



PROCÈS-VERBAL n°566 PROCES-VERBAAL nr.566

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent pour les points 9 et 10)
- 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 (absent au point 1)
- V.MICHEL (présente pour le point 1)

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :

Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAËY

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

Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Rue Neerveld / Neerveldstraat - Parc	Favorable Gunstig
2. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw DRAHOS - BINOVA Avenue du Capricorne / Steenboklaan 189	Défavorable Ongunstig
3. 09:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw TORO Avenue Marie-José / Marie-Josélaan 13	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
4. 10:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw d'OCQUIER - MEURANT Rue Notre-Dame / Onze-Lieve-Vrouwstraat 48	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
5. 11:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MOORS - LAUREYS Chemin des Deux Maisons / Tweehuizenweg 35	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

6. 11:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MARTINO - MANGIARACINA Rue de l'Activité / Werkzaamheidstraat 37	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Mademoiselle / Juffrouw PIRON Avenue de Broqueville / de Broquevillelaan 124	Reporté Uitgesteld
8. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw LABYE Avenue Prekelinden / Prekelindenlaan 146	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
9. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. CAMPAS B.V. Monsieur / Mijnheer DE RIDDER Boulevard Brand Whitlock / Brand Whitlocklaan 129	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
10. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. IGAZI MANAGEMENT N.V. Monsieur / Mijnheer COPPE Avenue Marie-José / Marie-Josélaan 156	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
11. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer PETERBROECK Avenue des Ombrages / Lommerlaan 11	Favorable sous conditions (avis partagé/condition) Gunstig onder voorwaarden (verdeelde advise)
12. 16:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer BUTAYE Avenue Jean Roch Collon / Jean Roch Collonlaan 50	Favorable Gunstig
13. 16:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw SINKA - SIPOS Avenue des Créneaux / Kantelenlaan 21	Favorable Gunstig

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PUF/1926042/2024 (1)

Localisation : Rue Neerveld - dans le parc

Objet : Placer 2 sculptures de l'artiste Thérèse Chotteau dans le parc Neerveld

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

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

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert - Sandra Amboldi

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Réactions : 0

Avis :

Contexte légal

Considérant que le projet est repris en « Zone de parc » et en « Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet est repris en « Parc public » dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol « PPA n°40 bis Quartier de la Ferme Hof ten Berg » approuvé par arrêté royal du 09/04/1981 ;

Considérant que le projet est repris en « Espace ouvert structurant » et près de la « Promenade verte » du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande

Considérant que le projet prévoit de placer 2 sculptures de l'artiste Thérèse Chotteau dans le parc Neerveld ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de la prescription 0.3 du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'espaces verts » ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'elle a fait l'objet d'une réclamation et d'une demande à être entendu ;

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande a porté sur l'aspect suivant :

- Publicité des actes :

Constata l'absence de mise en ligne du dossier sur la plateforme openpermits.brussels durant l'enquête publique. Souhaite que l'enquête publique soit recommencée ;

Considérant que suite à cette remarque, l'enquête publique a été recommencée ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou demande à être entendu ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège et Bourgmestre et des Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

Situation existante

Considérant la propriété privée sise au n°101-103 de la rue Neerveld, que les abords du bâtiment ont été aménagés en espace vert par l'architecte-paysagiste Jean-Noël Capart ;

Considérant que l'artiste Thérèse Chotteau a créé l'œuvre « Promenades de la Woluwe » spécialement pour cet espace vert ; qu'elle est composée de deux sculptures en ciment : « Couple » et « Enfant » et a été implantée à l'avant de l'espace, près de la rue Neerveld ;

Considérant qu'un nouveau projet immobilier sur la propriété privée sise au n°101-103 de la rue Neerveld a modifié l'espace vert existant ;

Considérant que la propriétaire a cédé l'œuvre à l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert et que cette dernière a procédé au retrait des sculptures de l'espace ;

Objectifs

Considérant que le but du projet est d'implanter l'œuvre « Promenades de la Woluwe » de l'artiste Thérèse Chotteau dans le Parc Neerveld ;

Situation projetée

Considérant que l'œuvre sera réimplantée en face du site d'origine, dans le Parc Neerveld ;

Considérant que les sculptures présenteront les dimensions suivantes hors sol d'origine, soit :

- « Couple » : 2,10 m haut x 1,47 m large x 0,8 m côté ;
- « Enfant et chien » : 1,40 m haut x 1,70 m large x 1,10 m côté ;

Considérant que chaque sculpture sera fixée sur un socle en béton armé enterré posé sur un empierrement ; que de la terre et du gazon viendront recouvrir le socle ;

Motivation

Considérant que le projet rencontre les prescriptions de la ZICHEE du PRAS, en ce qu'il embellit l'espace vert existant ;

Considérant que le projet rencontre les prescriptions de « Parc public » du PPAS en ce qu'il cadre avec sa fonction de jardin public ;

Considérant que l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert a pris contact avec l'artiste Thérèse Chotteau afin d'être en accord avec la thématique des sculptures - « Les promenades au bord de la Woluwe » - et de déterminer comment les enlever du site d'origine et les placer sur un nouvel espace à proximité du lieu d'origine ;

Considérant que l'administration communale a choisi le Parc Neerveld, espace qui a été dessiné par le même architecte-paysagiste, Jean-Noël Capart ; que ce choix d'espace est cohérent ;

Considérant que des simulations de gabarits sur terrain à grandeur nature ont été effectuées permettant ainsi de se faire une idée du rendu de l'installation à venir (voir photos du dossier) ;

Considérant que le projet permet aux promeneurs d'avoir accès en permanence à l'art ;

Considérant que l'œuvre sera vue par beaucoup de monde, étant donné qu'elle est située près de la promenade verte ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que le socle de chaque sculpture est enterré, qu'une couche de terre est prévue pour le recouvrir, de sorte qu'il n'est pas visible, ce qui rend l'installation esthétique dans le parc ;

Considérant que chaque socle est dimensionné par rapport à la sculpture, de sorte qu'elle n'imperméabilise pas inutilement l'espace ;

Conclusion

Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS et du PPAS ;

Considérant qu'il rencontre la philosophie du PRDD ;

Considérant qu'il respecte les prescriptions du RRU ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux, embellit le parc et augmente le nombre d'œuvres d'art disponibles pour le public en permanence ;

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

La commune, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1952409/2024 (2)

Localisation : Avenue du Capricorne 189

Objet : isoler les façades et la toiture par l'extérieur, remplacer les menuiseries extérieures, peindre la porte de garage, étendre le rez-de-chaussée, aménager une terrasse au premier étage et placer une pompe à chaleur en toiture de l'extension 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 Michal & Lucie DRAHOS - BINOVA

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 - hauteur)
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)

Réactions : 5

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 le permis d'archives n° 10.328 délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison unifamiliale ;

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

Considérant néanmoins que :

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

Considérant que la demande vise à isoler les façades et la toiture par l'extérieur, à remplacer les menuiseries extérieures, à peindre la porte de garage, à étendre le rez-de-chaussée, à aménager une terrasse au premier étage et à placer une pompe à chaleur en toiture de l'extension de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 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 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et que cinq lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'importance de conserver l'identité du quartier inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024,
- l'importance de placer un crépi de teinte identique au crépi placé sur une des maisons du groupe,
- le remplacement des escaliers extérieurs en zone de recul par une pente,
- les vues créées par la grande baie vitrée de l'annexe latérale vers la propriété n°187,
- la création d'une toiture plate pour l'annexe latérale, ne correspondant pas au style du quartier,
- la réalisation d'une terrasse sur le volume annexe latéral (nuisances, vues, perte d'intimité),
- le positionnement en hauteur de l'unité extérieure de la pompe à chaleur (nuisances sonores),
- le remplacement des châssis en façade avant ne respectant pas les divisions d'origine,

- l'importance de maintenir le revêtement en mosaïques de la travée verticale existante en façade avant (cohérence du quartier) et de placer un crépi granuleux sur le restant des façades,
- l'importance de maintenir les caractéristiques existantes en façade arrière, visible depuis l'espace public, en vue de conserver l'homogénéité du bloc des quatre maisons,
- les vues que pourrait créer l'agrandissement des baies arrière vers la propriété n°187,
- la rehausse de la toiture (isolation) pouvant entraîner une éventuelle perte de luminosité vers le jardin n°187 et une réduction de l'ensoleillement sur les panneaux solaires du n°189,
- le déplacement de la porte d'entrée à l'arrière de la maison (insécurité en intérieur d'îlot),

Considérant que la demande vise plus précisément à étendre le rez-de-chaussée latéralement et à modifier l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au sous-sol, la profondeur du garage est étendue sur la profondeur de la maison et que les accès aux caves et au garage sont modifiés et redirigés vers la cage d'escaliers ;

Considérant que l'escalier extérieur en zone de recul amenant vers l'entrée actuelle est remplacé par un passage en pente douce pour faciliter l'accès des personnes âgées ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension est construite en zone latérale de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'extension présente une largeur de 2,80m, une profondeur de 5,45m, un recul de 2,61m par rapport au nouvel alignement de façade avant et un recul latéral de 2m par rapport à la limite mitoyenne n° 187 ;

