

PROCÈS-VERBAL n°567 PROCES-VERBAAL nr.567

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

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

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

- M. H. FAKCHICH

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

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :
Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY (excusé)

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

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw van der GRACHT de ROMMERSWAEL - URBAIN Rue Dries / Driesstraat 197	Favorable sous conditions (avis partagé/condition) Gunstig onder voorwaarden (verdeelde advise)
2. 09:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer JUSZCZAK Avenue Heydenberg / Heydenberglaan 44	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
3. 10:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw du Chastel Rue Jacques Hoton / Jacques Hotonstraat 20	Favorable Gunstig
4. 10:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw VAN STRATUM Avenue Prekelinden / Prekelindenlaan 34	Défavorable Ongunstig
5. 11:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.S.B.L. AOP Bruxelles NE V.Z.W. Monsieur / Mijnheer BONAERT Rue Saint-Henri / Sint-Hendrikstraat 60	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
6. 11:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw ZECCA - SCANU Clos de la Licorne / Eenhoorngaarde 19	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

7. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONTGOMERY V.M.E. Monsieur / Mijnheer HENNES Boulevard Brand Whitlock / Brand Whitlocklaan 18	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
8. 14:15	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer GAUTAM Rue Montagne des Cerisiers / Kerselarenbergstraat 5	Défavorable Ongunstig
9. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw GENTET - KNOBLOCH Avenue du Couronnement / Kroninglaan 103	Favorable sous conditions (avis partagé/ condition) Gunstig onder voorwaarden (verdeelde advise)
10. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Mademoiselle / Juffrouw PIRON Avenue de Broqueville / de Broquevillelaan 124	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024
Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1928567/2024 (1)

Localisation : Rue Dries 197

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, démolir des annexes et construire un atelier en fond de parcelle 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 Eric & Fabienne van der GRACHT de ROMMERSWAEL - URBAIN

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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 : 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 construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de la maison unifamiliale, démolir des annexes en fond de parcelle pour construire un atelier ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été une première fois soumise à l'enquête publique du 17/10/2024 au 31/10/2024 mais que cette enquête a été annulée ;

Considérant en effet que les documents du dossier n'ont pas été chargés sur la plateforme régionale, rendant la consultation du dossier impossible durant l'enquête publique constituant ainsi un vice de procédure ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- Un puits existant dans la parcelle qui fait l'objet de la demande n'a pas été renseigné dans les plans,
- Les finitions de toiture réalisées empêchent le renouvellement des tuiles voisines et créent des infiltrations dans les pièces en-dessous,
- Le mur mitoyen de jardin a été construit entièrement sur la parcelle n°195,
- La rehausse prévue entraîne des pertes d'ensoleillement pour le voisin mitoyen n°195,
- La demande actuelle ne précise pas la profondeur de la rehausse des murs mitoyens,
- Un accord pour crépir les murs mitoyens du côté n°195 ne sera pas donné,

- Le toit plat de l'extension ne peut pas être utilisé comme terrasse,
- Un état des lieux de mitoyenneté doit être réalisé,
- Il y a lieu de supprimer le grillage apposé au-dessus des murs mitoyens du jardin,
- L'atelier ne doit pas être utilisé pour pouvoir priver la rue d'un emplacement de parking,
- Le mur du garage n°195 ne pourra servir pour supporter le nouvel atelier,
- Le dessin de la toiture verte de l'atelier n'est pas suffisamment détaillé,
- L'atelier réduit la perméabilité de la parcelle,
- Les dessins des murs de l'atelier sont imprécis (limite de propriété, parties démolies, parties nouvellement construites, ...),
- L'atelier ne doit pas présenter de fenêtres, doit être plus bas (ne pas dépasser les voisins) et ne peut pas être utilisé à des fins professionnelles ;

Considérant qu'en application de l'arrêté de minime importance du 13/11/2008, la démolition du puits est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que le puits au n°195 est bouché au niveau du sol et est utilisé pour placer des plantations ;

Considérant que cet ouvrage n'est repris dans aucun inventaire et n'est pas classé ;

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 propriété et la jouissance (qu'elles soient privatives ou communes) des limites mitoyennes et parcellaires ne relèvent pas d'un problème urbanistique mais d'un problème d'ordre civil ;

Considérant que les dessins des murs de l'atelier respectent l'arrêté de composition du dossier de permis d'urbanisme du 12/12/2013 ;

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

- N°2017, le 11/02/1927 pour construire la maison,
- N°5589, le 04/01/1938 pour construire des annexes,
- N°14931, le 05/10/1990 pour transformer la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière,
- démolir des annexes et construire un atelier en fond de parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en profondeur les profils des voisins mitoyens de 2.06m ;

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 profils des voisins mitoyens de 3.41m ;

Considérant que les deux murs mitoyens sont rehaussés de :

- 0.88m sur le côté droit,
- 1.16m sur le côté gauche ;

Considérant que plusieurs voisins situés sur la rue Dries présentent des annexes en façade arrière ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter la hauteur de l'extension afin de limiter les rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que cette extension semble être prévue suite aux interventions prévues côté façade avant : prévoir un espace séparé pour l'entrée, le WC et le vestiaire, ne permettant plus à l'espace salon de bénéficier d'éclairage naturel de la baie existante côté rue ;

Considérant que cette intervention prive l'espace de séjour de la double orientation dont il bénéficie aujourd'hui et qu'il est envisageable de trouver un aménagement de sas d'entrée avec WC dans le prolongement de la porte d'entrée sans supprimer l'aspect traversant du séjour ;

Considérant qu'en fond de parcelle, des annexes sont démolies afin de construire un atelier ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les constructions dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant qu'elle déroge au même article en ce que l'atelier dépasse de plus de 3m en profondeur le profil des constructions mitoyennes de droite (en ce que le voisin ne présente aucune construction à cet endroit) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'atelier dépasse de plus de 3m (3.02m en son point le plus haut) en hauteur le profil de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant toutefois que l'atelier ne dépasse pas en profondeur ni en hauteur le profil de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il présente d'ailleurs une toiture en pente et deux niveaux différents, soit 5.11m côté rue Solleveld et 4.59m côté jardin ;

Considérant de plus qu'il est éclairé naturellement afin de garantir le confort à l'intérieur ; que cette pièce doit rester accessoire à la maison et ne peut pas être utilisée comme pièce habitable ;

Considérant que le fond de la parcelle donne sur la rue Solleveld ;

Considérant que l'atelier présente une porte d'une largeur de 2.40m ; que cette largeur est trop importante pour une pièce utilisée en tant qu'atelier ;

Considérant que l'architecte précise en séance que ce nouveau volume est destiné à garer les vélos et à un espace de bricolage pour les occupants de la maison ;

Considérant qu'afin de garantir que l'espace de stationnement en voirie soit maintenu et que cet espace ne soit pas utilisé comme garage, il y a lieu de revoir le dessin de la baie ou de proposer une baie différente avec un seul élément de porte ;

Considérant qu'en coupe la porte de l'atelier donnant sur le jardin est entièrement vitrée alors qu'en élévation elle est à moitié pleine ; que dès lors il y a lieu de vérifier et corriger cette incohérence ;

Considérant que dans la même coupe le dessin de la toiture verte doit également être intensive ;

Considérant en effet que cette toiture verte compense partiellement l'augmentation de l'imperméabilisation du fond de la parcelle ;

Considérant que vu la particularité de la parcelle donnant aux deux extrémités sur deux voies publiques et l'existence de remises sur les parcelles voisines, ce nouveau volume est acceptable s'il est utilisé comme remise/abri de jardin et non comme pièce habitable ;

AVIS PARTAGE :

AVIS FAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, à condition de :

- limiter la hauteur de l'extension afin de limiter les rehausses des murs mitoyens,
- trouver un aménagement de sas d'entrée avec WC dans le prolongement de la porte d'entrée sans supprimer l'aspect traversant du séjour,
- revoir le dessin de la baie de la porte de l'atelier côté voirie ou de proposer une baie différente avec un seul élément de porte,
- vérifier et corriger les plans au niveau du dessin de la porte de l'atelier (côté jardin) entre la coupe et l'élévation,
- préciser le dessin de la toiture verte intensive de l'atelier.

