusqu'en toiture et que la cuisine est délocalisée vers l'arrière de l'étage (côté jardin) ;

Considérant que les baies existantes (porte et fenêtres avec allèges) vers le jardin sont modifiées et remplacées par une porte-fenêtre coulissante (3 vantaux) ;

Considérant que le premier étage est réaménagé en conséquence du déplacement de la cage d'escaliers ; qu'il comporte désormais deux chambres, un dressing au centre, une salle de bains et un WC ;

Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées :

- la fenêtre double ouvrant du dressing au centre (ancien bureau) est remplacée par deux châssis verticaux,
- la fenêtre latérale de l'annexe arrière est réduite sur une largeur de 90cm et une hauteur de 1,45m,
- la fenêtre double ouvrant située en façade arrière de l'annexe est supprimée et remplacée par une baie d'une largeur de 2m sur une hauteur de 2,10m présentant un cadre sortant en panneau fibres ciment ;

Considérant que la toiture plate à l'arrière du premier étage est isolée par l'extérieur et recouverte d'un revêtement bitumineux ;

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

Considérant qu'une installation technique est placée sur cette toiture plate (moteur déporté de la hotte de cuisine) ; que ce placement déroge à l'article 6 §3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminées ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de toiture ;

Considérant qu'elle est entourée d'un caisson acoustique ;

Considérant qu'il y a lieu de l'éloigner de la limite de propriété pour limiter les nuisances sonores et olfactives ;

Considérant qu'au deuxième étage, la partie de toiture à versant et le Mansart (non conforme au permis d'archives n° 10.178) sont démolis ;

Considérant que la toiture plate arrière est conservée et prolongée jusqu'en façade avant en vue d'obtenir une hauteur sous plafond intérieure continue de 2,50m au dernier étage ;

Considérant qu'un mur de façade est reconstitué dans le même plan que la façade avant existante aux étages inférieurs ; que la corniche existante en bois peinte en blanc est conservée ;

Considérant que cet étage est réaménagé en une salle de bains en partie avant et en un espace parental ouvert comprenant une chambre (en partie avant) un dressing au centre et un bureau à l'arrière ;

Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées :

- la fenêtre double ouvrant du dressing au centre (ancienne chambre) est remplacée par deux châssis verticaux dans l'alignement des fenêtres prévues au premier étage,
- la fenêtre latérale de l'annexe arrière est réduite sur une largeur de 90cm et une hauteur de 1,45m dans l'alignement de la fenêtre prévue au premier étage,
- la fenêtre double ouvrant située en façade arrière de l'annexe est supprimée et remplacée par une baie d'une largeur de 2,06m sur une hauteur de 2m ;

Considérant que la toiture générale de la maison unifamiliale (ancienne toiture plate et prolongation) est isolée par l'extérieur (sarking) et revêtue d'une membrane synthétique de teinte blanche ;

Considérant que trois rehausses de murs mitoyens sont nécessaires pour la réalisation du nouveau volume à toiture plate et pour l'isolation générale de la toiture :

- pour le mur mitoyen gauche (n°217) en partie avant sur une hauteur de 15cm et une profondeur de 2,75m,
- pour le mur mitoyen gauche (n°217) au centre sur une hauteur de 35cm et une profondeur de 3,50m,
- pour le mur mitoyen droit (n°221) en partie arrière sur une hauteur de 13cm et une profondeur de 2,85 m,

Considérant que ces rehausses de murs mitoyens dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent les deux profils mitoyens tant à l'avant qu'à l'arrière ;

Considérant néanmoins que ces dépassements sont minimes et dès lors acceptables ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit de ton blanc sur toute sa hauteur, impliquant une dérogation à l'article 4 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur dépasse désormais les deux profils bâtis mitoyens ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'elle vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

Considérant qu'en façade avant, le nouveau volume en toiture présente un revêtement de bardage en zinc à joint debout de teinte anthracite ;

Considérant que les deux châssis en aluminium de teinte noire de ce nouveau volume présentent des divisions reprenant avec le calepinage du bardage ;

Considérant que les châssis existants (remplacés sans autorisation urbanistique et dès lors non conformes à la situation de droit) sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte noire ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage (non conformes à la situation de droit, cf. archives n°6782) sont également remplacées par des portes pleines en aluminium de teinte noire ;

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 végétaliser l'ensemble de la nouvelle toiture de la maison même dans le cas de placement de panneaux solaires (accroissement du rendement des panneaux) ;

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

- éloigner le caisson acoustique de la limite de propriété pour limiter les nuisances sonores et olfactives.

