

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 09h00

Demande de permis de lotir PLFD1696454 (1)

Localisation : Rue Dries 34 - 40 Roodebeek 209 - 239

Objet : Développer un projet de logement et rétrocéder une partie de la parcelle à la commune

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 14bis Roodebeek-Dries

Demandeur : SOCIETE BRUXELLOISE DE GESTION DE L'EAU

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 58

Argumentation :

- la principale problématique soulevée par ce projet reste la mobilité et son corolaire, la pression du stationnement
- demandent la diminution de la densité du projet
- demandent la modification de l'entrée et sortie du parking
- il conviendrait de prévoir l'aménagement d'un espace vert
- demandent l'option de construire des maisons unifamiliales
- demandent des logements accessibles aux ménages à revenus moyens
- demandent le refus du permis de lotir
- on trouve des erreurs, des imprécisions, des contradictions dans les documents mis à disposition pendant l'enquête publique
- prévention des risques d'inondation et utilisation de l'eau de pluie
- le rapport d'incidences n'est pas du tout objectif

Avis :

Avis de la commission de concertation du 27/09/2019

Attendu que le demandeur a confirmé en séance sa volonté de modifier sa demande de lotissement, la commission de concertation n'émet pas d'avis.

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 08/11/2019

La commission n'émet pas d'avis sur le projet tel qu'introduit étant donné que certaines dérogations au règlement régional d'urbanisme (art.4 : profondeur et art.6 : hauteur) n'ont pas été reprises dans les motifs de l'enquête publique. Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle du dossier, elle estime indispensable de réorganiser une nouvelle enquête publique. Il reviendra au demandeur de confirmer s'il maintient sa demande de permis de lotir.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PU/702305/2018 (2)

Localisation : Rue Saint-Lambert 90

Objet : aménager un garage au niveau des caves et remplacer la structure portante de l'immeuble en intérieur d'îlot

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. IMMO GRANT & CO Monsieur Paul GRANT

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

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

- un garage pour dépôt de voitures est une description trop vague (rue étroite, piétons en danger...)
- un atelier d'artiste est aussi trop vague (réelle occupation)
- la note explicative est contestable en ce qui concerne l'état du bâtiment et d'autres conclusions : le hangar s'est fortement affaissé vers l'arrière, trois ans sans toiture, réglementation PEB n'est pas d'application, isolation, évacuation des eaux,
- quid pollution (lambeaux de bâches qui subsistent dans les arbres) ?
- ce projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à aménager un garage au niveau des caves et à remplacer la structure portante de l'immeuble situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet présente une dérogation aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (reconstruction structure toit) ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et suite aux dérogations du règlement régional d'urbanisme le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un arrière-bâtiment accessible depuis le bâtiment situé à front de rue ;

Considérant que le bâtiment situé à front de rue ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant qu'en novembre 2016, des travaux structurels avaient été entamés à l'arrière-bâtiment ;

Considérant que ces travaux ont été arrêtés d'urgence ;

Considérant que l'actuelle demande vise à renouveler la toiture de l'immeuble et a été introduite suite à l'arrêt de chantier ;

Considérant que la toiture prévue se rapproche du dessin de la toiture présente sur les plans d'archives (datant de 1925) ;

Considérant que des fenêtres de toit de type velux seront placées afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que cette nouvelle toiture déroge à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette toiture déroge également à l'article 6 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant cependant que ces deux dérogations sont acceptables car elles visent à reconstruire la toiture de l'immeuble en respectant les plans d'archives de 1925 ;

Considérant que la construction de ce nouveau volume n'apportera pas de nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant que les plans d'archives de l'immeuble indiquent que le rez-de-chaussée était utilisé comme « magasin » et que les deux étages supérieurs étaient utilisés comme atelier ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur souhaite aménager un garage au niveau inférieur et maintenir un atelier aux étages supérieurs ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il souhaiterait affecter le sous-sol partiellement à un stockage pour l'atelier d'artiste des étages supérieurs ;