AVIS FAVORABLE conditionnel d'URBAN, Directions Urbanisme et Patrimoine culturel :

Considérant cependant que l'intervention est entièrement en dérogation en ce qu'elle est construite au-delà des profondeurs des 2 constructions voisines ;

Considérant que la maison dispose déjà d'une extension sur deux niveaux portant la profondeur totale de la maison à plus de 12m ;

Considérant que l'extension implique la rehausse des deux murs mitoyens de manière importante ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension au-delà du volume d'annexe sur deux niveaux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser d'extension supplémentaire en façade arrière ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer la nouvelle extension,
- trouver un aménagement de sas d'entrée avec WC dans le prolongement de la porte d'entrée sans supprimer l'aspect traversant du séjour,
- revoir le dessin de la baie de la porte de l'atelier côté voirie ou de proposer une baie différente avec un seul élément de porte,
- vérifier et corriger les plans au niveau du dessin de la porte de l'atelier (côté jardin) entre la coupe et l'élévation,
- préciser le dessin de la toiture verte intensive de l'atelier.

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire et sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article :

- les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'atelier sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.
- les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'extension arrière sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1945534/2024 (2)

Localisation : Avenue Heydenberg 44

Objet : régulariser la fermeture du balcon au deuxième étage arrière, la pose d'un garde-corps à l'arrière de la toiture plate, transformer la toiture plate en terrasse et y aménager une pergola pour l'appartement du deuxième étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Florian JUSZCZAK

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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

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 que la demande vise à régulariser la fermeture du balcon au deuxième étage arrière, la pose d'un garde-corps à l'arrière de la toiture plate, à transformer la toiture plate en terrasse et à y aménager une pergola pour l'appartement du deuxième étage de l'immeuble ;

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

- la pergola et les pare-vues dépassent en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été une première fois soumise à l'enquête publique du 17/10/2024 au 31/10/2024 mais que cette enquête a été annulée ;

Considérant en effet que les documents du dossier n'ont pas été chargés sur la plateforme régionale, rendant la consultation du dossier impossible durant l'enquête publique constituant ainsi un vice de procédure ;

Considérant que le projet a donc été une seconde fois soumis à l'enquête publique du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que cette plainte porte principalement sur :

- les problèmes de stabilité et de sécurité occasionnés par les nouvelles installations de la terrasse ;
- les nuisances sonores potentielles engendrées ;
- les risques liés à l'étanchéité et l'isolation de la toiture plate existante ;
- l'impact esthétique négatif de cette terrasse ;
- le caractère illégal de l'utilisation préalable ;
- la perte de confort et les nuisances induites pour l'appartement situé en-dessous (présence de chambres à coucher en-dessous de la terrasse) ;

Considérant que 2 précédents permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'immeuble, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°10014 délivré le 31/10/1960 pour un « *immeuble* » ;
- permis d'urbanisme n° 18324 délivré le 19/04/2007 pour « *déplacer l'enseigne existante vers un nouveau totem placé dans la zone de recul* » ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble situé au coin formé par l'avenue Heydenberg et par l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que le présent projet ne concerne que l'appartement situé au deuxième étage et la toiture plate située le long de l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la fermeture du balcon arrière d'origine de l'appartement et le placement d'un garde-corps à l'arrière de la toiture plate et d'autre part à aménager la toiture plate en terrasse et à y aménager une pergola ;

Considérant qu'en ce qui concerne la régularisation de la fermeture du balcon d'origine et le placement d'un garde-corps à l'arrière de la toiture plate de l'immeuble :

Considérant que le deuxième étage de l'immeuble abrite à l'origine un appartement de 2 chambres bénéficiant d'un balcon arrière de +/- 1m45 de profondeur sur une largeur de +/- 3m ;

Considérant que la salle de bain pouvait être aérée naturellement pas 2 ouvertures donnant sur ce balcon ;

Considérant que cet appartement bénéficie également d'un balcon en façade avant dans le prolongement du séjour ;

Considérant que le balcon arrière a été refermé par un châssis afin de le transformer en buanderie ;

Considérant dès lors que la salle de bain ne possède plus d'ouverture vers l'extérieur et qu'elle doit dès lors être ventilée mécaniquement ;

Considérant cependant que la fermeture de ce balcon n'a pas occasionné de nuisance pour les constructions voisines et n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est néanmoins regrettable d'avoir condamné un des deux espaces extérieurs de l'appartement même si cet espace présentait des dimensions assez réduites ;

Considérant que le nouveau volume créé possède une porte-fenêtre donnant accès à la toiture-plate de l'immeuble appartenant à la copropriété ;

Considérant qu'un garde-corps d'1m30 a également déjà été placé à l'arrière de la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de la toiture plate, le placement d'une pergola et le placement de panneaux brise-vues à l'arrière de la toiture et le long de son côté latéral :

Considérant que le projet vise à refaire l'étanchéité de la toiture plate existante le long de l'avenue de l'Equinoxe, d'y poser un revêtement en lames de bois afin d'en faire une terrasse sur l'ensemble de sa surface ;

Considérant que pour ce faire, le mur d'acrotère existant le long de l'avenue de l'Equinoxe devra être rehaussé par un garde-corps en verre afin de proposer une hauteur de sécurité de 1m20 ;

Considérant que des pare-vues devront être placés à l'arrière de la toiture plate et le long de son côté latéral afin de proposer une terrasse conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant néanmoins que la hauteur prévue de ces pare-vues n'est pas clairement reprise sur les documents graphiques ;

Considérant que ces pare-vues seront placés contre le garde-corps déjà placé à l'arrière de la toiture ;

Considérant qu'une pergola sera également prévue accolée à la façade latérale située le long de l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que la pergola ainsi que les pare-vues dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant qu'il est acceptable de vouloir aménager un espace extérieur de qualité pour l'appartement du deuxième étage ;

Considérant cependant que le projet tel que présenté ne tient pas compte du cadre bâti environnant ainsi que des occupants des appartements voisins ;

Considérant en effet que, l'immeuble se situant au coin de deux avenues, il existe déjà une grande proximité entre les façades arrières (et donc les ouvertures) des bâtiments formant ce coin ;

Considérant que le présent projet n'en tient pas compte et aura pour conséquence d'enfermer davantage l'arrière du bâtiment situé au n°46 par l'ajout de pare-vues sur la toiture plate ;

Considérant que l'appartement situé à l'étage supérieur du même immeuble possède toujours son balcon arrière d'origine, que l'utilisation de ce dernier impliquera des vues plongeantes vers la terrasse, ce qui aura pour conséquence une perte d'intimité pour tous les habitants ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse au-dessus de la partie de l'appartement inférieur qui abrite à cet endroit des chambres ;

Considérant que l'utilisation de cette terrasse pourrait occasionner des nuisances sonores pour les habitants des étages inférieurs mais également pour les habitants des immeubles voisins ;

Considérant que l'ajout d'un espace privatif extérieur bien que permettant d'améliorer l'habitabilité de l'appartement du deuxième étage ne peut se faire au détriment du confort et de l'habitabilité des logements voisins ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'adapter le projet en conséquence ;

Considérant qu'il s'indique de réduire l'emprise souhaitée de la terrasse en prolongeant le garde-corps (qui a déjà été placé perpendiculairement à l'avenue de l'Equinoxe) jusqu'à la façade donnant sur l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant qu'il n'est pas opportun d'y placer une pergola ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction dérogatoire au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la diminution imposée aura également pour conséquence de supprimer les pare-vues prévus ce qui sera bénéfique pour les occupants des logements voisins ;