Considérant que l'extension latérale est implantée en retrait du front de bâtisse afin de conserver la lisibilité de la volumétrie existante (maison trois façades) ainsi que les caractéristiques architecturales des maisons du quartier ;

Considérant que l'aménagement de cet étage est entièrement modifié en ce que :

- l'entrée de la maison est délocalisée en façade arrière et devient accessible uniquement depuis le jardin,
- une salle de bains est créée en partie arrière et est accessible depuis le hall d'entrée de la maison,
- une chambre supplémentaire est créée en partie avant, le long de la mitoyenneté de droite,
- le restant des espaces (extension comprise) est affecté au séjour ;

Considérant que la chambre n° 1 nouvellement créée à l'avant déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que le déplacement de l'entrée vers l'arrière ne respecte pas la typologie du quartier dont les portes sont existantes uniquement en façades avant ou latérale ; qu'en effet, une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que ce déplacement implique un passage et des nuisances non souhaitables en intérieur d'îlot ; que de plus, la zone de cours et jardins est privatisée latéralement (clôture/portail) rendant la porte d'entrée peu accessible ;

Considérant, vu ce qui précède, que ce déplacement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il existe des extensions latérales réalisées dans le quartier qui reprennent l'entrée de la maison en face avant de cette extension ;

Considérant qu'au premier étage, un nouveau cloisonnement des pièces est prévu ; qu'on y retrouve désormais deux chambres de 15,2m² et 12,4m², un bureau de 7m² et une salle de bains de 6,5m² située à l'avant ;

Considérant que la chambre n° 3 située à l'avant déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme au rez-de-chaussée et au premier étage sont la conséquence du nouvel aménagement proposé ;

Considérant que la chambre n°2 bénéficie d'un accès à une terrasse de 11,4m² nouvellement créée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ; qu'un garde-corps métallique de ton gris clair limite son emprise ;

Considérant que la terrasse d'une superficie de 13,9m² prévue au rez-de-chaussée et le grand jardin sur la parcelle permettent déjà de répondre aux besoins d'espace extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que la maison fait partie d'un quartier aménagé en clos et qu'il existe dès lors déjà une proximité entre les différentes constructions ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au premier étage ne peut se faire au détriment de la préservation de l'intimité des habitants des constructions voisines ;

Considérant de plus, que des demandes d'aménagements de terrasses aux étages ont été refusées précédemment pour les mêmes motifs dans le quartier (avenue du capricorne n°172, Clos de la Licorne n°15, et pour le n°5 de l'avenue Cassiopée) ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'extension latérale n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur dont l'unité intérieure est placée en sous-sol et l'unité extérieure sur cette même toiture plate ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 6 §3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seuls les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser des gabarits de toiture ;

Considérant qu'une incohérence existe dans les plans en ce que l'élévation de la façade latérale mentionne deux unités extérieures (une première en façade arrière au rez-de-chaussée et une deuxième sur la terrasse du premier étage) ;

Considérant que si le placement d'une unité extérieure d'une pompe à chaleur peut être acceptable sur la parcelle, il s'indique cependant de réduire son impact visuel et acoustique vers l'intérieur d'ilot en :

- la plaçant au rez-de-chaussée en façade arrière, à 3m minimum des deux propriétés voisines (de préférence dans le décrochement existant entre la façade arrière principale et celle de l'extension),
- prévoyant un dispositif anti-bruit tel qu'un caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité ;

Considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur les trois façades de la maison unifamiliale et d'y appliquer un enduit de ton gris clair, impliquant une surépaisseur de 20 cm ;

Considérant que les retours de mur existants vers la mitoyenneté de droite en façade avant et arrière sont isolés sur une épaisseur de 10cm ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil (empiètement de l'isolation sur la propriété voisine) ;

Considérant que le nouvel alignement en façade avant déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme tandis que l'utilisation d'un enduit visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur, dont la maison mitoyenne de droite n°191 et la maison n°195 situées sur le même alignement d'ilot ;

Considérant que les dérogations en termes d'alignement et d'enduit sont acceptables pour autant que les teintes entre les différentes maisons d'un même groupe soient uniformisées (placement d'un enduit identique à celui de la maison voisine n°191 tel que mentionné dans la note explicative : Sto gris clair numéro 16266 C2) ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale marquée de par son changement de matériau (mosaïques de ton gris) ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier « Capricorne » comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de conserver les travées verticales et leur décrochement par rapport au reste de la façade en vue de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la verticalité de la travée en plaçant un crépi de ton gris (texture à grains) ; que néanmoins, le maintien du décrochement par rapport au reste de la façade n'est pas précisé ;

Considérant que le soubassement existant au sous-sol est également enduit d'un ton gris clair ;

Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est isolée par l'extérieur (Sarking), impliquant une rehausse de profil de toiture de 11cm au niveau du faîte ;

Considérant que le nouveau profil de toiture déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen de droite n°191 ;

Considérant que le niveau de corniche est conservé et que des panneaux solaires sont placés en versant avant de toiture ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il prévoit d'isoler la toiture par l'intérieur mais avec une intervention en plus à l'extérieur ;

Considérant que la corniche ne pourra pas être placée exactement à la même hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'isolation par l'intérieur vu que l'espace sous la toiture n'est pas habitable et afin de respecter l'alignement avec la maison voisine déjà isolée par l'intérieur ;

Considérant que la porte de garage en bois de ton naturel à 4 vantaux d'origine a été remplacée par une porte de garage basculante métallique de ton blanc ;

Considérant que les plans renseignent sa mise en peinture de ton gris clair (RAL 9011) ;

Considérant que les lignes directrices du quartier « Capricorne » stipulent que le changement de la porte de garage situé en sous-sol est admis pour autant que la couleur s'intègre dans les tonalités du soubassement ;

Considérant que le soubassement actuel de la maison présente une teinte grise ; que ce remplacement et la mise en peinture sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les menuiseries extérieures existantes en PVC de ton blanc (placées sans autorisation urbanistique et non conformes à la situation d'origine) par des châssis en aluminium bicolores (teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes) ;

Considérant que les nouveaux châssis présentent des divisions différentes de celles d'origine au rez-de-chaussée ;

Considérant que le non-respect des divisions d'origine des châssis n'est pas souhaitable dans ce quartier dont l'esthétique doit pour rappel, être conservée ;

Considérant que le caisson à volets existant en façade avant est supprimé ;

Considérant qu'en façade arrière, les baies sont modifiées et les linteaux du rez-de-chaussée sont rehaussés ;

Considérant la visibilité de la façade arrière depuis l'espace public (sentier public, traversant l'ilot du quartier) ;

Considérant que ces transformations visibles depuis l'espace public, cassant le rythme architectural existant entre les quatre maisons mitoyennes, sont la conséquence du nouvel aménagement proposé ;

Considérant pour rappel, que dans le souhait de préservation de la cohérence architecturale du quartier, le nouvel aménagement doit s'adapter au bâti existant et non l'inverse ;

Considérant que de manière générale, si les travaux d'isolation et d'extension latérale de la maison sont acceptables, les modifications suivantes (intérieures et extérieures) des caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de la maison ne le sont pas :

- déplacement de l'entrée vers l'intérieur d'ilot impliquant un réaménagement intérieur total,
- transformation totale de la façade arrière, visible depuis l'espace public,
- aménagement d'une terrasse au premier étage impliquant des vues directes vers le voisinage,
- placement d'une pompe à chaleur sur la terrasse de l'étage,
- non-respect des divisions des châssis prévues à l'origine en façade avant,

Considérant vu ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a dès lors lieu de reconsidérer le projet dans son ensemble ;

Considérant qu'il est conseillé de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3§1 et 6§1 et §3 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses **sont refusées**.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n°566

Demande de permis d'urbanisme PU/1935770/2024 (3)

Localisation : Avenue Marie-José 13

Objet : régulariser les modifications apportées à la zone de recul, le placement d'un escalier intérieur privatif pour le duplex situé au sous-sol et au rez-de-chaussée, la fermeture de la cour au sous-sol et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification des baies en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, zones 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 : Madame Marcella TORO

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 : 2

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 modifications apportées à la zone de recul, le placement d'un escalier intérieur privatif pour le duplex situé au sous-sol et au rez-de-chaussée, la fermeture de la cour au sous-sol, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification des baies en façade arrière de l'immeuble ;

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

- n° 1027, délivré le 16/05/1922 pour la construction d'un groupe de quatre maisons d'habitations,
- n° 1203, délivré le 27/04/1923 pour la transformation des maisons selon les nouveaux plans,
- n° 1894948, délivré le 11/04/2024 pour l'isolation de la toiture et du pignon de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'au moment de l'introduction de la demande :

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler d'une mesure de protection,
- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge (24/06/1994 pour le premier et 22/09/1995 pour le second) et revêtaient un caractère légal ;