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 dans le respect des conditions ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1941565/2024 (7)

Localisation : Avenue Michel Sterckmans 30

Objet : placer un monte-charge, construire une extension, aménager des terrasses, isoler la façade arrière 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 et Madame Alberto & Marie-Laure FERNANDEZ FERNANDEZ - RUYSSSEN

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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 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 placer un monte-charge, construire une extension, aménager des terrasses, isoler la façade arrière et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

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, s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 19/08/2024 ;

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

- N°7785, le 02/05/1952 pour construire la maison,
- N°17225, le 13/05/2003 pour effectuer des transformations ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- placer un monte-charge,
- construire une extension en façade arrière,
- isoler la façade arrière,
- aménager des terrasses ;

Considérant qu'un **monte-charge** est placé entre le sous-sol et le premier étage ;

Considérant que ces travaux respectent le bon aménagement des lieux et que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant qu'en façade arrière l'auvent collé à l'annexe existante est démoli ; qu'une **extension** sur deux étages est construite sur le côté droit de la façade arrière (à côté de l'annexe existante de gauche et le long du mur mitoyen existant de droite) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle annexe dépasse au premier étage en profondeur les deux voisins mitoyens de :

- 0.10m celui de droite,
- 4.95m celui de gauche ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces travaux dépassent en hauteur les deux voisins mitoyens de 6.50m ;

Considérant que l'annexe existante est également rehaussée de 12cm sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que ces travaux sont acceptables car ils permettent de remplir l'espace creux situé entre l'annexe existante et le mur pignon du voisin mitoyen de droite ;

Considérant qu'ils permettent également d'agrandir le séjour et de créer un lien direct avec le jardin ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la **façade arrière est isolée** sur une profondeur de 10cm ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les travaux dépassent en profondeur les deux voisins mitoyens de 10cm supplémentaires ;

Considérant que les dépassements sont minimes ;

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

Considérant qu'ils permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que l'isolation du mur mitoyen de l'immeuble de droite est proposée à la demande des propriétaires de cet immeuble et de commun accord en termes d'organisation des travaux ;

Considérant que des **terrasses** sont aménagées en façade arrière et plus précisément :

- Une terrasse au 1^{er} étage, au-dessus de l'annexe existante,
- L'autre au 2^{ème} étage, au-dessus de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse du 1^{er} étage dépasse en profondeur de plus de 3m (4.70m) le voisin mitoyen de gauche ;

Considérant qu'une partie inaccessible de 1.90m de largeur est aménagée entre la terrasse et la limite mitoyenne avec le voisin de gauche et qu'une partie de 1.37m de largeur reste aménagée en terrasse, et ce, jusqu'à la limite de la façade arrière ;

Considérant qu'une autre terrasse est également aménagée au 2^{ème} étage, sur la même profondeur ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant déjà d'un jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur proposée pour les terrasses aux étages est trop importante ;

Considérant en effet qu'elle risque de générer un effet mirador en intérieur d'ilot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la terrasse du 1^{er} étage à une profondeur de 2.34m (au niveau de la cheminée) et de reculer le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage de 1.50m,

Considérant qu'il y a lieu également de vérifier que le Code civil en matière de vues soit respecté sur l'entièreté de la limite mitoyenne avec le voisin de gauche, y compris entre la cheminée existante et la façade arrière ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il n'est pas contraire à la végétalisation des nouvelles toitures plates ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser les toitures plates ;

Considérant qu'il est néanmoins possible de conserver un chemin accessible limité en largeur en vue de l'entretien des baies vitrées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre arrière au 2^{ème} étage présente un **éclairage naturel** insuffisant (de 3m² au lieu de 3.2m²) ;

Considérant cependant que cette différence est minime ;

Considérant qu'il s'agit d'une grande pièce présentant 15.5m² de superficie nette au sol ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les châssis en façade avant présentent des **ferronneries** à tous les étages ; que celles du dernier étage n'ont pas été dessinées dans les plans (ni en situation existante ni en situation projetée) ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger ces incohérences dans les plans modifiés ;

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 qu'il est conseillé de réutiliser l'eau de pluie, vu la présence d'une citerne d'eau de pluie ;