Considérant que la partie existante de la toiture plate résultante de l'aménagement de la terrasse devra être recouverte par une finition esthétique ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que l'acte de base (ainsi que les statuts) de la copropriété autorise la jouissance de la toiture plate (via un permis d'urbanisme) ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de fournir ces documents afin de s'assurer de la faisabilité du projet ;

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

- réduire l'emprise souhaitée de la terrasse en prolongeant le garde-corps (qui a déjà été placé perpendiculairement à l'avenue de l'Equinoxe) jusqu'à la façade donnant sur l'avenue de l'Equinoxe ;
- supprimer la pergola prévue ainsi que les pare-vues prévus (car plus de vue droite) ;
- prévoir une finition esthétique sur la partie existante de la toiture plate résultante de l'aménagement de la terrasse ;
- fournir l'acte de base de la copropriété (ainsi que les statuts) permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ;

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

- **les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la pergola et les pare-vues dépassent en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n°567

Demande de permis d'urbanisme PU/1917703/2023 (3)

Localisation : Rue Jacques Hoton 20

Objet : régulariser la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture et transformer la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Dominique du Chastel

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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

Réactions : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation 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 la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour ce bien : N°1442 le 26/06/1924 pour la construction de la maison ;

Considérant que la demande déroge au RCB en termes de lucarne en ce qu'elle présente une hauteur supérieure au maximum autorisé et en ce qu'elle se situe à moins de 1m de la limite de propriété de gauche ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que les documents n'avaient pas été téléchargés sur la plate-forme pour l'enquête publique ;

Considérant qu'après vérification, il s'avère que tout était en ordre pour le 1^{er} jour de l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir la véranda,
- Construire un nouveau volume,
- Modifier les baies de l'annexe,
- Agrandir des baies intérieures,
- Modifier la cour et l'accès au jardin,
- Remplacer certains châssis,
- Isoler la toiture par l'intérieur,
- Régulariser la réalisation de la lucarne en versant arrière de la toiture ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée arrière est revu ;

Considérant en effet que la véranda est démolie au profit de la réalisation d'un nouveau volume d'extension et que les espaces arrière sont réorganisés afin d'avoir une meilleure circulation avec le volume existant annexe qui est aménagé en cuisine ;

Considérant que ce nouveau volume est largement vitré sur la cour ;

Considérant que le volume annexe est légèrement rehaussé sans impliquer de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que le nouveau volume présente une profondeur légèrement inférieure à celle de la véranda actuelle ;

Considérant que la porte donnant accès au WC est déplacée et que le mur entre les pièces de vie et la cage d'escalier est également supprimé pour agrandir les espaces de vie ;

Considérant que la relation avec le jardin situé quelques marches plus haut est également revue notamment en élargissant l'escalier de la cour au jardin et en créant de nouveaux murs pour soutenir les terres ;

Considérant qu'il est précisé en séance que seul le châssis du rez-de-chaussée avant est remplacé par un nouvel élément ;

Considérant que les espaces intérieurs sont rénovés ;

Considérant par ailleurs que la demande vise à régulariser la lucarne réalisée en versant arrière de la toiture, collée à l'immeuble voisin de gauche qui présente un gabarit plus important ;

Considérant que sa face avant est dans le même plan que la façade arrière de la maison et que dès lors elle présente une partie verticale supérieure au maximum autorisé (+/- 1.60m au lieu de 1.25m);

Considérant dès lors qu'elle déroge à l'article 12 du RCB en termes de hauteur et d'implantation ;

Considérant néanmoins qu'elle est située à l'arrière et donc non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un courrier d'accord de la part des voisins propriétaires du n°22 est remis en séance ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence du représentant de la Direction Urbanisme d'Urban.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du RCB est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1941617/2024 (4)

Localisation : Avenue Prekelinden 34

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements, aménager une terrasse au deuxième étage, isoler la façade arrière et remplacer la corniche en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Marie-Noëlle VAN STRATUM

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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)
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 diviser la maison unifamiliale en deux logements, aménager une terrasse au deuxième étage, construire une lucarne, isoler la façade arrière et remplacer la corniche en façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) du Titre I, aux articles 10 (éclairage naturel), 16 (local commun à ordures), 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfant) et 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4610 a été délivré le 19/04/1935 pour construire une maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- diviser la maison unifamiliale en deux logements,
- aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière,
- isoler la façade arrière,
- construire une lucarne en façade arrière,
- remplacer la corniche en façade avant ;

Considérant que la maison est divisée en deux logements duplex en ce qu'elle présente :

- au sous-sol : un local vélos/poussettes non fermé, une cave commune, deux caves privatives, la première partie du duplex bas avec le rez-de-chaussée (chambre, WC, salle de bain et escalier intérieur),
- au rez-de-chaussée : la deuxième partie du duplex bas (séjour, WC, chambre),
- au premier étage : la première partie du duplex haut (séjour, WC, chambre, salle de bain),
- au deuxième étage, la deuxième partie duplex haut (deux chambres, salle de douche) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 17 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le local commun pour vélos et poussettes n'est pas cloisonné mais il s'agit d'un espace ouvert en-dessous de l'escalier principal de l'immeuble ;

Considérant que ce local est également d'utilisation peu pratique, se situant en sous-sol ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 17 et 18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les locaux communs à ordures et pour le rangement de matériel de nettoyage sont manquants ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour au rez-de-chaussée et la chambre 2 au deuxième étage ne présentent pas l'éclairage naturel requis ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'escalier entre le rez-de-jardin et la petite terrasse du rez-de-chaussée est déplacé contre le mur mitoyen de gauche (au lieu d'être collé contre l'annexe existante de droite) ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au deuxième étage en façade arrière pour le duplex haut ;

Considérant que la façade arrière est isolée avec une épaisseur supplémentaire d'environ 14cm ;

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

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m (1.86m) ;

Considérant que la maison unifamiliale présente en situation existante 193.77 m² de superficie totale de plancher ;

Considérant que la demande ne respecte pas les lignes directrices sur la division d'une maison unifamiliale approuvées le 16/03/2024 par le Collège des bourgmestres et échevins en ce que l'immeuble présente moins de 230m² de superficie totale de plancher (193.77 m²) ;

Considérant que le projet est contraire aux lignes de conduite communales sur la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant de plus que toutes les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ne sont pas respectées ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE, 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) du Titre I, aux articles 10 (éclairage naturel), 16 (local commun à ordures), 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfant) et 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024
Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1949111/2024 (5)

Localisation : Rue Saint-Henri 60

Objet : régulariser le remplacement des châssis aux étages, remplacer les châssis au rez-de-chaussée et modifier l'utilisation d'une bibliothèque en salle paroissiale dans l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, 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 : A.S.B.L. AOP Bruxelles NE - Monsieur Raphaël BONAERT

Enquête : /

Motifs : /

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que la demande est également située dans la zone de protection du bien classé « Eglise Saint-Henri » ;

Considérant que les modifications apportées et à apporter à la façade avant de la demande actuelle ne modifient pas les perspectives depuis et vers le bien classé ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis aux étages, remplacer les châssis au rez-de-chaussée et modifier l'utilisation d'une bibliothèque en salle paroissiale dans l'immeuble ;

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

- N°3301, le 21/08/1931 pour effectuer des transformations,
- N°9045, le 16/01/1957 pour effectuer des transformations,
- N°10627, le 25/03/1963 pour construire un immeuble à appartements, bibliothèque et extension (3 logements),
- N°19367, le 30/09/2010 pour remplacer les châssis existants en bois par des châssis en pvc en façade avant 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 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 ; que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à modifier l'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une bibliothèque (culturel) en salle paroissiale (de culte reconnu) ;