Considérant qu'en cours de procédure, l'arrêté d'inscription a été publié le 19/08/2024 ; que son effet en termes de procédure ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de sa publication ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans cet inventaire légal ;

Considérant que la demande déroge à l'article 29 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le dessin erroné du profil mitoyen n°11 à gauche en plan (situation de fait / projetée à régulariser) ;
- l'exclusion de la façade avant de l'objet de la demande,
- l'imperméabilisation de la parcelle et le souhait de réaliser une terrasse perméable à l'arrière,

- la privatisation de la zone de cours et jardins et de la terrasse,
- la note explicative reprenant une propriété éventuellement erronée des parties communes du sous-sol par rapport à l'acte de base 22/06/2022,
- les éventuelles nouvelles interventions à prévoir au rez-de-chaussée en façade arrière,
- la modification de la zone de recul en vue de créer une pente d'accès aux locaux situés au sous-sol,
- le souhait de ne conserver que deux accès vers le sous-sol en zone de recul et de retrouver un jardinet à l'avant en lieu et place de la pente d'accès ;

Considérant que plusieurs courriers de la commune de Woluwe-Saint-Lambert attestent de la présence du logement en duplex dans l'immeuble (attestation de division du 14/04/2011 et renseignement urbanistique du 06/04/2022) ;

Considérant que la demande concerne uniquement des régularisations de travaux déjà effectués sur le bien au sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'aucune nouvelle intervention n'est sollicitée dans la présente demande ;

Considérant que les modifications réalisées en façade avant par rapport à la situation de droit et les appartements existants aux premier et deuxième étages de l'immeuble ne font pas partie de la présente demande ;

Considérant que la situation de droit du bien renseigne trois unités de logement dans l'immeuble dont un appartement en duplex, situé au sous-sol et au rez-de-chaussée et comportant :

- au sous-sol : une salle à déjeuner avec sortie en zone de recul, une cuisine avec accès à une cour située à l'arrière et un WC et un rangement accessibles depuis la cour ;
- au rez-de-chaussée : un salon et une salle à manger en enfilade, une cuisine et un jardin accessible depuis la cuisine et la salle à manger ;

Considérant qu'en termes de volume, la demande vise plus précisément à régulariser la fermeture de la cour du sous-sol et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que le volume du rez-de-chaussée a été construit sur l'emprise de l'étage inférieur (sous-sol) et qu'il est aligné en profondeur sur le volume de la cuisine renseigné dans les plans d'archives ;

Considérant que l'outil en ligne Brugis permet de constater la présence de la construction de ce volume avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (vues aériennes de 1987 et de 1996) ;

Considérant que les baies arrières du rez-de-chaussée ont été modifiées en conséquence ; que les deux châssis existants renseignent dans leur intercalaire, une date de fabrication antérieure à ce même règlement (1987) ;

Considérant que le témoignage d'un tiers (recueillis lors d'une procédure judiciaire en vertu de l'article 961/1 du code judiciaire) attestant de la présence de la terrasse sur le volume à régulariser en 1980 a été joint au dossier ;

Considérant pour rappel, que la terrasse du premier étage (réalisée sans autorisation urbanistique) ne fait pas partie de la présente demande ; que cet aménagement devra faire l'objet d'une demande de régularisation ultérieurement ;

Considérant que le dessin du profil mitoyen gauche n°11 (modifié suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré pour la propriété n°11 le 26/08/2021) est erroné sur le plan du rez-de-chaussée ; que le reportage photographique introduit avec la présente demande atteste de la profondeur plus importante du profil mitoyen ;

Considérant néanmoins, que cette erreur de dessin ne remet pas en question l'analyse de la demande en ce que la profondeur réelle du profil mitoyen gauche est plus importante de 106cm ;

Considérant pour rappel, qu'aucune nouvelle intervention n'est prévue dans la demande ; que de plus, cette erreur n'engendre aucune dérogation à une réglementation en vigueur pour la régularisation du volume du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de fournir des plans conformes à la réalité du terrain et dès lors de vérifier et corriger si nécessaire la profondeur du profil mitoyen n°11 sur les différents plans ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement intérieur du duplex, et le placement d'un escalier intérieur privatif entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant que le sous-sol a été réaménagé en :

- en partie avant : une chambre avec accès vers la zone de recul (accès conforme à la situation de droit),
- au centre : un rangement, un dressing, et un hall,
- en partie arrière : un escalier hélicoïdal permettant de relier la partie inférieure du duplex à la partie supérieure et desservant une salle de bain aménagée en lieu et place de l'ancienne cour, du WC extérieur et du rangement et une buanderie attenante à celle-ci ;

Considérant que les deux portes entre l'ancienne salle à déjeuner et la cuisine du sous-sol ont été condamnées et qu'une porte d'accès centrale a été créée dans le mur de refend entre la chambre actuelle et le hall ;

Considérant qu'à ce même étage, la porte de l'ancienne cuisine vers le hall commun a été condamnée et qu'une partie des communs (cave arrière) a été divisée au profit du duplex ; que cet espace récupéré abrite actuellement l'escalier hélicoïdal et la buanderie ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte actuellement :

- trois pièces en enfilade (un salon à l'avant, une salle à manger au centre et une cuisine à l'arrière),
- un hall permettant l'accès à l'escalier privatif vers le sous-sol et un WC (situé derrière l'escalier commun),
- une zone de cours et jardins comprenant une terrasse de 16,48 m² et un jardin de 32,90 m² accessible depuis la cuisine ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la double porte du salon donnant vers le hall d'entrée et la porte derrière l'escalier commun menant à l'ancienne cuisine ont été condamnées ; que l'accès au logement se fait exclusivement par une porte donnant sur la salle à manger centrale ;

Considérant que le demandeur a fourni les preuves de ces modifications avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ; que seul le placement de l'escalier hélicoïdal n'a pu être prouvé de manière probante ;

Considérant que par l'introduction d'une plainte lors de l'enquête publique, un copropriétaire de l'immeuble remet en question la propriété des caves et de la zone de cours et jardins (terrasse comprise) ;

Considérant qu'en termes de parties communes dans l'immeuble, les plans renseignent la présence de trois caves au sous-sol (une cave en partie arrière, dénommée « cave/ancienne chaufferie » et deux caves communes en enfilade) tel que décrit dans l'acte notarial du 22/06/2022 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné mais qui ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ; que de plus, la répartition de la propriété de ces caves ne relève pas d'un problème urbanistique mais d'un problème d'ordre civil ;

Considérant qu'en termes d'aménagement de la zone de cours et jardins, l'acte de base du 22/06/2022 (renseigné dans la présente demande) mentionne la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin par l'appartement duplex faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant de plus, que la zone de cours et jardins est uniquement accessible depuis ce logement ;

Considérant pour rappel, que la propriété et la jouissance (qu'elles soient privatives ou communes) de la zone de cours et jardins ne relèvent pas d'un problème urbanistique mais uniquement d'un problème d'ordre civil ;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, la zone de cours et jardins est conforme aux réglementations :

- la profondeur hors-sol de la construction au niveau du rez-de-chaussée et des étages ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain,
- la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation des modifications apportées à la zone de recul ;

Considérant que la situation de droit renseigne uniquement une zone de recul comprenant deux escaliers :

- un escalier latéral droit, permettant l'accès au rez-de-chaussée,
- un second escalier, contre le premier, permettant l'accès aux locaux situés au sous-sol,

Considérant que les plans d'archives ne renseignent pas le restant de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul actuelle, fait état des deux escaliers tel que repris dans la situation de droit, d'une pente d'accès au centre et de deux zones plantées de pleine terre de part et d'autre de la pente d'accès ;

Considérant qu'elle présente une surface plantée de pleine terre de 8,41m² pour une surface totale de 25,38m² ;

Considérant que l'outil en ligne Brugis permet de constater l'aménagement actuel de la zone de recul avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (vues aériennes de 1987 et de 1996) ;

Considérant néanmoins, qu'en l'absence de preuve de cet aménagement avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses, celui-ci reste d'application ;

Considérant que l'aménagement actuel de la zone répond aux articles 28 (plantations) et 30 (clôtures) du titre V du règlement communal sur les bâtisses en ce que :

- le quart au moins de sa surface est planté et parfaitement entretenu en tout temps,
- elle ne présente aucune plantation à haute tige,
- elle conserve son affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage,
- elle n'est utilisée par aucune autre exploitation,
- le stationnement y est impossible,
- il n'est rien établi ni déposé dans la zone qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique,
- la zone de recul est clôturée sur les limites mitoyennes ainsi qu'à l'alignement de voirie (bordures) ;

Considérant néanmoins qu'elle déroge à l'article 29 du titre V de ce même règlement en ce que le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 centimètres par mètres ;

Considérant que ce même article indique qu'une pente permettant l'accès aux locaux établis en sous-sols ne peut être supérieure à 20 centimètres par mètre ; que dans ce cas précis, il s'agit bien d'une pente inférieure à 20% donnant accès à un local aménagé en partie avant du sous-sol ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la zone de recul n'a pas été adaptée aux modifications déjà réalisées ;