Considérant que la demande n'est pas cohérente en ce qui concerne l'utilisation exacte du sous-sol ;

Considérant que le garage abritera des emplacements pour voitures (uniquement les voitures du maître d'ouvrage), des emplacements pour motos ainsi que des emplacements pour vélos ;

Considérant que la note explicative précise que le nombre de véhicules à moteur ne dépassera pas 10 ;

Considérant néanmoins que l'utilisation prévue est très difficile vu l'aménagement prévu des emplacements ;

Considérant que la largeur de la porte cochère est de 2m60 ;

Considérant que des craintes ont été émises lors de l'enquête publique sur l'utilisation de ce garage ;

Considérant en effet que les manœuvres de voitures sont difficiles dans la rue Saint-Lambert (trottoir étroit, absence zone de recul, manque de visibilité, ...) ;

Considérant que le va et vient de véhicules à moteurs occasionnera des nuisances certaines pour les habitants du quartier ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est entouré de jardins privés ;

Considérant qu'il s'indique également de préciser davantage l'utilisation des étages de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit de plateaux présentant des surfaces importantes (+/- 100 m²) qu'il s'agit de détailler davantage (nombre d'artistes ? type activité ? peinture ? musique ? accueil public ?) ;

Considérant qu'il existe des incohérences entre les données annoncées dans le formulaire de demande de permis (nombre parking, surface atelier, nombre emplacements vélos, ...) et les plans de réalisation remis ;

Considérant que le manque d'information concernant l'atelier d'artiste ainsi que l'aménagement d'un garage ne garantissent pas le bon aménagement des lieux ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1708253/2019 (3)

- Localisation : Rue Dries 59
- Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements et construire des extensions à l'arrière
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Yasmine SANDRON - RAHAMATALI
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que la toiture plate du 2^e étage soit réaménagée en toiture verte (ralentir l'arrivée des eaux pluviales)
- imposer la création de garde-corps

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 immeuble de deux logements en agrandissant le volume à l'arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur la nécessité de prévoir une toiture verte et des garde-corps ;

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

- n°6818 délivré le 19/01/1949 pour construire la maison unifamiliale,
- n°6882 délivré le 06/04/1949 pour construire une annexe au rez-de-chaussée,
- n°8232 délivré le 08/03/1954 pour construire une annexe au 1^{er} étage,
- n°9591 délivré le 01/06/1959 pour réaliser une terrasse couverte au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de fin de rangée dont le terrain voisin de gauche bâti appartient également aux propriétaires ;

Considérant que la maison actuelle est similaire à la situation de droit sauf en ce qui concerne la terrasse couverte transformée en véranda et le garage de type préfabriqué sur le terrain voisin, accolé au mur mitoyen ;

Considérant également que la porte d'entrée et les châssis en façade avant ont été remplacés sans permis préalable par des éléments en PVC de couleur blanche sans les croisillons d'origine pour les châssis et d'esthétique différente pour la porte d'entrée ;

Considérant que la demande vise à aménager deux logements :

- un grand logement principal de deux chambres réparti sur trois niveaux (rez-de-chaussée : espaces de vie, terrasse, jardin / 1^{er} étage arrière ; une chambre avec salle de bain / 2^e étage : une chambre principale avec salle de douche et espace extérieur),
- un studio au 1^{er} étage avant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le hall commun donne accès à chaque logement et à une cave commune située au sous-sol ;

Considérant que la demande déroge :

- au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 en termes de gabarit (nouveau volume au rez-de-chaussée + rehausse arrière et terrasse),
- au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne ;

Considérant en effet que la véranda est démolie et que le nouveau volume au rez-de-chaussée dépasse les profondeurs des deux constructions voisines (maison de droite et garage de gauche) ;

Considérant que l'extension arrière au dernier niveau, qualifiée de lucarne dans la demande mais s'apparentant plutôt à une extension (suppression totale du versant arrière de la toiture existante), dépasse de manière importante l'immeuble voisin de droite n°61 ;

Considérant de plus qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'étage inférieur au-delà de la profondeur de cet immeuble voisin également ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolé et enduit de crépi de teinte claire non définie ;