Considérant qu'il s'agit de rénover les espaces intérieurs en ce que les espaces dédiés à la bibliothèque au rez-de-chaussée et au premier étage sont transformés en espaces pour la salle paroissiale ;

Considérant que l'accès séparé pour les logements situés aux étages est maintenu au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il n'y a pas de travaux structurels prévus ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les portes et châssis du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant en effet que les portes et châssis en bois de ton gris foncé sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que les divisions sont maintenues ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des châssis situés aux étages en façade avant ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19367 imposait comme conditions de remplacer les châssis par des nouveaux éléments soit en bois soit en aluminium de ton blanc ;

Considérant que ces conditions n'ont pas été respectées, vu que les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC ;

Considérant que cette régularisation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le permis d'urbanisme n°19367 délivré le 30/09/2010 ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de respecter le permis d'urbanisme n°19367 délivré le 30/09/2010 en ce qui concerne les châssis.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n°567

Demande de permis d'urbanisme PU/1943668/2024 (6)

Localisation : Clos de la Licorne 19

Objet : démolir la véranda existante, construire une extension et une lucarne en façade arrière, isoler la façade arrière, la façade latérale de l'annexe et la toiture et aménager les combles 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 Giorgio - Ada ZECCA - SCANU

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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

Réactions : 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 démolir la véranda existante, construire une extension et une lucarne en façade arrière, isoler la façade arrière, la façade latérale de l'annexe et la toiture et aménager les combles de la maison unifamiliale ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

Considérant néanmoins que :

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

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

- N°8257, le 29/03/1954 pour construire 107 maisons,
- N°13522, le 07/10/1952 pour construire une véranda,
- N°531106, le 05/11/1958 pour construire une annexe latérale ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- démolir la véranda existante et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière,
- construire une lucarne en façade arrière,
- isoler la façade arrière et la façade latérale de l'annexe,
- isoler la toiture,
- aménager les combles ;

Considérant que la véranda existante située au rez-de-chaussée en façade arrière est démolie ;

Considérant qu'une extension est construite au même endroit ;

Considérant qu'elle est presque entièrement vitrée sur la partie qui contient le séjour et qu'elle présente, dans les mêmes volumétries, un abri de jardin intégré sur le côté latéral droit ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le séjour et aménager une cuisine et une salle à manger ;

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

Considérant dès lors qu'elle 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 l'architecte précise en séance que la finition de la toiture plate est en galets de teinte claire ;

Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1.25m (2.31m) et qu'elle est positionnée à moins de 1m de la limite de façade (0.60m) ;

Considérant que la lucarne permet l'aménagement d'un bureau pour une maison dont les plans démontrent déjà la présence de deux bureaux existants aux autres étages ;

Considérant en effet que la hauteur prévue est importante par rapport au reste de la toiture et de la façade ;

Considérant que le raccord entre la lucarne et la pente de toiture (visible depuis le dessin de la façade arrière) n'est pas harmonieux ;

Considérant de plus que le châssis de la lucarne est plus grand que celui du premier étage en façade arrière ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer en versant arrière de toiture une lucarne de plus petites dimensions (hauteur) ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il est envisageable de limiter la hauteur de la lucarne ;

Considérant que le revêtement extérieur proposé pour la lucarne est du zinc de ton rouge ;

Considérant que ce matériau s'intègre harmonieusement avec les autres matériaux ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture du volume principal par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse en hauteur le profil du voisin mitoyen de gauche de 16cm ;

Considérant cependant que le dépassement est minime ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade latérale du volume situé sur le côté droit de la maison est également isolée par l'extérieur ;

Considérant que le matériau de revêtement choisi est une brique de ton rouge, identique à celles existantes ;

Considérant qu'il s'agit de s'aligner sur la même limite de l'annexe située en façade arrière ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de la maison ;

Considérant cependant que deux volets ont été placés au premier étage en façade latérale et ce, sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant qu'ils ne s'intègrent pas au reste de la façade ; que dès lors il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que l'escalier principal est prolongé vers les combles ;

Considérant qu'au vu de ce qui a été précédemment expliqué, ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière est également isolée de 11cm ;

Considérant que dans ce cas, en application de l'arrêté de minime importance, ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;

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

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

- supprimer les volets au premier étage en façade latérale,
- prévoir la finition de la toiture plate en galets de teinte claire,
- réduire la hauteur de la lucarne.

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1820192/2021 (7)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 18 - 20

Objet : régulariser la modification du nombre (de 51 à 55) et du type de logements (ancien immeuble de séniorie en immeuble à appartements) avec travaux structurels aux étages, réaffecter les communs et aménager 5 logements supplémentaires au rez-de-chaussée, modifier les façades du rez-de-chaussée et supprimer l'aménagement non conforme de la zone de recul, régulariser des modifications structurelles en sous-sol, le remplacement de la porte du garage et la suppression de 14 emplacements de parking dans l'immeuble (demande modifiée une 2e fois)

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espace structurant
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Demandeur : A.C.P. SENIOR RESIDENCE MONTGOMERY Monsieur Fabrice HENNES

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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

Réactions : 1

AVIS :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant 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 actuelle vise à régulariser la modification du nombre (de 51 à 55) et du type de logements (ancien immeuble de séniorie en immeuble à appartements) avec travaux structurels aux étages, réaffecter les communs et aménager 5 logements supplémentaires au rez-de-chaussée, modifier les façades du rez-de-chaussée et supprimer l'aménagement non conforme de la zone de recul, régulariser des modifications structurelles en sous-sol, le remplacement de la porte du garage et la suppression de 14 emplacements de parking dans l'immeuble (demande modifiée une 2e fois) ;

Considérant l'historique du bien :

- un permis d'urbanisme n°12575 a été délivré le 8/01/1976 pour construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée,
- ce premier permis a été modifié par le permis d'urbanisme modificatif n°12879 du 6/02/1978, visant à aménager une séniorie,
- un permis d'urbanisme n°1825476 a été délivré le 29/09/2022 pour régulariser la répartition de deux appartements au sixième étage d'un immeuble de séniorie,

Procédure :

Considérant qu'une première version de l'actuel dossier a été introduit le 26/10/2021 et déclaré complet le 13/03/2023, et visait à modifier et rénover les espaces communs situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, aménager une conciergerie, modifier certains châssis en façade avant, et régulariser des modifications structurelles en sous-sol et la suppression de 14 emplacements de parking dans un immeuble d'habitation (ancien immeuble de séniorie transformé en immeuble de logements) ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/03/2023 au 13/04/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/05/2023 étant donné que la demande concernait uniquement la régularisation et la modification du rez-de-chaussée et sous-sol, sans inclure les étages ; que la commission de concertation a estimé que les besoins d'une résidence séniorie telle qu'autorisée dans le permis

d'urbanisme n°12879 du 6/02/1978 sont très différents de ceux d'un immeuble proposant des logements individuels et qu'une demande de permis global sur l'ensemble de l'immeuble devait être introduite étant donné les modifications faites aux étages ;

Considérant que le 22/11/2023, le demandeur a modifié d'initiative sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée visait à réaffecter les communs et aménager 5 logements supplémentaires au rez-de-chaussée, modifier les façades du rez-de-chaussée, régulariser des modifications structurelles en sous-sol, le remplacement de la porte du garage et la suppression de 14 emplacements de parking dans un immeuble d'habitation (ancien immeuble de séniorie transformé en co-living) ;

Considérant que parallèlement, le demandeur a introduit le 22/11/2023 une nouvelle demande n°1924758 visant à régulariser le nombre, l'utilisation et la répartition des logements aux étages de l'immeuble ;

Considérant l'impossibilité de traiter le dossier en deux dossiers séparés, vu les liens évidents entre ceux-ci ;