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

- réduire la terrasse du 1^{er} étage à une profondeur de 2.34m (au niveau de la cheminée),
- reculer le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage de 1.50m,
- vérifier que le Code civil en matière de vues soit respecté sur l'entièreté de la limite mitoyenne avec le voisin de gauche, y compris entre la cheminée existante et la façade arrière, le cas échéant fournir l'annexe II et le récépissé de l'envoi recommandé aux propriétaires voisins concernés,
- végétaliser les toitures plates inaccessibles,
- ajouter les ferronneries aux châssis du dernier étage en façade avant en situation existante et projetée

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 565

Demande de permis d'urbanisme PU/1944943/2024 (8)

Localisation : Rue Dries 83 - 85

Objet : aménager des lucarnes en toiture, effectuer des transformations intérieures, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage et rediviser l'immeuble en 2 maisons unifamiliales

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

Demandeur : Monsieur Bernard FOURMARIER - DINKESPILER

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager des lucarnes en toiture, effectuer des transformations intérieures, étendre le rez-de-chaussée et le premier étage et rediviser l'immeuble en 2 maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse prévue au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'une partie de l'extension du 1^{er} étage dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce en ce que la rehausse prévue au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'une partie de l'extension du 1^{er} étage dépassent en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne arrière du n°85 dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les 4 lucarnes prévues présentent chacune une hauteur supérieure à 1m 25 et en ce que 3 d'entre elles se situent à moins de 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour la parcelle, qu'il s'agit des permis :

- n° 1554 délivré le 03/02/1925 pour un « réduit » ;
- n° 887 délivré le 07/12/1920 pour « des transformations » ;
- n° 18046 délivré le 23/05/2006 pour « démolir une petite annexe à l'arrière du bâtiment, à transformer et à rénover en une maison unifamiliale les deux bâtiments » ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et était, lors de l'introduction de la demande, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

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

Considérant que les maisons d'origine situées aux n°83 et n° 85 ont été réunies en une seule maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à effectuer des transformations et à revenir à 2 maisons unifamiliales (la maison de gauche étant située au n°83 et la maison de droite au n°85) ;

Considérant qu'au sous-sol, la baie créée entre les 2 immeubles sera condamnée afin de permettre à chaque habitation d'avoir son espace de cave privatif ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la baie existante entre l'entrée du n°83 et l'espace cuisine du n°85 sera également condamnée ;

Considérant que l'annexe existante au n°83 sera démolie et qu'une nouvelle extension sera réalisée afin d'accueillir le séjour de l'habitation ;

Considérant qu'un nouvel escalier y sera également aménagé afin d'accéder aux étages ;

Considérant que la baie existante à proximité de ce nouvel escalier sera également obturée ;

Considérant que cette extension est conforme à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette extension nécessite la rehausse (de 51 cm) du mur mitoyen avec la construction voisine au n°81 ;

Considérant que la rehausse prévue déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable car elle permet de proposer un espace séjour d'une hauteur sous plafond confortable de +/-2m70 :

Considérant qu'un nouveau mur mitoyen sera également aménagé entre le n°83 et le n°85 sur une longueur de +/- 6m30 prolongée par une haie vive de 1m90 ;

Considérant qu'aucune modification ne sera effectuée au rez-de-chaussée du n°85 excepté la création d'une nouvelle porte d'entrée en lieu et place de la baie existante du côté droit de la façade (démolition de l'allège) ainsi que l'aménagement d'une cuisine du côté de la façade avant ;

Considérant qu'au premier étage du n°83, une extension sera réalisée afin d'accueillir une chambre ;

Considérant que la nouvelle verrière abritant l'escalier dépassera en toiture de la nouvelle extension ;

Considérant que cette verrière dépassera en profil et en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cet aménagement déroge donc aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la construction voisine de gauche se situe en recul de plus de 3m et que la construction voisine de droite possède une terrasse extérieure au même niveau ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°85 sera rehaussé afin de proposer une terrasse conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues (mur mitoyen d'une hauteur de 1m90) ;

Considérant que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mais que ces dérogations sont nécessaires car elles permettent de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'au niveau des combles, des lucarnes seront prévues dans chaque versant de toiture ainsi qu'une nouvelle terrasse extérieure pour le n°83 ;