Considérant que de nouveaux châssis en PVC structuré de teinte claire non définie sont proposés en façade à rue en modifiant les divisions existantes de fait et de droit ;

Considérant que l'escalier existant est remplacé et que certaines démolitions intérieures sont prévues ;

Considérant que le projet de division n'est pas acceptable vu le gabarit initial de l'immeuble et vu que les parcelles voisines sont principalement occupées par des maisons unifamiliales ;

Considérant que si dans un premier temps, il s'agit d'héberger un membre de la famille, la demande prévoit la création d'un logement distinct pouvant fonctionner de manière indépendante ;

Considérant de plus que les locaux communs requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas prévus et que le studio se limite au strict minimum requis (en termes de surface) par ce même règlement ;

Considérant que pour disposer de deux logements dont la qualité n'est pas optimale (pièces de vie ne bénéficiant que d'une façade), le volume d'origine doit être agrandi impliquant des dérogations en termes de gabarit ;

Considérant que le garage préfabriqué placé en retrait de l'alignement à gauche de la maison n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et que son installation privatise un emplacement de parking en voirie (placement d'une clôture avec un panneau interdisant le stationnement) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ; qu'il faut

réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique bruxellois en zone de développement, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;

Considérant de ce qui précède que le projet ne s'inscrit pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant, ne propose pas des logements plus qualitatifs que le logement unifamilial existant et n'est dès lors pas acceptable ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 11h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1711669/2019 (4)

Localisation : Avenue Henri Pauwels 8

Objet : isoler la toiture et la lucarne à l'avant, rehausser et isoler la façade arrière et régulariser le remplacement des châssis et de la porte de garage de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 1 du 09/09/1949
Lotissement : /

Demandeur : Madame Françoise de WASSEIGE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'il n'est pas conforme à toutes les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à agrandir et à isoler la maison unifamiliale ainsi qu'à régulariser le remplacement des châssis et de la porte de garage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8576 a été délivré le 02/05/1955 pour construire la maison et que le permis d'urbanisme n°18912 a été délivré le 23/04/2009 pour régulariser la construction d'une extension au premier étage et de deux lucarnes ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne située en recul, composée d'un garage et des caves au rez-de-chaussée, d'espaces de vie au bel-étage et de cinq chambres, deux salles de bain et un bureau aux étages ;

Considérant que les lucarnes sont très basses et présentent des fenêtres de faible hauteur ;

Considérant que la demande vise d'une part à isoler la toiture par l'extérieur, augmenter la hauteur de la lucarne avant, rehausser la façade arrière en supprimant la lucarne, isoler la façade arrière et modifier des baies et, d'autre part, à régulariser la modénature et le matériau des châssis, le matériau et le style de la porte de garage et de la porte d'entrée (en ce compris l'encadrement en pierre et la ferronnerie) ainsi que du garde-corps ;

Considérant que la demande déroge :

- au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 en termes de gabarit (rehausse arrière),
- au plan particulier d'affectation du sol en termes de lucarne,
- au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne ;

Vu les explications données en séance, notamment concernant la subdivision des châssis de la lucarne et le matériau (aluminium laqué blanc) ;

Considérant que l'encadrement en pierre et la ferronnerie de la porte d'entrée ainsi que le garde-corps de l'étage sont d'origine même s'ils s'écartent de ce qui est dessiné dans le permis d'origine ;

Considérant que les châssis d'origine en bois des étages ont été remplacés par des châssis en PVC en simplifiant les divisions ;

Considérant néanmoins que l'aspect général de la maison n'en est que légèrement altéré ;

Considérant que dans un échange de courriel en 2014, la commune a confirmé la dispense de permis pour le changement de porte de garage ;

Considérant par ailleurs que la volonté des propriétaires est d'améliorer les performances énergétiques de leur bien en l'isolant ;

Considérant que la demande consiste donc à isoler la toiture en ce compris la lucarne avant et la façade arrière ;