Considérant que la première demande n°1820192 a été modifiée une nouvelle fois à l'initiative du demandeur le 12/06/2024, incluant cette fois-ci l'ensemble du bien et visant à régulariser la modification du nombre (de 51 à 55) et du type de logements (ancien immeuble de séniorie en immeuble à appartements) avec travaux structurels aux étages, réaffecter les communs et aménager 5 logements supplémentaires au rez-de-chaussée, modifier les façades du rez-de-chaussée, régulariser des modifications structurelles en sous-sol, le remplacement de la porte du garage et la suppression de 14 emplacements de parking dans l'immeuble (demande modifiée une 2e fois),

Considérant, dès lors, que la demande n°1924758 traitant uniquement les étages, a été classée sans suite ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois a été déclarée complète le 29/10/2024 ; qu'elle a nécessité de nouveaux actes d'instruction en application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui stipule que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peut être autorisée en zone d'habitation après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles, qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant que les maisons de repos, les établissements hôteliers et d'autres établissements d'hébergement collectif sont exclus du champ d'application du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui détermine les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que ce même titre s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci impliquent la modification du nombre de logements, la modification de destination ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par ce même titre ;

Considérant dès lors, et vu le changement de l'utilisation d'un logement collectif en logement individuel avec modification du nombre et de la répartition des logements, que l'ensemble des logements doit se conformer au titre II du RRU ;

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU en termes de normes d'habitabilité des logements et nécessite dès lors l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;

Considérant dès lors que la demande modifiée une deuxième fois a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et que 1 lettre de réclamations et d'observations a été introduites ;

Considérant que la réclamation consiste principalement sur une demande concernant les mesures prises pour garantir la tranquillité en intérieur d'îlot ;

Description :

Considérant que les modifications exécutées aux étages concernent la régularisation du changement récent de l'utilisation d'un logement collectif (séniorie avec services) comportant 51 unités (34 studios, 8 appartements d'une chambre et 9 appartements de 2 chambres) en logements individuels, avec modifications en termes de structure, de compartimentage et de répartition des logements, et la régularisation du rajout de 4 logements supplémentaires ;

Considérant que les modifications déjà apportées par rapport à la situation de droit telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme n°12879 du 6/02/1978 sont les suivantes :

- Au sous-sol : le système mécanique de multiparking, permettant de garer deux voitures l'une sur l'autre n'a jamais été installé, réduisant ainsi le nombre d'emplacements de parking de 29 à 15. Les éléments structurels (fosses) n'ont jamais été exécutés non plus.
- Au rez-de-chaussée : la porte de garage a été remplacée
- Au 1^e étage : l'appartement de 2 chambres situé à l'arrière a été divisé en deux studios et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Au 2^e étage : l'appartement de 2 chambres situé à l'arrière a été divisé en deux studios et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Au 4^e étage : l'appartement de 2 chambres situé à l'arrière a été divisé en deux studios et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Au 5^e étage : la répartition et l'aménagement de deux logements situés côté rue ont été modifiés (situation de droit : 1 studio 5A et un appartement 5BC d'une chambre, situation de fait : 1 studio et 1 appartement 2 chambres)
- Au 6^e étage : la répartition et l'aménagement des deux logements situés à l'arrière ont été modifiés (situation de droit : 1 studio E et un appartement FG de 2 chambres, situation de fait : 1 studio 6E et 1 appartement 6FG d'une chambre) et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Au 7^e étage : la répartition et l'aménagement des deux logements situés à l'arrière ont été modifiés (situation de droit : 1 studio E et un appartement FG de 2 chambres, situation de fait : 1 studio 7E et 1 appartement 7FG d'une chambre) et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Au 8^e étage : l'appartement de 2 chambres situé à l'arrière a été divisé en deux studios et une nouvelle entrée a été créée depuis le hall commun,
- Depuis fin 2018, début 2019, la gestion comme séniorerie a arrêté d'exister. Il n'y a plus de services offerts aux habitants et les espaces communs, dont la cuisine, ne sont plus exploités.

Considérant que la répartition au 6^e étage a été régularisée par le permis d'urbanisme n° 1825476 délivré le 29/09/2022 sur base de l'article 330§3 du CoBAT (régularisation automatique) ; que la modification de l'utilisation de l'immeuble (de séniorerie en immeuble à appartements) n'a pas fait l'objet de cette demande ;

Considérant que les dérogations au RRU, titre II sont les suivantes :

- art.3 « Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage » : aucun des logements ne comporte un local de rangement au sein du logement même,
- art.3 « la superficie minimale de plancher nette pour la cuisine est de 8m² » : la taille de la cuisine de l'appartement 5AB de 2 chambres est de 3m², et la taille de la cuisine de l'appartement 9I de 2 chambres est de 5m²,
- art.3 « la superficie minimale de plancher nette pour la première chambre à coucher est de 14m², et 9m² pour les autres chambres à coucher » : les chambres de l'appartement 9I ont 10m² et 11m²,
- art.9 « Tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui réunit les conditions suivantes : 1° avoir au minimum un évier équipé d'eau ; 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson » : la plupart des kitchenettes ne sont pas conformes,
- art.10 « La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher » : la superficie éclairante des studios 6E et 7E est de 8,3m² au lieu de 9.8m² ;

Considérant que la demande actuelle prévoit également les modifications suivantes :

- au sous-sol : la suppression des locaux communs de service (provision, réserve lingerie, sanitaire, ...) et la création d'un grand local poubelles de 20m², un local vélos de 41m² permettant de garer aisément 11 vélos de tout type et un nouvel local de nettoyage. Le projet prévoit également 14 emplacements de parking pour vélos supplémentaires, situés chacun au fond des emplacements pour voitures,
- au rez-de-chaussée : le rez-de-chaussée comporte en situation de droit l'ensemble des espaces communs (restaurant avec terrasse et accès au grand jardin commun, salle TV, plusieurs salons, bar, vestiaire, sanitaires et cabine téléphonie) et les espaces de services (zone office, réfectoire personnel, cuisines, infirmerie, réception et gérance).

L'ensemble de ces fonctions est supprimé au profit de la création de 5 nouveaux logements et locaux communs répartis comme suit :

- 1 studio monoface à l'avant de 53m²
- 1 appartement monoface d'une chambre de 85m² à l'arrière, avec une terrasse et vue sur le jardin, avec création d'un petit patio de 4m² pour amener de la lumière et ventilation naturelle dans la chambre,
- 1 appartement monoface d'une chambre de 74m² à l'arrière, avec une terrasse et vue sur le jardin, avec création d'un patio de 8m² pour amener de la lumière et ventilation naturelle dans la chambre,
- 1 appartement monoface d'une chambre de 74m² à l'arrière, qui dépend entièrement pour l'apport de lumière et la ventilation naturelle sur la création d'un nouveau patio de 22m²,
- 1 studio monoface de 57m² à l'arrière, avec une largeur de façade importante et une terrasse avec vue sur le jardin,
- deux locaux vélos distincts pour 15 et 12 vélos
- 1 local poussettes

Considérant que la situation infractionnelle de la zone de recul sera supprimée par l'aménagement, à nouveau, d'une zone plantée et de pleine terre située à droite de la parcelle et en supprimant la zone de stationnement illicite ;

Appréciation

Considérant qu'en ce qui concerne la taille des logements existants et le nouvel aménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que, même si les dimensions minimales des séjours et chambres, telles que prévues dans le RRU sont respectées pour la plupart des logements, l'aménagement des logements a été conçu initialement comme une séniorie avec services ; considérant que les besoins d'une résidence séniorie telle qu'autorisée dans le permis d'urbanisme n°12879 du 06/02/1978 sont très différents de ceux d'un immeuble proposant des logements individuels ;