Considérant que l'ancienne utilisation des espaces du rez-de-chaussée en situation existante de fait ultérieure à la situation de droit (imprimerie ?) nécessitait un accès direct depuis le trottoir ;

Considérant en effet que vu la chambre aménagée actuellement au rez-de-chaussée, la zone de recul pourrait être réaménagée en jardinet planté de pleine terre ;

Considérant qu'au vu des photos de Bruciel, il semble que la zone de recul était plus largement plantée dans les années '30 ;

Considérant que cet aménagement d'un troisième accès pour l'immeuble ne présente que très peu d'utilité directe vu qu'il s'agit d'un deuxième accès à un même local d'habitation aménagé au sous-sol ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de :

- conserver uniquement les deux escaliers tels que prévus à l'origine,
- replanter la zone de recul en lieu et place de la pente d'accès en prévoyant une cour anglaise de profondeur réduite au minimum juste devant la façade afin de pouvoir maintenir l'ouverture existante,
- clôturer entièrement la zone à l'alignement (prolongation de la bordure devant l'actuelle pente) ;

Considérant que l'ensemble des modifications à régulariser dans la présente demande (y compris la zone de recul) ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol (PRAS – 29/06/2001) ;

Considérant que les modifications effectuées sur l'aménagement intérieur de l'appartement en duplex, sur la zone de cours et jardins et sur les volumes ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique intérieur introduit avec la demande, aucune caractéristique patrimoniale intéressante datant d'avant 1932 n'a été modifiée ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2024 ;

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 :

- vérifier et corriger si nécessaire le profil mitoyen gauche n°11 sur les différents plans ;
- conserver uniquement les deux escaliers tels que prévus à l'origine,
- replanter la zone de recul en lieu et place de la pente d'accès en prévoyant une cour anglaise de profondeur réduite au minimum juste devant la façade afin de pouvoir maintenir l'ouverture existante,
- clôturer entièrement la zone à l'alignement (prolongation de la bordure devant l'actuelle pente) ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 29 du titre V du règlement communal sur les bâtisses n'est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1946047/2024 (4)

Localisation : Rue Notre-Dame 48

Objet : modifier la façade arrière et latérale gauche, aménager une piscine, un local technique et une pompe à chaleur en zone de cours et jardins, modifier le chemin d'accès au terrain, abattre un arbre à haute tige et étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 13QUARTIER J.F. DEBECKER approuvé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/05/2000.

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard & Gaëtane d'OCQUIER - MEURANT

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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 : 5

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 13 « Quartier J.F. Debecker du 25/05/2000 » et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade arrière et latérale gauche, aménager une piscine, un local technique et une pompe à chaleur en zone de cours et jardins, modifier le chemin d'accès au terrain, abattre un arbre à haute tige et étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- à la prescription 1.4 du PPAS en ce que le projet prévoit une extension dont une partie se situe au-delà de la zone constructible imposée ;
- à la prescription 2.1 2° du PPAS en ce que le portail prévu présente une hauteur supérieure à 1m25 (1m80) et en ce que la haie existante présente également une hauteur supérieure à 1m25 ;
- à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le portail prévu présente une hauteur supérieure à 1m25 (1m80) ;

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 en effet que les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

- permis d'urbanisme n°1791 délivré le 12/03/1926 pour « *une villa* » ;
- permis d'urbanisme n°11516 délivré le 18/03/1968 pour « *des transformations* » ;
- permis d'urbanisme n°12102 délivré le 19/10/1972 pour « un garage » ;

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 la prescription 1.7 du PPAS impose également que l'avis de la Commission des Monuments et des Sites soit sollicité dans le cas notamment d'une transformation d'un bâtiment concerné par l'article 42 de l'ordonnance de 04/03/1993 ;

Considérant néanmoins 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 qu'en application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, le projet est également soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et que 5 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'augmentation de l'imperméabilité de la parcelle (ajout piscine, terrasse, local technique, ...) ;
- la forme et l'emplacement du local technique (et de la pompe à chaleur) ;
- l'ajout non justifié d'un nouvel accès carrossable et l'abattage de 2 arbres (1 sur la parcelle et l'autre en voirie) ainsi que la perte d'un emplacement de stationnement en voirie ;
- les dimensions, la taille, le traitement du nouveau portail et les dimensions et essence de la haie existante dans la zone de recul ;
- le caractère non écologique de l'aménagement d'une piscine de grandes dimensions traitée au chlore et son impact négatif sur la biodiversité locale ;

Considérant que le projet vise à transformer la maison unifamiliale existante ainsi que ses abords ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- transformer et étendre la maison unifamiliale ;
- modifier l'accès au terrain dans la zone de recul ;
- aménager une piscine, un local technique et placer une pompe à chaleur dans le jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale accessible via une allée desservant en même temps la construction au n°50 de la rue Notre-Dame située en intérieur d'îlot ;

Considérant que d'après le plan cadastral, l'allée existante desservant le n°48 et le n°50 fait partie de la propriété du n°50 (parcelle 103F29) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la transformation et l'extension de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit principalement de transformations intérieures visant à améliorer encore davantage le confort et l'habitabilité du logement ;

Considérant que ces transformations intérieures permettront d'ouvrir davantage les espaces de vie vers le jardin arrière ;

Considérant que certaines baies en façade arrière seront agrandies afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que les espaces de circulation seront également revus ;

Considérant qu'il existe un volume secondaire en façade latérale gauche relié au garage existant par une toiture ;

Considérant que cette extension sera réduite en volume afin de permettre l'agrandissement d'une baie existante au niveau de la cuisine ;

Considérant que la toiture reliant ce volume annexe au garage sera remplacée par une pergola ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse sera prévue dans le prolongement du rez-de-chaussée vers le jardin ;

Considérant que cette terrasse sera constituée d'une dalle de béton de +/- 3m60 de profondeur (par rapport au mur de façade arrière) sur une largeur de +/- 15m67 ;

Considérant que cette dalle sera prolongée sur le côté latéral de gauche (côté garage) ;

Considérant que la dalle dépasse de +/- 2m la limite de la zone constructible imposée par le PPAS ;

Considérant cependant que l'ajout de cette dalle est dispensé de permis d'urbanisme conformément à l'article 21 du chapitre VII de l'Arrêté dit « *de minime importance* » ;

Considérant que le PPAS autorise également les terrasses dallées en surface réduite, ce qui est le cas ici ;

Considérant qu'il y a lieu de concevoir cette terrasse en matériaux semi-perméables afin de permettre une infiltration des eaux de pluies dans les terres ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse est acceptable ;

Considérant qu'un nouveau coin repas sera également aménagé dans le prolongement de la cuisine sur la nouvelle terrasse ;

Considérant que pour ce faire, une nouvelle verrière de +/- 2m25 de profondeur sur +/- 3m64 de largeur sera prévue ;

Considérant que ce nouveau volume déroge au PPAS en ce que son implantation dépasse de +/- 65 cm la limite de zone constructible imposée par le PPAS ;

Considérant que la zone constructible autorisée par le PPAS s'élève à 32 m par rapport à l'alignement ;

Considérant que, même si le bâtiment est de type 4 façades et possède une zone de recul assez profonde, ce dernier possède déjà une profondeur de construction de plus de 15m ;

Considérant que la dérogation concernant l'extension n'a pas été motivée dans la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée ne se justifie pas et qu'il y a lieu, au besoin, de prévoir l'implantation d'extensions exclusivement dans la zone de construction du PPAS ;

Considérant que la dérogation à la prescription 1.4 du PPAS (en ce que le projet prévoit une extension dont une partie se situe au-delà de la zone constructible imposée) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la modification de l'accès au terrain dans la zone de recul ;

Considérant que l'accès existant permet actuellement d'accéder au garage de l'immeuble mais également d'accéder à la propriété située au n°50 en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de créer un nouvel accès séparé et totalement privatif pour la construction située au n°48 ;

Considérant que, pour ce faire, une partie de la haie existante sera supprimée afin de placer un nouveau portail en bois (porte pleine) sur une largeur de +/- 4m50 et sur une hauteur de 1m80 ;

Considérant qu'une nouvelle clôture mitoyenne recouverte de lierre d'une hauteur de 2m sera placée entre le nouvel accès et l'accès voisin du n°50 ;

Considérant que la création du nouvel accès impliquera l'abattage d'un arbre à haute tige existant sur la parcelle ainsi que d'un arbre situé en voirie ;

Considérant que l'accès au garage sera recouvert de gravier ;

Considérant que cette intervention diminue encore les zones de pleine terre existantes sur la parcelle ;

Considérant que le portail prévu ainsi que la haie existante dérogent à la prescription 2.1 2° du PPAS et à l'article 30 du RCU en ce qu'ils présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que ces dérogations ne se justifient pas ;