Considérant que les meilleurs résultats sont obtenus en isolant par l'extérieur ;

Considérant que le profil actuel de la toiture est rehaussé de 20cm et s'inscrit encore entre les profils des deux immeubles voisins ce qui n'engendre aucun impact sur l'aspect général perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le revêtement en tuiles de ton rouge est maintenu ;

Considérant que la hauteur de la lucarne avant est augmentée étant donné que la hauteur sous plafond actuelle de 2.09m passe à 2.37m de manière à améliorer les conditions d'habitabilité de ces espaces et qu'elle est également isolée par l'extérieur sans modifier sa structure ;

Considérant dès lors qu'elle est en dérogation avec le règlement communal sur la bâtisse, le plan particulier d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que sa hauteur totale est supérieure à 1.25m (1.92m / augmentation de 0.52m), que sa superficie est supérieure à 1/6 de la superficie du versant de toiture, que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (5.20m / augmentation de 0.08m) et qu'elle se situe à moins de 1m des limites de propriété (0.90m);

Considérant néanmoins que les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse ne sont déjà pas toutes respectées dans la situation existante ;

Considérant que la nouvelle lucarne s'apparente à celle de l'immeuble voisin de gauche en termes de gabarit;

Considérant qu'à l'arrière, la lucarne est supprimée au profit de la rehausse de +/- 2.65m de la façade afin de devenir un étage complet ;

Considérant que cette intervention déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme puisque le nouveau profil dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant que la nouvelle corniche s'aligne sur celle de la maison de gauche n°10 qui a également été rehaussée à l'arrière sur toute sa largeur ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite n°6 présente une profondeur importante aux étages inférieurs et une toiture en diamant ;

Considérant que la nouvelle hauteur de corniche respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (11.62m est entre 10 et 12m) ;

Considérant que cette dérogation est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que la façade arrière est isolée et que son revêtement en briques est maintenu de manière à conserver le même aspect ;

Considérant que les travaux visent à améliorer les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison tout en s'intégrant harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;

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

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont accordées :

- **au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 en termes de gabarit (rehausse arrière),**
- **au plan particulier d'affectation du sol, en termes de lucarne,**
- **au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne.**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 11h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1708705/2019 (5)

- Localisation : Avenue du Couronnement 143 - Parvis Saint-Henri 1
- Objet : régulariser les modifications apportées au rez-de-chaussée de l'immeuble (suppression du commerce lié au logement, transformation du garage, couverture de la cour,...) et réaménager le logement du rez-de-chaussée
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Philippe RANDAXHE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - il nous semble indispensable de prévoir un local vélo (au vu de la densité, des nombreuses régularisations et du réaménagement du rez-de-chaussée)

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part, à régulariser certaines modifications déjà apportées à l'immeuble et d'autre part, à transformer le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte sur la nécessité de prévoir un local vélos ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour cette adresse :

- n°6596 délivré le 16/09/1947 pour construire l'immeuble,
- n°15268 délivré le 24/11/1992 pour agrandir la salle de bain au premier étage,
- n°19204 délivré le 07/04/2010 pour transformer et étendre le deuxième étage ;

Considérant que la demande consiste plus précisément à régulariser :

- la suppression du commerce pour agrandir le logement du rez-de-chaussée,
- la couverture de la cour pour agrandir ce même logement,

- les transformations intérieures au logement (pose d'une dalle de béton dans le garage, extension de l'appartement au-dessus de ce garage, ouverture de baies,...) ;

Considérant que la demande vise également à :

- proposer un nouvel aménagement pour ce logement,
- modifier la façade au rez-de-chaussée,
- mettre les plans du niveau du sous-sol en conformité ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la parcelle est entièrement couverte et que le mur mitoyen avec la parcelle voisine n°3 parvis Saint-Henri est rehaussé de 15cm ;

Considérant de plus que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que le bien comprend quatre studios aux premier et deuxième étages (déjà repris dans le permis de 1992) et un logement au rez-de-chaussée qui est agrandi ;

Considérant que le nombre de logements dans l'immeuble est maintenu mais que le commerce est supprimé ;