Considérant en effet que la taille des cuisines par exemple est extrêmement limitée, ne répondant pas pour une grande partie à l'article 9 du titre II du RRU et largement en-dessous des minima imposés par exemple dans le cadre des logements sociaux ;

Considérant que la demande actuelle ne propose plus aucune compensation en termes d'habitabilité pour la perte de l'ensemble des services et des espaces communs, ni pour remédier au non-respect des normes minimales d'habitabilité telles qu'imposées par le RRU ;

Considérant que les nouveaux logements situés à l'arrière avec un accès aisé au jardin sont à nouveau des logements de petite taille et monoface, que le logement avec 2 chambres a seulement une vue sur un patio complètement entouré de hauts murs ; que de nouveaux couloirs très longs et sombres sont créés, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le nombre de petits logements dans l'immeuble est déjà trop élevé ;

Considérant que la sortie du garage, qui sert comme accès au jardin évacuation des appartements en cas d'incendie, donne directement sur la terrasse privée d'un des nouveaux logements, en passant devant les vitres du séjour, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux et crée des problèmes évidents d'habitabilité de ce logement ; que cet endroit est mieux appropriée pour des espaces communs ;

Considérant de plus que toutes les fonctions accessoires (espaces communs, parkings) qui sont requises pour le bon fonctionnement et l'habitabilité du bien sont supprimées ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que le jardin ne sera plus destiné à l'ensemble des logements et uniquement à deux des trois logements situés à l'arrière ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de l'accès direct et aisé au jardin ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que le nouveau logement à front de rue ne serait pas utilisé comme conciergerie mais comme étant un logement 'classique' ;

Considérant que la création d'un logement de plus grande taille avec accès aisé au jardin pourraient être envisageable, mais que le projet doit prévoir des mesures compensatoires pour suppléer à la problématique de petits logements trop nombreux et du nombre trop élevé de dérogations dans les logements existants ;

Considérant qu'en ce qui concerne le nombre et la situation des emplacements de vélos :

Considérant que les emplacements pour voitures sont trop peu profonds (4,5m) et trop étroits (2,5m) pour y permettre également le passage et le stationnement des vélos ; qu'il y a lieu de les prévoir au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations :

- art.3 du titre II du RRU – absence d'un espace privatif destiné au rangement dans le logement :

Cette dérogation est acceptable étant donné :

- que tous les logements ont une cave en sous-sol,
- la petite taille des logements ne permet pas de réduire encore plus l'espace habitable pour y aménager un local de rangement
- sous réserve de prévoir des mesures compensatoires en termes de maintien ou création d'espaces communs qualitatifs au rez-de-chaussée

- art.3 du titre II du RRU – superficie trop réduite des cuisines des appartements 5AB et 9I :

Cette dérogation n'est pas acceptable telle quelle étant donné :

- la taille des dérogations
- le fait qu'il s'agit des appartements avec deux chambres, et qu'il y a lieu de tendre vers le respect des normes

- art.3 – superficie minimale de la chambre principale de l'appartement 9I :

Cette dérogation est acceptable étant donné :

- que la 2^e chambre est plus grande que le minimum
- sa luminosité

- art.9 – aménagement non conforme des cuisines

Cette dérogation est acceptable sous réserve de prévoir des mesures compensatoires en termes de maintien ou création d'espaces communs qualitatifs au rez-de-chaussée

- art.10 - les superficies éclairantes des studios 6E et 7E :

Cette dérogation est acceptable étant donné :

- que la pièce la plus sombre est une zone de nuit
- la petite taille de la dérogation

Considérant de tout ce qui précède qu'il y a lieu de :

- Réduire le nombre de nouveaux logements de petite taille et monoface, situés au rez-de-chaussée
- Prévoir minimum un logement de 3 chambres, bidirectionnel à l'arrière, dont les espaces de vie et de service sont en concordance avec le nombre de chambres, disposant d'un espace privatif extérieur (terrasse et une partie jardin) et un accès aisé au jardin commun et une partie de jardin privé,
- Supprimer le nouveau studio monoface à front de rue et y prévoir un espace commune (par exemple : coworking)
- Maintenir ou créer un autre espace communs (séjour avec coin cuisine et sanitaire...) qualitatifs, lumineux et en lien direct avec le jardin commun à l'arrière, permettant d'améliorer la qualité habitable des logements présentant des dérogations,
- Maintenir une espace de jardin commun accessible en rapport avec le nombre de logements dans l'ensemble de l'immeuble

- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'éviter tout passage vers et depuis les pièces communes (intérieur et extérieur – accès/sortie du garage) au ras des fenêtres des pièces privées ;
- Tendre vers le respect du RRU en termes de taille des cuisines des appartements 5AB et 9I, par exemple en incluant la cuisine dans l'espace de séjour (démolition de la cloison) et en prévoyant éventuellement une extension de la cuisine en lieu et place de la deuxième toilette pour l'appartement au 5e étage,
- Prévoir 1 emplacement vélo (non suspendu) par occupant de l'immeuble en agrandissant les nouveaux locaux vélos situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que les pare-vues existants ne sont plus repris sur les plans des étages et qu'il y a lieu de les faire réapparaître ;

Considérant qu'il est conseillé de **réutiliser l'eau de pluie**, vu l'importance des travaux prévus ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore remis d'avis sur le projet modifié et qu'un permis d'urbanisme ne peut pas être délivré sans qu'un avis favorable soit réceptionné ;

Considérant qu'en ce qui concerne la réaction durant l'enquête publique concernant les mesures prises pour garantir la tranquillité en intérieur d'îlot : la problématique des bruits est réglée par des dispositions réglementaires non urbanistiques (règlement de police, arrêtés du gouvernement) ; que l'utilisation d'un jardin par les habitants de l'immeuble y est réglé ; qu'en cas de gêne due à du bruit de voisinage, ce sont les instances appropriées qui doivent être averties ;

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 :

- Réduire le nombre de nouveaux logements de petite taille et monoface, situés au rez-de-chaussée
- Prévoir minimum un logement de 3 chambres, bidirectionnel à l'arrière, dont les espaces de vie et de service sont en concordance avec le nombre de chambres, disposant d'un espace privatif extérieur (terrasse et une partie jardin) et un accès aisé au jardin commun et une partie de jardin privé,
- Supprimer le nouveau studio monoface à front de rue et y prévoir un espace commune (par exemple : coworking)
- Maintenir ou créer un autre espace communs (séjour avec coin cuisine et sanitaire...) qualitatifs, lumineux et en lien direct avec le jardin commun à l'arrière, permettant d'améliorer la qualité habitable des logements présentant des dérogations,
- Maintenir un espace de jardin commun et accessible depuis un local commune situé à l'arrière et en rapport avec le nombre de logements dans l'ensemble de l'immeuble
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'éviter tout passage vers et depuis les pièces communes (intérieur et extérieur – accès/sortie du garage) au ras des fenêtres des pièces privées ;
- Tendre vers le respect du RRU en termes de taille des cuisines des appartements 5AB et 9I, par exemple en incluant la cuisine dans l'espace de séjour (démolition de la cloison) et en prévoyant éventuellement une extension de la cuisine en lieu et place de la deuxième toilette pour l'appartement au 5e étage,
- Prévoir 1 emplacement vélo (non suspendu) par occupant de l'immeuble en agrandissant les nouveaux locaux vélos situés au rez-de-chaussée ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus :

- art.3 du titre II du RRU – absence d'un espace privatif destiné au rangement dans le logement :
- art.3 du titre II du RRU – superficie trop réduite des cuisines des appartements 5AB et 9I :
- art.3 – superficie minimale de la chambre principale de l'appartement 9I :
- art.9 – aménagement non conforme des cuisines
- art.10 - les superficies éclairantes des studios 6E et 7E :

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1943129/2024 (8)