Considérant qu'il existe une différence de niveau importante entre le niveau du trottoir et le niveau d'entrée (situé au rez-de-chaussée de la façade avant) ;

Considérant que cette différence est de +/- 1m70 ;

Considérant qu'il s'indique de diminuer la hauteur de la haie existante afin de la rendre conforme au PPAS ainsi qu'au RCU ;

Considérant que la création de l'entrée carrossable proposée pour la parcelle n°48 implique l'abattage de deux arbres ;

Considérant que l'accès carrossable tel que proposé n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2.1 2° du PPAS et la dérogation à l'article 30 du RCU ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement d'une piscine, d'un local technique ainsi que le placement d'une pompe à chaleur dans le jardin :

Considérant que la piscine sera placée dans la zone de cours et jardins et sera constituée d'une coque de 10.5m sur 4m située à 4m de distance de la parcelle arrière et à 5m40 de distance par rapport à la parcelle de droite ;

Considérant que les reculs proposés sont adaptés à la configuration des lieux ;

Considérant de nombreuses piscines existent déjà dans le quartier et que 2 piscines existent déjà dans les parcelles contigües (à savoir au n° 50 de la rue Notre-Dame et n°85 de la rue J-F Debecker) ;

Considérant que la piscine sera intégrée dans le niveau naturel du jardin et entourée par une margelle de 40 cm de largeur ;

Considérant que l'ajout de cette piscine diminue néanmoins la perméabilité du jardin ;

Considérant cependant que le jardin (actuellement simple pelouse) sera entièrement aménagé (ajout de parterres de vivaces fleuries, arbres demi-tiges, fruitiers, ...) ;

Considérant que ces aménagements amélioreront le biotope ;

Considérant que la piscine sera traitée au chlore mais qu'il existe d'autres techniques de filtration plus respectueuses de l'environnement ;

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

Considérant qu'avec l'ajout de la piscine extérieure, le projet prévoit également l'aménagement d'un local technique de 12 m² (4m x3m) recouvert par un bardage en bois et doté d'une toiture plate ;

Considérant que ce local présentera une hauteur de 2m40 et sera placé à quelques centimètres de la limite mitoyenne du fond de la parcelle ;

Considérant que cette limite mitoyenne est constituée d'arbres palissés d'une hauteur de 3m50 ;

Considérant dès lors que l'ajout de ce local de par ses dimensions et de par sa finition n'occasionnera pas de nuisances visuelles pour les constructions voisines ;

Considérant néanmoins qu'en concertation avec les propriétaires du n°50, les demandeurs de la présente demande souhaitent modifier l'emplacement du local technique ainsi que de la pompe à chaleur ;

Considérant dès lors que cette modification devra faire l'objet de plans modifiés ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une toiture végétalisée pour le local technique ;

Considérant qu'une pompe à chaleur sera également prévue à proximité du local technique;

Considérant que cette pompe à chaleur aura une puissance de 17kw (niveau sonore de 25 db) et les dimensions suivantes : 110 x48x87 ;

Considérant que les parcelles du quartier présentent des dimensions importantes ainsi que de nombreux équipements de jardin (piscines, terrains de tennis, dépendances, ...) et que les bâtiments existants du quartier sont assez éloignés les uns des autres ;

Considérant que le placement d'une piscine, d'un local technique et d'une pompe à chaleur respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins que ces éléments doivent se situer à minimum 3m des limites de propriété ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser l'eau de la citerne pour l'arrosage du jardin mais également à des fins sanitaires ;

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

- ne pas étendre l'immeuble (extension) au-delà de la zone constructible imposée par le PPAS,
- ne pas abattre les deux arbres (zone de recul et voirie),

- limiter la hauteur de la haie à 1m25 conformément à ce que prévoit le PPAS,
- déplacer le local technique et la pompe à chaleur à minimum 3m des limites de propriété,
- prévoir une toiture végétalisée pour le local technique,
- prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie afin de compenser l'imperméabilisation induite par le projet,
- prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, ...);
- placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ou placer un dispositif absorbant anti-bruit autour de la pompe à chaleur avant tout usage de celle-ci.

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

- à la prescription 1.4 du PPAS en ce que le projet prévoit une extension dont une partie se situe au-delà de la zone constructible imposée ;
- à la prescription 2.1 2° du PPAS en termes de portail et de hauteur de haie ;
- à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de portail et de hauteur de haie.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1947490/2024 (5)

Localisation : Chemin des Deux Maisons 35

Objet : transformer et étendre la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 2QUARTIER DE ROODEBEEK EGLISE** approuvé par arrêté royal en date du 19/09/1951.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jérémy & Ludivine MOORS - LAUREYS

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 : 2

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7007 a été délivré le 28/07/1949 pour la construction de ce bien ;

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

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 en ce que la profondeur de l'extension dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine de gauche et article 6 en ce que la hauteur de l'annexe au-delà de la profondeur autorisée (conforme au RRU) est supérieure à 3m ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'impact important de l'extension, le fait qu'un nouveau mur mitoyen empiète sur la parcelle voisine, la perte de luminosité, les dérogations demandées,... ;

Considérant que la demande vise plus précisément à démolir la couverture de la cour, à construire une annexe au rez-de-chaussée arrière avec toiture végétalisée, remplacer les châssis et à apporter quelques modifications intérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la nouvelle extension respecte les prescriptions du PPAS en ce que :

- Elle reste dans la zone de construction de 15m de profondeur,
- Elle présente une hauteur totale inférieure aux 3.50m,
- Elle présente une façade en briques ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée présente une profondeur totale de 12,76m et une hauteur totale de 3.48m (hauteur indiquée au plan + différence de niveau avec le trottoir au niveau des limites de propriétés) ;

Considérant néanmoins que l'extension déroge au RRU, Titre I, article 4 en ce qu'elle présente une profondeur supérieure à 3m par rapport au voisin de gauche le moins profond (4m au-delà du n°33) sans toutefois dépasser le voisin de droite le plus profond (0.70m moins profond que le n°37) et article 6 en termes de hauteur du nouveau mur mitoyen ;

Considérant que plusieurs biens de la rue présentent déjà des extensions de ce type ;

Considérant que la maison d'origine présente de faibles dimensions (8.76m de profondeur) ;

Considérant que ce nouveau volume améliore les conditions de confort et d'habitabilité des pièces de vie et la relation au jardin vu la nouvelle grande baie vitrée proposée ;

Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue autour de la verrière proposée afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que le mur mitoyen présente une hauteur de 3.50m par rapport au niveau du voisin n°33 ;

Considérant en effet que cette hauteur est due notamment au fait que la rue est en pente et donc le niveau du rez-de-chaussée de la maison voisine est plus bas ; que la hauteur sous-plafond est de 2.70m afin de conserver une hauteur du même ordre (2.80m) ; que la toiture de l'extension est végétalisée (ce qui nécessite une épaisseur minimale pour placer la végétation) ;

Considérant que le projet respecte toutes les prescriptions du PPAS ;

Considérant dès lors que, pour ces différentes raisons, la dérogation au RRU est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique du nouveau mur mitoyen du côté de la maison n°33 ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de revoir la hauteur de l'extension en limitant la hauteur sous plafond ainsi qu'en termes de complexe de toiture plate ;

Considérant qu'il est demandé, suite aux plaintes émises en séance, d'adapter le niveau du jardin de la maison voisine n°33 ;

Considérant que quelques nouveaux aménagements intérieurs sont prévus à l'intérieur ;

Considérant en effet que le bureau existant à l'avant est supprimé au profit d'un espace vestiaire et rangement vélos, que certaines cheminées sont démolies, que certaines baies existantes sont fermées et que de nouvelles baies sont ouvertes ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris en façade avant en respectant les divisions existantes et de teinte noire en façade arrière ;

Considérant qu'une nouvelle porte d'entrée également en aluminium de même couleur grise que les nouveaux châssis ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie existante de 2000L est supprimée au profit d'une nouvelle citerne de 5000L placée sous la nouvelle terrasse avec une pompe pour l'arrosage du jardin et l'entretien de la terrasse ;

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

Considérant qu'il est conseillé de prévoir une terrasse en matériaux perméables ;

Considérant qu'il est demandé, suite aux plaintes émises en séance, d'adapter le niveau du jardin de la maison voisine n°33 ;

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

- prévoir une finition esthétique du nouveau mur mitoyen du côté de la maison n°33,
- adapter le niveau du jardin de la maison voisine n°33,
- revoir la hauteur de l'extension en limitant la hauteur sous plafond ainsi qu'en termes de complexe de toiture plate.