Considérant qu'en ce qui concerne la régularisation de la suppression du commerce, il semble que celui-ci n'ait jamais existé ;

Considérant en effet que le langage architectural de la façade avec fenêtres et porte d'entrée peut être facilement assimilé à un logement vu l'absence de vitrines ;

Considérant que la pièce reprise comme magasin est destinée au séjour du logement, qui est néanmoins revu au niveau de son aménagement ;

Considérant que la cour arrière a été fermée et couverte, en partie sous le nouveau volume (salle de bain) aux étages ayant fait l'objet du permis d'urbanisme délivré en 1992 ;

Considérant que l'espace restant est couvert d'une toiture plate comprenant deux coupoles et sert de buanderie laissant accès au wc ;

Considérant qu'il s'agit d'une surface limitée (1.13mX3.65m) ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler cette toiture ce qui entraîne une rehausse de 15cm du mur mitoyen sur une longueur de 1.92m ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné l'extension autorisée aux étages en 1992, l'amélioration apportée au logement existant et le peu d'impact sur le bâti environnant vu la configuration des lieux et la situation d'angle de l'immeuble ;

Considérant que le volume du garage a été divisé en deux en hauteur en prévoyant une hauteur limitée à +/-1.90m pour le garage et de 1.90 à 2.20m pour une pièce supplémentaire du logement du rez-de-chaussée (espace de rangement relié à la chambre par un escalier de 4 marches avec un coin salle de bain) et en créant des fenêtres au-dessus de la porte de garage ;

Considérant que l'ensemble de ce logement est réorganisé en créant un hall d'entrée depuis l'accès commun à l'immeuble ;

Considérant que ce hall donne accès à droite à la pièce de séjour comprenant la cuisine d'une surface de 30m², en face à la buanderie et à gauche à l'espace chambre comprenant un espace de rangement, la salle de bain et un dressing de 20m² ;

Considérant que pour ce faire, des baies sont agrandies, réduites ou fermées, que des cloisons sont placées, que le wc est déplacé dans la nouvelle salle de bain, que l'espace cuisine est réaménagé en prévoyant un espace technique le long du mur mitoyen ;

Considérant que le séjour répond aux normes minimales de surface, de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel prescrites par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une dérogation aux articles 3 et 10 du même titre est sollicitée pour la chambre dont la superficie est de 10.6m² et la surface d'éclairage naturel légèrement inférieure au cinquième de sa surface ;

Considérant néanmoins que cette pièce est dédiée à la chambre déjà existante dans les plans d'origine de 1947 et que le nouvel aménagement en augmente la surface par des espaces de rangement ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée située à l'angle est maintenue d'une part pour des raisons esthétiques mais également pour l'accès aisé pour les personnes moins valides ou en cas de déménagement ;

Considérant que de nouveaux châssis en bois de couleur blanche sont placés du côté de l'avenue du Couronnement en remplacement des châssis en PVC et que la baie au-dessus du garage est élargie afin de s'aligner sur la largeur de la porte de garage ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique du logement ;

Considérant que le sous-sol a également été revu en prévoyant une cave supplémentaire ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des emplacements pour vélos au niveau du sous-sol (par exemple dans le local rangement en sous-sol) :

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme et à condition de prévoir des emplacements pour vélos au niveau du sous-sol.

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1712054/2019 (6)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 526

Objet : construire une extension à l'arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Luc et Brigitte LEROT - LENOIR

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

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - afin de conserver l'homogénéité, ils souhaitent que la commission de concertation s'assure que les futures extensions projetées respectent les mêmes règles de cohérence afin de conserver l'harmonie du quartier

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte principalement sur le souhait de conserver l'harmonie du quartier ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser un nouveau volume à toiture plate sur toute la largeur de la façade arrière et sur une profondeur de 2,65m en briques de teinte similaire à celle des façades existantes (rouge-brun) ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;

Considérant en effet que dans la profondeur maximale autorisée, tout dépassement de maximum 3m est autorisé ;

Considérant que la dérogation est minime et qu'elle est dès lors acceptable étant donné que la hauteur totale des murs d'acrotère est de 3.30m ;

Considérant que de nombreuses maisons du quartier disposent d'annexes de ce type à l'arrière ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate (gravier roulé,...) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ; qu'il y a lieu réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique bruxellois en zone de liaison, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'une citerne d'eau pluviale existante sera réutilisée et que l'eau de pluie de l'annexe sera dirigée vers la citerne ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'infiltration ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture de l'extension (par exemple : gravier roulé,).