Localisation : Rue Montagne des Cerisiers 5

Objet : régulariser la division d'une maison unifamiliale en un rez commercial et un logement aux étages, régulariser des modifications structurelles au rez-de-chaussée et la construction d'une lucarne à l'arrière, modifier la vitrine, démolir une annexe non conforme au rez-de-chaussée et reconstruire des murs de façade à l'arrière du bien

Zonage : P.R.A.S. : espace structurant, 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 Rajdeep GAUTAM

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en un rez commercial et un logement aux étages, régulariser des modifications structurelles au rez-de-chaussée et la construction d'une lucarne à l'arrière, modifier la vitrine, démolir une annexe non conforme au rez-de-chaussée et reconstruire des murs de façade à l'arrière du bien ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'une demande d'être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au :

- Règlement régional d'urbanisme, titre II article 3 en ce que la nouvelle cuisine (à régulariser) du logement est de 6m² au lieu des 8m² imposés
- Règlement communal d'urbanisme, article 12 en ce que la nouvelle lucarne (à régulariser) à l'arrière est plus haute que le maximum autorisé (1,44m au lieu de 1,25m) et implantée trop à proximité des limites parcellaires (60cm au lieu de 1m) ;

Vu l'historique du bien :

- permis d'urbanisme n°6998 du 28/07/1949 visant à construire une maison avec un espace commercial situé dans la première pièce à front de rue, accessible moyennant une entrée séparée
- permis d'environnement n°43/02 du 24/09/2002 pour une durée maximale de 15 ans pour l'exploitation d'un salon lavoir
- PV de constat d'infraction n°616/21 dressé le 05/05/2022, ayant pour objet le placement d'une enseigne en façade avant, la modification de la devanture du commerce, l'extension du commerce et la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée, la couverture de la cour et l'installation de 3 tuyaux d'évacuation en cour arrière de l'immeuble, classé sans suite
- Demande de permis d'urbanisme n°1915812 introduit le 3/10/2023, déclaré incomplet le 6/11/2023 et retiré par le demandeur

Considérant qu'en situation de droit, la maison est composée comme suit :

- Rez-de-chaussée : entrée privative, WC, hall, salon, cuisine et une pièce 'magasin' à front de rue avec son accès direct depuis la rue. Une petite 'armoire' et des petits 'caveaux' donnent sur une cour
- 1^{er} étage : 2 chambres et la salle de bain
- Sous toiture : 2 espaces grenier
- Sous-sol : une cave à charbon, une cave à provisions et une buanderie

Considérant qu'ensuite, plusieurs modifications ont été exécutées sans permis préalable :

- La maison a été scindée en, d'une part, un rez commercial indépendant comprenant l'ensemble du rez-de-chaussée, et d'autre part, un logement se situant uniquement aux étages. La notion de commerce accessoire a été supprimée,
- la devanture commerciale du rez et la porte d'entrée ont été modifiées
- la cour avait été couverte sans obtention d'un permis d'urbanisme préalable,
- des renforcements structurels pour les machines à laver ont été exécutés,
- des pièces de jour du logement (salon, salle à manger, cuisine) ont été aménagées à l'étage au lieu et place des espaces de nuit en situation de droit
- les pièces de nuit ont probablement été aménagées sous toiture ;
- une lucarne a été construite à l'arrière

Considérant que la problématique de la division illégale du bien a conduit à une multitude de demandes d'informations supplémentaires en phase d'analyse du projet;

Considérant que la situation projetée de la demande reste ambiguë et incohérente ;

Considérant en effet les différents accusés de réception d'un dossier incomplet, tels qu'envoyés le 11/06/2024, le 18/07/2024, le 02/10/2024 et le 15/11/2024 dans la demande actuelle et également dans le cadre de l'instruction du précédent dossier n°1915812 ;

Considérant que l'appréciation de la demande doit se faire sur base de la situation de droit, de fait et projetée de l'ensemble du bien étant donné qu'il s'agit d'un seul bien en situation de droit ;

Considérant qu'en situation projetée, la version telle que soumise à l'instruction et à l'analyse sur la faisabilité du projet comprend :

- Des plans introduits le 15/11/2024 :
 - Plan de réalisation dénommé « **Coupes et façades PU indice D** » et représentant les situations de droit, de fait et projetée des façades à rue et arrière, la coupe AA en situation de fait et en situation de droit.
Numéro du plan : 2 D daté 5/11/2024
 - Plan de réalisation dénommé « **Coupes projetées PU Indice D** » et représentant la coupe AA en situation projetée.
Numéro du plan : 3 D daté 5/11/2024
 - Plan de réalisation dénommé « **Plans PU Indice D** » et représentant également la coupe AA en situation projetée (copie du plan n°2 D au lieu d'une version modifiée des plans tels qu'introduits précédemment)
Numéro du plan : 2 D daté 5/11/2024
- Des plans introduits le 25/10/2024 :
 - Plan de réalisation dénommé « **Plans PU Indice C** » et représentant les plans en situation de droit, de fait et projetée
Numéro du plan : 1 C daté 9/10/2024
 - Plan de réalisation dénommé « **Coupes projetées PU Indice C** », remplacé par la version 'D'
 - Plan de réalisation dénommé « **Coupes et façades PU indice C** », remplacé par la version 'D'

Considérant les incohérences entre les plans (version C) et les façades / coupes dans la version D en termes d'aménagement intérieur, lucarne, dérogations et objet même en termes d'objet exact de la demande ;

Considérant en effet que la régularisation et la transformation du rez-de-chaussée ne peuvent pas être traitées de manière isolée, sans prendre en compte les aménagements aux étages, étant donné qu'une régularisation d'une division illicite et les travaux y liés doivent faire intégralement partie de la demande de modification du rez-de-chaussée ; qu'il y a dès lors lieu de fournir les documents adaptés et cohérents tant dans le dossier administratif que dans le dossier graphique ;

Considérant qu'il y a lieu de trancher sur la question si les modifications aux étages seront soumises à une demande de régularisation sans modification, ou si des modifications sont proposées afin de supprimer des dérogations ; que les incohérences entre plans, coupes, façades, note et formulaire de demande ne permettent pas à l'autorité de statuer favorablement sur la demande ;

Considérant les informations fournies sur les plans, et plus précisément :

- Au 1^{er} et 2^e étage de la situation existante de fait : « *extrapolation de l'architecte d'après des photos et documents transmis à l'architecte. Celui-ci n'ayant jamais eu accès à cette partie du bâtiment et n'ayant pas été chargé de mission pour cette partie* »
- Au 1^e et 2^e étage de la situation projetée : « *solution proposée par l'architecte afin de ne pas déroger aux réglementations* »

Considérant pour rappel que la demande de permis d'urbanisme est faite par le demandeur de permis, qui a co-signé la demande ; que l'architecte en charge de l'élaboration du dossier de demande de permis d'urbanisme ne peut pas proposer des modifications sans l'accord du demandeur de permis, ni sans l'avertissement aux propriétaires de l'appartement concerné ;

Vu l'obligation légale de désigner un architecte pour le contrôle des travaux qui font l'objet de l'actuelle demande de permis d'urbanisme ; que les informations reprises dans l'annexe I ne renseignent aucun architecte en charge du contrôle des travaux ; qu'il y a dès lors lieu de fournir cette information avant la délivrance du permis ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore remis d'avis ; que le permis d'urbanisme ne peut pas être délivré sans avis favorable ;

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 ;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet tel que présenté ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux.