Considérant que la lucarne avant du n°83 présentera une hauteur de +/- 1m80 et déroge donc à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette hauteur permet de proposer une hauteur sous plafond dans les combles conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu proposer une alternative au niveau de la lucarne avant de la maison de gauche ;

Considérant que la lucarne proposée ne s'intègre pas harmonieusement à la composition de la façade ;

Considérant qu'une lucarne sera également prévue dans le versant arrière de la toiture du n°83 ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de +/- 2m43 et ne se situera pas en retrait de minimum 1m de la limite mitoyenne de droite, qu'elle déroge donc à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette lucarne se situe dans le versant arrière et que l'îlot est à cet endroit assez ouvert ;

Considérant que cette lucarne permettra d'accéder à un espace terrasse aménagé sur la toiture plate de la nouvelle extension ;

Considérant cependant qu'il s'indique, afin de respecter le bon aménagement des lieux, de maintenir un retrait de minimum 1m90 par rapport au voisin de droite permettant de proposer également une terrasse conforme aux prescriptions du Code civil ;

Considérant que les parties de la toiture plate non utilisées devront être revêtues par une finition esthétique ;

Considérant dès lors que seule la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses concernant la hauteur de lucarne est acceptable ;

Considérant qu'une lucarne sera également prévue dans le versant avant du n°85 ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de +/- 1m80 et en ce qu'elle ne se situera pas à plus de 1m des limites mitoyennes ;

Considérant cependant que cette lucarne se situe dans le prolongement des baies existantes des étages inférieurs ;

Considérant que sa position est dès lors acceptable ;

Considérant que cette lucarne permettra d'aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant néanmoins que cette hauteur permet de proposer une hauteur sous plafond dans les combles conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que l'encadrement prévu pour la lucarne est imposant et accentue davantage le caractère massif de la lucarne ;

Considérant dès lors qu'il s'indique, comme pour l'autre lucarne avant, d'en revoir l'encadrement afin d'atténuer son caractère massif ;

Considérant qu'une lucarne sera également prévue dans le versant arrière du n°85 ;

Considérant que cette lucarne permettra d'aménager une chambre supplémentaire pour l'habitation ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de +/- 3m40 et en ce qu'elle ne se situera pas à plus de 1m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant de plus que cette lucarne déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la toiture sera dépassé de plus de 2m ;

Considérant que cette dérogation ne se justifie pas et n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le caractère imposant de la lucarne sera amplifié par le fait que cette dernière est positionnée dans le prolongement de la façade arrière ;

Considérant qu'il s'indique de reculer davantage cette lucarne par rapport au plan arrière de la façade afin d'en limiter l'impact visuel ;

Considérant que, de façon générale, l'encadrement prévu des lucarnes sera en panneaux de fibreciment de couleur noir et que les joues des lucarnes seront en ardoises de couleur anthracite ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peints en noir ;

Considérant que les tuiles seront également noires ;

Considérant que la façade d'origine est de couleur claire de même que les châssis ;

Considérant dès lors que le traitement des nouvelles interventions en toiture ne s'harmonise pas avec l'esthétique du bâtiment d'origine ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir la couleur des tuiles des toitures de même que la couleur et le traitement des lucarnes situées à l'avant de l'immeuble ;

Considérant de plus que la demande ne précise pas si les façades avant seront peintes ou non ;

Considérant que l'élévation semble indiquer que les façades seront repeintes en gris ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise qu'il est prévu de proposer deux teintes de gris afin de différencier les deux maisons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser les deux tonalités de gris tout en veillant à ne pas proposer de tonalités trop foncées ;

Considérant qu'il est précisé en séance que l'auvent existant en façade avant est supprimé ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des précisions quant à la mise en peinture des façades avant de l'immeuble ainsi qu'au maintien ou non de l'auvent présent en façade avant ;

Considérant que la demande se situe en zone d'aléas d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement, et que dès lors il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie notamment en prévoyant des toitures végétalisées sur les nouvelles toitures plates et/ou une citerne de récupération des eaux de pluie par maison ;