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1713275/2019 (7)

Localisation : Rue Voot 28

Objet : transformer le commerce, supprimer le logement, construire une véranda et un escalier extérieur et aménager les abords à l'arrière de la propriété

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. CHACOVA Messieurs COLIN et WILBERS

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) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial 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 transformer l'HORECA existant, supprimer le logement, construire une véranda et aménager les abords ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol étant donné que le logement repris dans la situation existante de droit au rez-de-chaussée et à l'étage de la partie arrière (PU de 1993) n'existe plus et également en application de la prescription générale 0.6 du même plan (atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

Considérant en effet que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en termes de profondeur ;

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

- n°1571 délivré le 19/05/1922 pour transformer l'immeuble (estaminet au rez-de-chaussée),
- n°2564 délivré le 16/11/1928 pour transformer l'arrière,
- n°3085 délivré le 10/10/1930 pour transformer la façade avant,
- n°3765 délivré le 17/02/1933 pour transformer l'immeuble,
- n°15349 délivré le 15/06/1993 pour transformer et agrandir le café/restaurant et le logement existant ;

Considérant que ces permis n'ont pas toujours été entièrement réalisés ou ont été réalisés non conformément aux plans des permis (travaux intérieurs, liaison, modification de façades,...) ;

Considérant que l'immeuble est affecté au commerce et utilisé comme HORECA depuis de nombreuses années : brasserie, restaurant et salle polyvalente ;

Considérant que la présente demande porte donc plus précisément sur la réorganisation fonctionnelle et spatiale des lieux ainsi que sur la mise aux normes en matière de prévention incendie :

- l'augmentation de volume consistant à créer une connexion entre les niveaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage qui permet de réaliser un chemin de fuite de la salle polyvalente et de relier directement la cuisine à la salle,
- la réalisation d'une véranda afin de profiter de plus de lumière naturelle, de la relation au jardin et AUX abords,
- la démolition et la transformation intérieures afin d'améliorer le fonctionnement du commerce,
- l'aménagement de sanitaires en suffisance et plus confortables,
- le renforcement de la structure existante jugée insuffisante par le bureau d'étude en stabilité (réalisation de colonnes au rez-de-chaussée),
- l'installation d'une citerne d'eau de pluie sur la parcelle (réservoir en cas d'orage + réserve d'eau pour usage domestique),
- la suppression du logement afin de réaliser une seconde issue de secours de la salle existante à l'étage,
- le compartimentage des deux chemins d'évacuation de la salle de l'étage afin de les isoler du restaurant (sortie en façade avant via le porche) ;

Considérant que la nouvelle véranda déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car elle s'étend au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation ne porte que sur 1m et que la réalisation de ce nouveau volume n'implique pas de rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que la parcelle est de grandes dimensions s'étendant de la place jusqu'à la rue Madyol à l'arrière et qu'elle présente un décrochement ce qui ne permet pas aisément de mesurer sa profondeur dans l'axe médian du terrain ;

Considérant qu'une terrasse est prévue le long de la nouvelle véranda et qu'un jardin semi-perméable est aménagé sur le reste de la parcelle ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser cet aménagement en termes de plantations, de matériaux et d'utilisation prouvant qu'il respecte l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de maintien d'une surface perméable sur au moins 50% de la zone de cours et jardins (= partie non-bâtie hors-sol du terrain), et excluant toute utilisation commerciale de la zone extérieure en dehors de la terrasse arrière en prévoyant des plantations type arbustes ;