Considérant qu'un projet global et cohérent prévoyant la régularisation de la division du bien en un rez-de-chaussée commercial et un logement indépendant se situant uniquement aux étages pourrait être acceptable sous réserve d'une analyse plus approfondie sur le respect des normes d'habitabilité du logement et la présence de locaux communs et/ou de rangement avec des dimensions suffisantes sur base des informations administratives et graphiques cohérentes ;

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

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

- **Règlement régional d'urbanisme, titre II article 3**
- **Règlement communal d'urbanisme, article 12.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1956259/2024 (9)

Localisation : Avenue du Couronnement 103

Objet : transformer et construire une extension au dernier étage, isoler la toiture plate, remplacer la porte d'entrée et régulariser quelques modifications apportées dans 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 Laurent & Christelle GENTET - KNOBLOCH

Enquête : 21/11/2024 au 05/12/2024

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 : 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 que la demande vise à transformer et construire une extension au dernier étage, isoler la toiture plate, remplacer la porte d'entrée et régulariser quelques modifications apportées dans la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Henri mais qu'aucune modification n'est apportée en façade avant de la maison à part le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte d'entrée en bois mieux isolée reprenant le même dessin ;

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

- N°4499 le 28/01/1935 pour la construction de la maison,
- N°14094 le 29/04/1986 pour sa transformation et son extension au rez-de-chaussée et 1^{er} étage arrière;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 et 6 en ce que le nouveau volume proposé au 2^e étage arrière dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine de gauche, la moins profonde et la moins haute ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que les documents n'avaient pas été téléchargés sur la plate-forme pour l'enquête publique ;

Considérant qu'après vérification, il s'avère que tout était en ordre pour le 1^{er} jour de l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire une extension à l'arrière du 2^e étage,
- Isoler la toiture plate,
- Remplacer la porte d'entrée,
- Régulariser diverses interventions intérieures ;

Considérant qu'en situation de droit, seule une partie de la toiture plate actuelle au 2^e étage est considérée comme terrasse ;

Considérant qu'en situation de fait, l'ensemble de cette toiture plate est utilisée en terrasse et que des pare-vues ont été placés le long de la limite avec la maison de gauche ;

Considérant qu'une extension est prévue à l'arrière du 2^e étage sur la même profondeur que celle des étages inférieurs afin d'agrandir la chambre et d'ajouter un espace bureau/dressing et une salle de douche ;

Considérant que ce nouveau volume présente une dérogation en termes de gabarit par rapport à la construction voisine de gauche n°101 en ce qu'il la dépasse de 5,30m en profondeur ;

Considérant que les propriétaires de cet immeuble voisin ont signé le document de synthèse pour accord ;

Considérant en effet que cette extension permet de rendre la terrasse du dernier niveau du 101 conforme au code civil en termes de vues (non-respect du retrait latéral de 1.90m demandé comme condition dans son permis d'urbanisme) ;

Considérant néanmoins qu'elle vient s'adosser à la construction voisine de droite n°105 qui présente un gabarit plus important ;

Considérant qu'un dépassement de quelques centimètres implique une dérogation au Titre I du RRU en termes de profondeur ;

Considérant en effet que la façade arrière est prolongée dans le même alignement que les étages inférieurs et que le dépassement est minime ; que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture plate principale est isolée par l'extérieur, qu'il y a dès lors lieu de fournir un détail de raccord harmonieux au niveau de la façade avant ;

Considérant que la note explicative mentionne la pose de panneaux solaires en toiture mais que rien n'est dessiné sur les plans, qu'il y a lieu de vérifier si ce placement est dispensé de permis et dans le cas contraire, de compléter la demande dans ce sens ;

Considérant par ailleurs que des interventions ont été effectuées dans la maison aux différents étages ;

Considérant que certaines d'entre elles sont d'ordre structurel notamment au niveau du hall d'entrée afin de maximiser sa largeur, de faire entrer un maximum de lumière et de limiter l'effet « couloir » ;

Considérant également que la trémie d'escalier d'accès à la cave depuis la cuisine a été supprimée afin de gagner un peu de superficie, un portique a été créé entre la cuisine et la salle à manger afin de renforcer la relation entre ces deux espaces et permettre la circulation autour de l'îlot central ;

AVIS PARTAGE :

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

- fournir un détail de raccord harmonieux au niveau de la façade avant en ce qui concerne l'isolation de la toiture plate,
- compléter les plans, le cas échéant, en ce qui concerne le placement des panneaux solaires.

AVIS FAVORABLE d'Urban – Directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel :

Considérant que l'extension en hauteur de l'annexe existante déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que la profondeur proposée dépasse de 5m²⁹ le voisin le moins profond et dépasse en hauteur de 2 niveaux le voisin le moins haut et même de 3 niveaux en bout d'annexe ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées au vu de la bonne habitabilité actuelle de la maison unifamiliale, que le corps de bâtisse n'est plus distinguable du corps d'annexe , qu'ainsi, au vu de la présence de l'annexe fort profonde du voisin de droite, l'extension du présent projet pourrait reprendre cette profondeur mais en s'écartant de 3m de la limite mitoyenne du voisin de gauche, que le reste de la toiture doit être traitée esthétiquement ;

AVIS FAVORABLE à condition d'écarter la nouvelle extension de 3m de la limite de propriété du voisin de gauche.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus 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 20/12/2024

Procès-verbal n° 567

Demande de permis d'urbanisme PU/1951071/2024 (10 – Huis Clos)

Localisation : Avenue de Broqueville 124 - 126

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. : zone d'habitation, espace structurant
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.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 de la commission de concertation du 06/12/2024 :

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

Avis de la commission de concertation du 20/12/2024:

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

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I, 3 (superficie minimale), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) 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°11347 a été délivré le 09/03/1967 pour démolir les bâtiments existants et construire un immeuble de rapport ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser la transformation de 4 chambres d'amis en 2 appartements au dernier étage ;

Considérant qu'en termes de gabarit, le dernier étage a été modifié par rapport à la situation existante de droit en ce qu'il est plus profond de 1.81m (9.55m au lieu de 7.74m) ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés avant 1997 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'en termes d'aménagement intérieur, les deux appartements présentent un hall d'entrée, un living, une salle de bain, une cuisine et une chambre ;

Considérant que l'accès à cet étage se fait par l'escalier commun à l'immeuble, situé à l'étage inférieur et donnant sur un palier commun ;

Considérant que l'appartement de droite est plus grand que celui de gauche vu qu'il présente :

- un living traversant entre les façades avant et arrière plutôt que situé uniquement à l'arrière,
- une chambre présentant 13m² de superficie au sol au lieu de 9m² ;

Considérant que les chambres, les cuisines et les WC dérogent au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité (articles 3, 8 et 10) ;

Considérant que les preuves suivantes ont été fournies le 06/12/2024, à savoir :

- l'acte de base et un plan annexé datant de 1969,

- des photos de l'aménagement intérieur d'époque (cuisine, salle de bain, blocs de verre, ...),
- le bon de commande de la cuisine de 1991 ;

Considérant que dans le plan annexé à l'acte de base figure l'aménagement intérieur tel que réalisé aujourd'hui ;

Considérant que dans ce plan deux terrasses étaient déjà prévues, mais qu'elles n'ont jamais été réalisées ;

Considérant en effet que, sur base de l'analyse de ces documents, il s'agit de travaux antérieurs à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à aménager deux terrasses, une pour chaque logement, sur la toiture plate de l'étage inférieur en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les deux terrasses dépassent en profondeur de :

- 2.80m le profil du voisin mitoyen de gauche,
- 12.36m le profil du voisin mitoyen de droite (qui ne présente aucune construction à cet étage) ;

Considérant que les terrasses sont situées en façade arrière ; qu'elles sont directement liées aux séjours ;

Considérant qu'elles permettent aux deux logements d'avoir un espace extérieur ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant cependant qu'afin de limiter les vues plongeantes, il y a lieu de limiter leur profondeur à 1m en retrait de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande ne concerne que le dernier étage et pas le reste de l'immeuble ;

Considérant que la demande a reçu un avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de limiter la profondeur des terrasses à 1m en retrait de la façade arrière de l'immeuble.

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