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

- **aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1949016/2024 (6)

Localisation : Rue de l'Activité 37

Objet : régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage, le placement de grilles de ventilation en façade avant ainsi que certaines dimensions (profondeur, hauteur, lucarnes,...) de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Antonio & Annamaria MARTINO - MANGIARACINA

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

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

- N°8997 le 22/10/1956 pour construire la maison unifamiliale,
- N°16294 le 05/01/1999 pour construire une annexe,
- N°17061 le 01/08/2002 pour construire une annexe,
- N°18211 pour étendre le bureau au rez-de-chaussée et la terrasse au-dessus, mis en non-valeur le 19/03/2025,
- N°566819 le 09/06/2016 pour régulariser les travaux (PU précédent) ;

Considérant que la demande vise à régulariser certaines modifications apportées à la maison lors de la mise en œuvre des travaux liés aux précédents permis ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 10 en ce que des grilles de ventilation sont placées en façade à rue ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les observations portent principalement sur la limitation de l'imperméabilisation des parcelles ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage, le placement de grilles de ventilation en façade avant ainsi que certaines dimensions (profondeur, hauteur, lucarnes,...) de la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que plusieurs différences ont été constatées en termes de dimensions sans impliquer de dérogations :

- Les hauteurs de tous les niveaux,
- La profondeur du bâtiment,
- La profondeur de la terrasse,
- Les dimensions des lucarnes,
- Le profil de la toiture,
- La pose de panneaux solaires;

Considérant que ces différences proviennent vraisemblablement d'erreurs au niveau du dessin de certains plans antérieurs ;

Considérant également que des modifications ont été effectuées au niveau des façades avant et arrière ;

Considérant en effet qu'en façade à rue, les portes d'entrée et de garage sont différentes : porte d'entrée en aluminium de couleur blanche avec trois éléments centraux vitrés et porte de garage sectionnelle en acier de couleur blanche ;

Considérant également que les divisions horizontales de la fenêtre de la lucarne sont au nombre de 2 au lieu de 3 ;

Considérant que ces modifications ne modifient que sensiblement le dessin de la façade et sont dès lors acceptables ;

Considérant que certaines modifications ne nécessitent pas de permis d'urbanisme (création d'un WC sous l'escalier et d'un vestiaire, modification de l'entrée, modification de cloisons...) ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'installation de conduits de ventilation mécanique pour le garage et le local chaufferie/buanderie placés au plafond du garage qui induit le placement de grilles en façade avant ;

Considérant que ces grilles dérogent au RRU, Titre I, article 10 en ce que les évacuations de ventilation sont interdites en façade avant ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière se fait via une gaine technique traversant les étages et sortant en toiture ;

Considérant qu'une grille de ventilation est également placée en façade arrière ;

Considérant que le système de ventilation existant sortant à l'avant présente des dimensions très importantes pour l'utilisation d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est envisageable de placer cette installation vers l'arrière ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il est envisageable de la déplacer à l'arrière ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'adapter le système en conséquence ;

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

- Supprimer les grilles de ventilation en façade à rue.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1951071/2024 (7)

Localisation : Avenue de Broqueville 124

Objet : régulariser la transformation de quatre chambres d'amis en deux appartements et aménager des terrasses en façade arrière au dernier étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, espaces structurants

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

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

Demandeur : Mademoiselle Mireille PIRON

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 :

AVIS REPORTE pour plus d'information en ce qui concerne l'aménagement intérieur des deux logements.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1937031/2024 (8)

Localisation : Avenue Prekelinden 142-146

Objet : régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : Madame Isabelle LABYE

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la nécessité d'obtenir des informations supplémentaires concernant la demande actuelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4068 a été délivré le 24/10/1933 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant 4 logements et 2 garages :

- Au n°142 : 1 logement,
- Au n°144 : 1 logement,
- Au n°146 : 2 logements (1 au 1^{er} étage et 1 au 2^{ème} étage) ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

- L'agrandissement d'une terrasse et le déplacement d'un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière,
- La modification de certaines baies de façade,
- Le remplacement des portes et châssis en façade avant ;

Considérant qu'en situation existante de droit les deux appartements au rez-de-chaussée arrière présentaient deux **terrasses** de 1.02m de profondeur et un **escalier** de 5 marches liant cet étage à la cour perpendiculaire à la terrasse (et contre le mur mitoyen droit) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la terrasse de l'appartement de gauche a été agrandie de 1.2m de profondeur et sur toute sa largeur entre 2012 et 2014 ;

Considérant que l'escalier a été réalisé parallèlement à la terrasse ;

Considérant que la demande déroge au même article en ce que ces travaux dépassent :

- Les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle de 14m (en effet, la parcelle est construite sur 12.44m au lieu de 10.5m admis) ;
- Les profils des voisins mitoyens de 2.69m celui de gauche et de 2.1m celui de droite ;

Considérant également que l'escalier est situé à 1.56m de la limite mitoyenne avec le voisin mitoyen (situé Avenue Lartigue 81) et que dès lors il n'est pas conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant de plus qu'il entraîne une imperméabilisation de la parcelle trop importante ;

Considérant qu'en séance, l'architecte explique que l'escalier a été construit tel quel à l'origine mais qu'en effet la profondeur de la terrasse a été augmentée et qu'un pare-vue en bois a été placé ;

Considérant que cette intervention a permis de couvrir l'escalier inférieur afin de régler des soucis d'écoulement d'eau ;

Considérant que l'extension de la terrasse (partie droite) et son escalier datant de la construction de l'immeuble ne présentent pas de dérogation au RRU qui est entré en vigueur en 2000 ;

Considérant que cette augmentation n'est pas acceptable en tant qu'occupation de terrasse et qu'il y a lieu de déplacer le garde-corps en limitant la terrasse à ce qui a été réalisé à la construction ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un document qui démontre que les vues créées par la terrasse peuvent bénéficier qu'une prescription acquisitive ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir à la situation existante de droit (permis de construction n°4068 de 1933) concernant la terrasse et l'escalier modifiés ;

Considérant que certaines **baies** de façade ont été modifiées par rapport au permis de construction et plus précisément celles :

- Au premier étage (côté droit) en façade avant,
- Au premier étage (côté gauche) en façade arrière,
- Au deuxième étage (cotés gauche et droit) en façade arrière ;

Considérant que ces modifications sont acceptables en ce que les travaux s'intègrent correctement au reste de la façade ;

Considérant que les façades sont recouvertes avec des briques de ton rouge-brun, tel que prévu en situation existante de droit ;

Considérant qu'en façade avant **les portes et les châssis** ont été remplacés ;

Considérant que les nouvelles portes d'entrée et de garage sont en acier de ton anthracite ;

Considérant qu'elles sont dans les mêmes tons et matériaux ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces modifications respectent l'esthétique générale de la façade ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que d'autres travaux mineurs ont été effectués à l'intérieur du bien (déplacement de cloisons non porteuses) ;

Considérant qu'en application de l'arrêté de minime importance du 13/11/2008, ils sont dispensés de permis d'urbanisme ;

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

- déplacer le garde-corps en limitant la terrasse de gauche à ce qui a été réalisé à la construction,
- supprimer le pare-vue en bois sur la limite mitoyenne de la terrasse de gauche.

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) pour l'extension de la terrasse et 6 (toiture – hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées en ce qui concerne la terrasse du logement de gauche (extension de la terrasse).

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1820184/2021 (9)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 129

Objet : régulariser la suppression d'une pharmacie au profit de l'agrandissement du logement attenant (maison unifamiliale), les travaux intérieurs et extérieurs effectués, l'aménagement de terrasses et la construction d'un escalier en façade arrière et modifier la façade avant de la maison unifamiliale

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

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

Demandeur : S.R.L. CAMPAS Monsieur Nicolas DE RIDDER

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression d'une pharmacie au profit de l'agrandissement du logement attenant (maison unifamiliale), les travaux intérieurs et extérieurs effectués, l'aménagement de terrasses et la construction d'un escalier en façade arrière et modifier la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 11 (zone de recul aménagée en jardin) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I, 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) et du Titre II du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait qu'il est nécessaire de remettre en état la zone de recul en jardin de façade ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons bourgeoises analogues de style éclectique d'inspiration Beaux-Arts, de composition asymétrique, le n.127 conçu en 1908, le n.129 en 1909 et signé sur le soubassement «Vanden Eng / Architecte 1910 » ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'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 de sa publication ;

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

- N°355, le 09/10/1909 pour construire une maison,
- N°7707, le 12/01/1952 pour effectuer des transformations,
- N°12379, le 17/10/1974 pour placer une enseigne lumineuse sur potence à l'alignement de la voirie,

- N°16730, le 04/01/2001 pour modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et effectuer des transformations au rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré a été mis en non-valeur le 24/01/2003 ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble avec magasin (pharmacie) et son logement attenant ;

Considérant qu'en situation existante de fait la pharmacie a été supprimée au profit de l'agrandissement de la maison ; qu'en effet, les espaces intérieurs ont été modifiés en ce que :

- Au sous-sol, 2 chambres, 2 salles de douche, 1 buanderie, 1 WC, 1 local technique et 1 réduit ont été aménagés,
- Tout le bel étage a été transformé en un grand séjour (salon, cuisine et salle à manger),
- Au 1^{er} étage, 3 chambres et 3 salles de bain (dont une en mezzanine) ont été aménagées,
- Au 2^{ème} étage, 2 chambres et 2 salles de bain ont été aménagées,
- Au 3^{ème} étage, 2 chambres et 2 salles de bain ont été aménagées,
- Au 4^{ème} étage, un espace polyvalent (chambre / bureau / atelier) et 1 WC ont été aménagés ;