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

- supprimer la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en reculant davantage la lucarne arrière du n°85 par rapport au plan arrière de la façade afin d'en limiter l'impact visuel,
- réduire la largeur de la lucarne à l'avant de la maison de droite afin de respecter la distance de 1m par rapport aux limites de part et d'autre ;
- proposer une alternative au niveau de la lucarne avant de la maison de gauche ;
- prévoir un recul latéral de 1m90 par rapport au voisin de droite au niveau de la nouvelle terrasse du dernier niveau afin de respecter le Code civil ;
- végétaliser les nouvelles toitures plates de la maison de gauche et placer une citerne pour la maison de droite;
- préciser les tonalités de gris pour les façades avant en veillant à ne pas proposer de tonalités trop foncées ;

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse prévue au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'une partie de l'extension du 1^{er} étage dépassent en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce en ce que la rehausse prévue au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'une partie de l'extension du 1^{er} étage dépassent en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes arrière se situent à moins de 1m des limites mitoyennes ;

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

- dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne arrière du n°85 dépasse de plus de 2m le profil de toiture ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne avant de la maison de droite du n°83 ne se situe pas à minimum 1m de la limite mitoyenne de droite.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 595

Demande de permis d'urbanisme PFD/1954319/2024 (9)

Localisation : Rue Joseph Aernaut 9

Objet : Placer des équipements techniques en toiture du pavillon 11

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

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 : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer des équipements techniques en toiture du pavillon 11 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 pour le motif suivant :

- dérogation au règlement régional d'urbanisme : Titre I, article 8: hauteur (élément technique)

et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à placer un groupe de ventilation de 3000 m³/h et des gaines de ventilation sur la toiture du bâtiment ancien des Primaires (pavillon 11) de l'école Parc Malou ;

Considérant que les travaux prévoient également l'installation des techniques à l'intérieur des bâtiments qui ne sont pas soumis à un permis d'urbanisme:

- Un groupe de ventilation de 1200 m³/h qui remplacera physiquement un groupe de pulsion chauffage dans le local technique ventilation du bâtiment primaire,
- Deux ballons thermodynamiques de type domestique en remplacement de deux ballons d'eau chaude sanitaire fonctionnant en tout électrique situés dans les sous-sols du bâtiment administratif,
- Une nouvelle régulation pour l'ensemble de l'HVAC dans les trois bâtiments ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit également de mettre en œuvre en toiture du bâtiment des maternelles un système de ventilation de 5000 m³/h en remplacement, dans un volume moindre, des deux groupes existants (un groupe de pulsion de 12.000m³/h et un groupe d'extraction de 12.000m³/h) ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (les éléments techniques) ; que les éléments techniques sont placés sur le toit plat derrière l'acrotère;

Considérant que l'installation est peu visible de l'espace public ;

Considérant que le projet assure la ventilation hygiénique de 6 classes primaires qui en sont dépourvues et dès lors améliore le confort des élèves et des enseignants ;

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 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 suivante est acceptée :

- **Titre I, article 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.**

La commune demanderesse s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 595

Demande de permis d'urbanisme PU/1950219/2024 (10)

Localisation : Avenue Léon Tombu 14-16
Objet : isoler la façade arrière, les murs latéraux et les toitures de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Emmanuel & Claire GILLIOT - de SCHAETZEN
Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024
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 : 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 que la demande vise à isoler la façade arrière, les murs latéraux et les toitures de l'immeuble ;

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

- la nouvelle isolation dépasse en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la demande vise uniquement à isoler l'arrière de l'immeuble ainsi que sa toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial comprenant les n°14 et 16 de l'avenue Léon Tombu ;

Considérant qu'aucune modification ne sera réalisée à la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par 16 cm de laine de bois recouverte par un crépi (épaisseur totale de 18 cm) ;

Considérant que vu l'implantation existante de l'immeuble par rapport aux immeubles voisins, le placement d'une isolation engendre un dépassement en profondeur et en profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant qu'une partie des murs mitoyens sera également isolée afin de garantir une continuité de l'isolation ;

Considérant que la toiture plate du 2^{ème} étage (avec rehausse des murs d'acrotère de +/- 4cm) ainsi que la toiture principale seront également isolées de 18 cm ;

Considérant que le niveau du faîte sera augmenté de +/- 10 cm ;

Considérant que les interventions prévues sont minimales et ont pour unique objectif d'améliorer encore le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ; que dès lors les dérogations sollicitées sont 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 d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- **article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;**
- **article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation dépasse en profil les 2 constructions voisines mitoyennes.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 595

Demande de permis d'urbanisme PU/1946599/2024 (11)

Localisation : Avenue Marie-José 35

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et isoler la façade arrière de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Paul & Irène VOÛTE - NIEUWENHUYS