Considérant qu'au vu de l'aménagement prévu, des photos de l'intérieur jointes à la demande et du certificat d'occupation du logement établi par le service de l'Etat civil communal déterminant les personnes domiciliées dans l'immeuble, l'utilisation du bien semble correspondre à celle d'un habitat partagé ;

Considérant qu'en séance, l'architecte explique qu'une seule personne se porte garante pour l'ensemble des occupants ;

Considérant qu'au vu du nombre d'occupants, il s'agit clairement de « coliving » ;

Considérant qu'il est judicieux pour une telle occupation où chaque occupant peut fermer la porte de sa chambre à clés, de solliciter l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande actuelle **vise d'une part** à régulariser les travaux à la maison et plus précisément :

- Les différentes transformations intérieures,
- La construction d'un escalier liant le bel étage au rez-de-jardin,
- La transformation du jardin,
- L'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière,
- Le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant qu'en termes de **transformations intérieures**, deux chambres (et deux salles de douche) ont été aménagées au sous-sol ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre à l'avant ne présente pas un éclairage naturel suffisant (4.35m² au lieu de 4.78m² nécessaires) ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente également une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m admis ;

Considérant en effet que cette pièce présente en dernière situation existante de droit 2.46m de hauteur sous plafond et 2.48m en situation existante de fait (en coupe) ;

Considérant également que la visibilité et l'éclairage naturel dans la chambre arrière sont impactés par la présence d'un escalier liant le bel étage au rez-de-jardin ;

Considérant de plus que le bien étant un habitat partagé, il ne présente aucun espace de rangement ou local commun ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les chambres et les salles de douche et de prévoir des locaux communs (pour entreposage de vélos accessible par l'escalier extérieur à l'avant, pour rangement de matériel de nettoyage et pour ordures ménagères) ;

Considérant également qu'il y a lieu de vérifier le dessin du châssis central du sous-sol en façade avant (incohérent entre la coupe, l'élévation et les photos fournies) ;

Considérant également que les informations concernant la salle de douche et la chambre situées dans l'annexe arrière au premier étage ne sont pas suffisamment claires ;

Considérant dès lors qu'à cet endroit il y a lieu de fournir des dessins séparés pour la chambre et pour la salle de douche (en plan et en coupe) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une partie du séjour (**cuisine**) au bel étage présente une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis de 2.50m (2.17m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une surface d'environ 13m² sur une totalité de 83m² de surface totale du séjour ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un **escalier** a été construit afin de lier le bel étage au rez-de-jardin ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la totalité de la parcelle (elle mesure 20.3m au lieu de 19.14 admis) ;

Considérant que la demande déroge au même article en ce que l'escalier dépasse en profondeur de plus de 3m le voisin mitoyen de droite (5.12m), sans néanmoins dépasser celui de gauche ;

Considérant néanmoins que l'escalier permet de lier directement les espaces de vie du bel étage (séjour) au jardin, mais qu'il n'est pas conforme au Code civil en matière de vues (avec le voisin de droite) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'y conformer, soit en rehaussant le mur mitoyen pour avoir 1.90m de hauteur par rapport à toutes les marches, soit en fournissant un acte de servitude de vues enregistré ;

Considérant que le **jardin** a été transformé en aménageant une terrasse centrale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'espace extérieur au rez-de-chaussée arrière n'est pas planté de pleine terre sur la moitié de sa surface totale (en effet que 14.71m² sur 43.82m² de surface sont perméables) ;

Considérant que ces travaux entraînent une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de se conformer aux règlements en vigueur en augmentant considérablement les parties plantées de pleine terre ;

Considérant qu'une terrasse de 1.65m de profondeur est aménagée au 2^{ème} étage, sur la toiture plate de l'annexe en-dessous ;

Considérant que celle-ci est limitée (voir photo) en termes de surface et vu l'existence du mitoyen ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique du reste de la toiture plate ;

Considérant la **zone de recul** a été modifiée en ce que la zone plantée centrale a été déplacée à droite et que les murets à l'alignement ont été agrandis ; que des arceaux pour le stationnement de vélos ont été placés à gauche de la zone plantée et centralement à la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul ne peut pas être utilisée pour stationner des véhicules ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les arceaux pour vélos en zone de recul, agrandir considérablement la partie plantée de pleine terre et replacer le muret de clôture tel que prévu en situation existante de droit (PU n°7707 de 1952) ;

Considérant que le dernier étage a été transformé en une pièce habitable, que son utilisation n'est pas claire (les plans renseignent « bureau / atelier / chambre ») ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond à cet étage est insuffisante ; qu'en effet environ 9.8m² de superficie au sol se trouvent en dessous de 2.30m de hauteur et qu'uniquement 7.1m² se trouvent au-dessus ;

Considérant que cet espace n'est pas habitable en l'état actuel ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rendre le dernier étage en espace de rangement ;

Considérant que la demande **visé d'autre part** à modifier la façade avant en ce que le garde-corps au deuxième étage en façade avant est rehaussé ; qu'il s'agit de placer un garde-corps de 28cm en fer forgé de ton noir au-dessus de celui existant en pierre-bleue ;

Considérant que ces travaux amènent la hauteur totale du garde-corps à 1.10m, ce qui est plus confortable et plus sécurisant pour l'utilisation du balcon ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une autre esthétique ;

Considérant également qu'au vu de l'utilisation actuelle du bien, il y a lieu fournir tous les formulaires administratifs permettant à l'administration de demander l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;

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

- supprimer les deux chambres et salles de douche au sous-sol au profit de locaux communs (entreposage de vélos accessible par l'escalier extérieur à l'avant, rangement de matériel de nettoyage, ordures ménagères,...),
- adapter les plans du rez-de-chaussée afin ne pas considérer l'espace présentant 2.17m sous plafond comme espace habitable ;
- rendre le dernier étage en espace non habitable (rangement),
- vérifier le dessin du châssis central du sous-sol en façade avant (incohérent entre la coupe, l'élévation et les photos fournies),
- fournir des dessins séparés pour la chambre et la salle de douche situées au premier étage arrière (en plan et en coupe),
- prévoir une finition esthétique du reste de la toiture plate au-delà de la terrasse au 2^e étage,
- se conformer au Code civil pour l'escalier arrière, soit en rehaussant le mur mitoyen pour avoir 1.90m de hauteur par rapport à toutes les marches, soit en fournissant un acte de servitude de vues enregistré,
- rendre le jardin planté de pleine terre sur au moins la moitié de sa superficie totale,
- supprimer les arceaux pour vélos en zone de recul, agrandir considérablement la zone plantée de pleine terre et replacer le muret de clôture tel que prévu en situation existante de droit ;
- proposer une esthétique plus sobre pour le garde-corps en façade avant,
- fournir tous les formulaires administratifs et graphiques permettant à l'administration de demander l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 11 (aménagement de la zone de recul) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et à l'article 4 (hauteur sous plafond - sous-sol, cuisine et combles) du règlement régional d'urbanisme du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1948885/2024 (10)

Localisation : Avenue Marie-José 156

Objet : régulariser l'agrandissement de la terrasse et le placement d'un escalier menant au jardin 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 : S.A. IGAZI MANAGEMENT Monsieur Bruno COPPE

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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

Réactions : 2

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation 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 régulariser l'agrandissement de la terrasse et le placement d'un escalier menant au jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 en ce que la terrasse et l'escalier dépassent en profondeur l'immeuble de droite le plus profond ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des problèmes d'infiltration, d'ancrage dans le mur mitoyen et sur la finition de la rehausse du mur mitoyen ainsi que le respect des propriétés voisines;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser l'extension de la terrasse et la réalisation d'un nouvel escalier descendant de celle-ci vers le jardin qui se situe +/-1.50m en contrebas ;

Considérant en effet que ces travaux ont été entrepris en 2023 suite au mauvais état de l'escalier ;

Considérant que la terrasse dallée d'origine présentait une profondeur de 2.40m et de 1m par rapport à la façade arrière qui présente un décrochement avec un escalier quart-tournant : quelques marches perpendiculaires à la façade mais parallèles aux limites de propriété dans la partie la moins profonde plus encore deux marches parallèles à la terrasse pour descendre au jardin ;

Considérant que la terrasse réalisée présente une profondeur de 2.80m dans sa partie la plus profonde le long de la limite de propriété avec la parcelle de gauche et de 1.60m dans sa partie la moins profonde le long de la limite de propriété avec la parcelle de droite, et que l'escalier se développe au-delà de la terrasse sur +/-2m de profondeur supplémentaires ;

Considérant que cette nouvelle terrasse est réalisée en bois et le nouvel escalier en acier métallisé sans contre marches et muni de marches en acier perforé de ton noir ;

Considérant que l'espace sous la terrasse au niveau de l'ancien escalier sert de rangement (pleine terre maintenue) ;

Considérant dès lors que le taux d'imperméabilité est légèrement diminué ;

Considérant que la nouvelle terrasse permet à la maison de disposer d'un espace extérieur de plus grandes dimensions pour placer une table et des chaises ;

Considérant que cette terrasse et le nouvel escalier présentent une dérogation au RRU, Titre I, article 4 en ce qu'ils dépassent en profondeur la construction de droite ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen avec la parcelle de droite n°154 est nécessaire afin de respecter le Code civil en termes de vues ;

Considérant que l'annexe II a bien été envoyée aux propriétaires voisins concernés (n°154) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour cette rehausse identique à celle du reste du mur mitoyen ;

Considérant que cette rehausse est très limitée (de 28cm à rien en hauteur sur 1m de long) ;

Considérant que l'autre mitoyen (avec la parcelle n°158) ne nécessite pas d'être modifié ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, article 4 est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de prévoir une finition esthétique pour la rehausse du mur mitoyen identique à celle du reste du mur.