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée et isoler la façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis de construction du bien n'est pas référencé dans les archives communales ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à construire **une extension** au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette extension est divisée en deux parties :

- A droite, une partie de 0.78m de profondeur sur 2.69m de largeur,
- A gauche, une partie de 0.94m de profondeur sur 3.22m de largeur ;

Considérant qu'elle respecte les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement du living existant et un lien direct vers la terrasse et le jardin ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que demande vise à **isoler la façade arrière** de 16cm supplémentaires ;

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

- Au premier étage, celui de gauche de 8cm et celui de droite de 16cm,
- Au deuxième étage, les deux profils mitoyens de droite et de gauche de 4.54m ;

Considérant qu'il s'agit uniquement de 16cm supplémentaires par rapport à la situation existante ;

Considérant que le dépassement est minime ;

Considérant que ces travaux se situent en façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'ils permettent d'améliorer les performances énergétiques et de confort de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à supprimer les installations techniques situées en zone de recul (pompe à chaleur) et en façade avant (goulottes) qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que la pompe à chaleur est déplacée en sous-sol et que les goulottes sont supprimées ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils permettent à la maison de revenir à sa situation d'origine ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/11/2024

Procès-verbal n° 595

Demande de permis d'urbanisme PU/1943302/2024 (12)

Localisation : Chaussée de Stockel 17 - 17A

Objet : placer un escalier extérieur et aménager une zone refuge à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : FONDATION THIERRY SPEECKAERT Monsieur Thierry SPEECKAERT

Enquête : 17/10/2024 au 31/10/2024

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)

Réactions : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 un escalier extérieur et à aménager une zone refuge à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier et la zone refuge dépasseront en profondeur et en profil les 2 constructions voisines ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2024 au 31/10/2024 mais qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande est soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'à ce jour cet avis n'a pas encore été transmis ;

Considérant qu'un permis n°11 638 a été délivré le 19/12/1968 pour la construction d'un entrepôt et 3 maisons unifamiliales de type bel-étage possédant chacune une terrasse arrière au premier étage ;

Considérant qu'un second permis (n°17350) a été délivré le 09/12/2003 pour « *la modification d'affectation de logement en équipement d'intérêt collectif (crèche les Pitchounets) - régularisation* » ;

Considérant que la crèche existante se développe sur 2 niveaux ;

Considérant que selon les documents joints à la demande, le bel-étage accueille +/- 15 enfants (âgés de 16 mois à 2 ½ ans) ;

Considérant que le dernier étage accueille +/- 10 bébés (âgés de 3 mois à 16 mois) ;

Considérant que le 01/06/2023, le SIAMU a réalisé une visite de prévention dans la crèche ;

Considérant que l'avis du SIAMU daté du 07/06/2023 était favorable sous conditions ;

Considérant que, dans son avis du 07/06/2023, le SIAMU impose la création d'un escalier extérieur entre le deuxième et le premier étage de la crèche afin de proposer une deuxième sortie de secours ;

Considérant que le SIAMU impose également l'aménagement d'un « lieu sûr » en plein air sur la toiture plate et à plus de 6m de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que cet espace d'accueil devra permettre une occupation de 3 personnes/m² et devra être délimité par des garde-corps répondant à la norme NBN B03-004 « garde-corps des bâtiments » ;

Considérant que la remarque n°4 du même avis relève également que « *Le garage/parking situé au rez-de-chaussée ne peut en aucun cas faire évacuer son air vicié dans la buanderie ou la chaufferie de la crèche. Il*

convient de résoudre cela d'urgence tout en maintenant la ventilation haute et basse de la chaufferie. Lorsque cette modification aura été réalisée, une attestation de contrôle/entretien PEB devra être fournie au Service d'Incendie » ;

Considérant qu'il s'indique de fournir la preuve que cette exigence est respectée ;

Considérant que la présente demande vise donc uniquement à respecter les conditions imposées par le SIAMU ;

Considérant que, vu l'implantation des immeubles voisins, le nouvel escalier ainsi que les aménagements de la zone refuge dépassent en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cet escalier est contraire aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant en effet que l'utilisation de cet escalier implique des vues directes à moins de 1m90 de la limite mitoyenne de droite (en regardant la façade arrière) ;

Considérant qu'en situation de fait, aucun des murs mitoyens délimitant la terrasse arrière ne présente une hauteur de minimum 1m90 ;

Considérant dès lors qu'il existe également des vues directes vers les parcelles voisines mitoyennes depuis la terrasse ;

Considérant qu'une partie du mur mitoyen séparant la terrasse de la toiture plate est démolie afin de pouvoir accéder à la zone refuge proposée ;

Considérant qu'une zone refuge de +/- 11 m² sera aménagée sur une partie de la toiture de l'entrepôt et délimitée par des garde-corps ;

Considérant cependant que, d'après la situation de droit et les photos jointes à la présente demande de permis, le niveau de la toiture du parking semble être au-dessus du niveau de la terrasse ;

Considérant que la coupe réalisée et jointe au dossier fait état d'un niveau de terrasse identique à celui de la toiture du garage ;

Considérant qu'il s'indique de fournir des compléments d'informations (coupe, détails techniques, ...) afin de s'assurer :

- que les niveaux sont bien identiques et que l'utilisation de cette zone refuge est bien possible techniquement ;
- du détail de la fixation des garde-corps de la zone refuge dans la toiture plate du garage (car les plans de la situation de droit font état d'une charpente métallique) ;
- de la capacité structurelle de la toiture plate d'accueillir une zone refuge pour +/- 26 enfants + le personnel de la crèche ;
- que le garage/parking situé au rez-de-chaussée n'évacue pas son air vicié dans la buanderie ou la chaufferie de la crèche, que la ventilation haute et basse de la chaufferie est maintenue (joindre une attestation de contrôle/entretien PEB comme exigé par le SIAMU) ;

Considérant que de façon générale, l'aménagement de l'escalier extérieur et la zone refuge engendrent des dérogations importantes (dépassement de +/- 8m par rapport aux façades arrière) ;

Considérant que l'utilisation de ces installations engendre également des problèmes de vues directes vers les parcelles voisines mitoyennes ;

Considérant que chaque habitation bénéficie à l'origine d'une terrasse extérieure et que cette terrasse constitue le seul espace extérieur des habitations ;

Considérant que les murs mitoyens existants et délimitant chaque terrasse présentent une hauteur de +/- 1m20 ;

Considérant que cette hauteur est contraire au Code civil car elle permet des vues directes vers les propriétés voisines et empêche dès lors l'utilisation de ces terrasses conformément au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le demandeur de la présente demande de permis est également propriétaire des 2 immeubles mitoyens ainsi que du garage situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'utilisation de la terrasse existante par la crèche (+/- 26 enfants) occasionne déjà une nuisance certaine pour les constructions voisines ;

Considérant que l'ajout supplémentaire d'un escalier extérieur non conforme au Code civil en matière de vues accentue davantage les nuisances déjà existantes ;

Considérant de plus que les installations proposées sont entièrement en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de permis se justifie cependant par les impositions du SIAMU en termes de sécurité ;

Considérant néanmoins que ces aménagements ne peuvent se réaliser au dépend du bon aménagement des lieux et au détriment des habitations mitoyennes voisines ;

Considérant qu'il s'indique également, afin de se rendre conforme au Code civil et afin de proposer plus d'intimité pour la terrasse, de remonter les murs mitoyens existants afin de proposer une hauteur de 1m90 ;

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

- fournir des compléments d'informations (coupe, détails techniques, ...) afin de s'assurer :
- que les niveaux entre la terrasse et la toiture de l'entrepôt sont bien identiques et que l'utilisation de la zone refuge est bien possible techniquement ;
- du détail de la fixation des garde-corps de la zone refuge dans la toiture plate du garage (car les plans de la situation de droit font état d'une charpente métallique) ;
- de la capacité structurelle de la toiture plate d'accueillir une zone refuge pour +/- 26 enfants + le personnel de la crèche (cb ?) ;
- que le garage/parking situé au rez-de-chaussée n'évacue pas son air vicié dans la buanderie ou la chaufferie de la crèche, que la ventilation haute et basse de la chaufferie est maintenue (joindre une attestation de contrôle/entretien PEB comme exigé par le SIAMU) ;
- de rendre l'escalier extérieur conforme au Code civil en matière de vues de même que la terrasse de la crèche par la rehausse des murs mitoyens (1m90) ;

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

- les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier et la zone refuge dépasseront en profondeur et en profil les 2 constructions voisines.