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 à la condition reprise ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1930553/2024 (11)

Localisation : Avenue des Ombrages 11

Objet : régulariser les modifications effectuées et l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'immeuble

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

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

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

Demandeur : Monsieur Nicolas PETERBROECK

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 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 modifications effectuées et l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I, 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7925 a été délivré le 03/12/1952 pour construire une maison ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble de rapport à toiture plate présentant :

- 1 appartement duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage,
- 1 appartement simplex au deuxième étage ;

Considérant qu'en situation existante de fait l'immeuble a été transformé en une **maison unifamiliale** ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser :

- La construction d'une extension au sous-sol en façade arrière,
- La construction d'un escalier liant cet étage au rez-de-jardin,
- L'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière,
- La construction d'un petit volume au premier étage arrière,
- Le remplacement des portes et châssis en façade avant,
- Le réaménagement de certains espaces intérieurs ;

Considérant qu'une **extension** a été construite au sous-sol sur une profondeur de 4.16m ;

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 deux profils voisins et ce de :

- 1.10m celui de gauche,
- 1.70m celui de droite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en hauteur les deux profils voisins d'environ 2.45m ;

Considérant que les murs mitoyens ont été rehaussés et qu'ils présentent une hauteur importante ;

Considérant que le mur mitoyen gauche n'est pas dessiné correctement en façade arrière (situation existante de fait) ;

Considérant qu'il est incohérent par rapport aux photos jointes à la demande et qu'il y a lieu de le corriger ;

Considérant que l'extension permet d'aménager une **salle de fitness au sous-sol** ;

Considérant la demande déroge à l'article 4 du Titre II du RRU en ce que la salle de fitness présente une hauteur inférieure à 2.50m admis ;

Considérant que les informations fournies concernant la hauteur sous plafond sont différentes entre le plan (2.0m) et la coupe (2.15m) ; que les mesurages effectués sur la coupe fournie montrent une hauteur sous plafond de 2.25m ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la hauteur est de 2.15m ;

Considérant que cette différence est minime et que dès lors la dérogation en termes d'habitabilité est acceptable ;

Considérant qu'au premier étage l'**escalier** initialement prévu en position centrale par rapport à la façade a été déplacé sur le côté droit ;

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

- 3.06m celui de droite,
- 2.45m celui de gauche ;

Considérant que ces travaux permettent d'agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée et de créer un lien direct avec le jardin ;

Considérant qu'ils respectent le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée une **terrasse** a été aménagée sur la toiture plate de l'extension (à la place de réaliser un balcon de plus petites dimensions) ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les deux profils voisins de :

- 4.59m celui de gauche,
- 5.187m celui de droite ;

Considérant que les deux murs mitoyens présentent une hauteur très importante ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages les murs de façade ont été déplacés de 1.22m vers l'arrière ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage n'a pas été réalisée ;

Considérant qu'à cet étage un **petit volume** contenant un WC a été réalisé sur le côté droit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de 2m les profils voisins ;

Considérant cependant que ce volume est acceptable car il s'aligne en profondeur à celui du rez-de-chaussée contenant un cagibi ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les **portes d'entrée et de garage et les châssis** en façade ont été également remplacés par des éléments en bois de ton blanc ; que la porte d'entrée est en bois de ton noir ;

Considérant que les châssis présentent des croisillons à tous les étages ;

Considérant que ces éléments s'intègrent à l'esthétique de la façade et que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que certains espaces intérieurs ont également été transformés et plus précisément qu'une salle de jeux a été aménagée à la place d'un living au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'à cet étage une salle de bain a été ajoutée à cet étage ;

Considérant qu'il s'agit de travaux dispensés de permis d'urbanisme, vu le respect du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

AVIS PARTAGE :

AVIS FAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de dessiner correctement le mur mitoyen avec la parcelle de gauche (situation existante de fait).

AVIS D'URBAN – Directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel et de Bruxelles Environnement :

Considérant que la salle de fitness a été réalisée au début des années 2000 sans permis d'urbanisme, que la profondeur de construction est supérieure à celles des voisins malgré le fait que le bâtiment a déjà une profondeur assez importante ;

Considérant que celle-ci doit être supprimée et la profondeur de construction ramenée à sa situation de droit ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer la salle de fitness afin de revenir à la profondeur de construction en situation de droit.

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 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme 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 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1935185/2024 (12)

Localisation : Avenue Jean Roch Collon 50

Objet : construire une annexe et un escalier en façade arrière 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 Damien BUTAYE

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

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 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 annexe et un escalier en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) du Titre I et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10119 a été délivré le 06/03/1961 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à **construire une annexe** sur deux niveaux (au rez-de-chaussée et au premier étage) en façade arrière ;

Considérant que le projet permet d'aménager :

- une salle de jeux au rez-de-chaussée,
- une salle à manger en agrandissement de la cuisine au premier étage ;

Considérant que la nouvelle annexe respecte les règlements urbanistiques en termes volumétriques en ce qu'elle ne dépasse ni en profondeur ni en hauteur les deux profils des voisins mitoyens ;

Considérant cependant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la salle de jeux présente une hauteur sous plafond inférieur au minimum requis de 2.50m (2.35m) ;

Considérant que la différence est minime ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à **construire un escalier** liant la nouvelle annexe du premier étage au rez-de-jardin ;

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

- 0.85m celui de gauche,
- 1.85m celui de droite ;

Considérant cependant qu'il est situé centralement à la façade ;

Considérant qu'il crée également un lien direct entre les espaces de vie au premier étage et le jardin ;

Considérant qu'il respecte le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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 la demande actuelle ne concerne que l'annexe et l'escalier en façade arrière et pas le reste de la maison ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs précisent qu'ils ont l'intention dans le futur de remplacer les portes d'entrée et de garage en introduisant une demande de permis d'urbanisme qui permettra également de demander de régulariser la modification des divisions du châssis de la lucarne avant ;

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 (profondeur) du Titre I et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 06/12/2024

Procès-verbal n° 566

Demande de permis d'urbanisme PU/1949420/2024 (13)

Localisation : Avenue des Créneaux 21

Objet : régulariser le remplacement des portes et châssis et la construction d'une lucarne, démolir la véranda existante, construire une annexe et isoler la façade arrière 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 Miklos & Rita SINKA - SIPOS

Enquête : 07/11/2024 au 21/11/2024

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
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 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 le remplacement des portes et châssis et la construction d'une lucarne, démolir la véranda existante, construire une annexe et isoler la façade arrière de la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7143 a été délivré le 01/03/1950 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser en façade avant :

- la construction d'une lucarne,
- le remplacement des portes et châssis ;

Considérant qu'une lucarne a été réalisée en versant avant de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne dépasse en largeur les 2/3 de largeur totale de façade (elle présente 4.16m de largeur au lieu de 4m autorisé) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1.25m admis (1.79m) et en ce qu'elle présente une distance inférieure à 1m des limites de façade (0.9 par rapport à la limite gauche et 0.95 par rapport à la limite droite) ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une chambre conforme au Titre II du RRU en termes d'habitabilité ;

Considérant que les châssis de la lucarne sont alignés à ceux des étages inférieurs ;

Considérant dès lors que les alignements de façade sont respectés ;

Considérant que la volumétrie de la lucarne est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part en façade arrière à :

- construire une annexe au rez-de-chaussée,
- isoler le premier étage ;

Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée en façade arrière afin d'agrandir le séjour ;

Considérant que cette annexe présente 3m de profondeur et 2.99m de hauteur ;

Considérant qu'elle s'aligne au profil de la construction voisine mitoyenne de gauche, sans dépasser de plus de 3m celui de la construction voisine de droite ;

Considérant qu'elle respecte le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

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 la façade arrière au premier étage est isolée de 12cm supplémentaires ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que l'isolant dépasse en façade arrière de 12cm les profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant que le dépassement est minime ;

Considérant que ces travaux se situent en façade arrière ;

Considérant qu'ils permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité du bien ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.