Considérant que d'après la cadre VI du formulaire de demande de permis, 552 des 656 m² de la parcelle sont imperméables ;

Considérant qu'un local pour les poubelles est prévu à l'arrière de la parcelle ; qu'il y a également lieu de préciser en termes de gabarit, matériaux, fermeture,.... ;

Considérant que l'accès au jardin depuis la rue Madyol doit être limité à un accès piéton uniquement ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le portail ;

Considérant en effet que le dessin de la façade à rue le long de la rue Madyol doit être joint au dossier ;

Considérant qu'il s'agit de revitaliser un HORECA existant depuis de nombreuses années sur la place Saint-Lambert ;

Considérant que la demande respecte la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol en ce qu'il s'agit d'étendre un commerce existant en liseré de noyau commercial après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/07/2019 ;

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

- introduire un plan paysager du jardin arrière précisant :
 - le nombre de couverts maximal sur la terrasse arrière,
 - l'aménagement du jardin (interdiction de prévoir une fonction HORECA)
 - le nouveau local poubelles (façades, portes, ...)
 - la (nouvelle) clôture à rue (limitant l'accès à un accès piéton uniquement en supprimant le double portail)
 - le système d'infiltration d'eau de la nouvelle terrasse arrière

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en termes de profondeur est accordée :

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1715229/2019 (8)

Localisation : Rue du Bois de Linthout 52 Rue du Bois de Linthout 54

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble lors de la construction (menuiseries, balcon, toiture,...)

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

Demandeur : Madame Bénédicte SOLE

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (menuiseries, balcon, toiture,...) ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) et en application de l'art. 207 §1 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à l'inventaire) ;

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

- n°2493 délivré le 24/08/1928 pour construire l'immeuble,
- n°2708 délivré le 17/05/1929 pour construire un garage indépendant de l'immeuble,
- n°1715226 délivré le 24/10/2019 pour modifier une baie à l'arrière et démolir des murs porteurs au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble bifamilial d'angle avec un garage indépendant ;

Considérant que la situation actuelle ne correspond pas aux plans des permis de 1928 et 1929 ;

Considérant en effet que les pentes de toiture sont plus relevées, que l'escalier intérieur est prolongé jusqu'aux combles, que la corniche en façade latérale est continue vu que la lucarne a été réduite, que le balcon situé au-dessus de la porte d'entrée n'est pas réalisé, que les divisions de châssis sont différentes et que les grilles au niveau de l'ensemble châssis-porte d'entrée présentent un autre dessin ;

Considérant que la porte de garage initiale en bois a été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium laqué blanc ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée en 2018 par une porte sectionnelle ;

Considérant que le volume du garage ne fait pas partie du volume principal de la maison d'angle ; qu'il se situe dans une enfilade d'entrées de garage, rue du Bois de Linthout ; que le remplacement de la porte de garage ne nuit pas aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la maison, ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Considérant que lors de l'acquisition du bien par l'actuelle propriétaire, l'ancien propriétaire a transmis des documents graphiques d'époque d'exécution de l'immeuble (plans tirés sur papier bleu) ;

Considérant qu'étant donné qu'il s'agit de modifications apportées en cours de réalisation en 1929, ces travaux ne nécessitent pas d'être régularisés ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 15h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1714719/2019 (9)

Localisation : Avenue Prekelinden 8

Objet : régulariser les diverses transformations et étendre le logement dans l'arrière-bâtiment au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Mustapha MAKLHOUFI

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

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandent à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les diverses transformations apportées au rez-de-chaussée et à étendre le logement dans l'arrière-bâtiment au même niveau ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/06/2019 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport mitoyen comprenant initialement sept logements ;

Considérant que plusieurs transformations ont déjà été effectuées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme :

- remplacement des portes de garage en façades avant et arrière de l'immeuble principal ;
- modifications / agrandissement de baies de l'ancienne boulangerie ;
- modification de l'escalier menant de l'ancienne boulangerie vers ses caves privatives ;
- modification de la structure portante de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée et aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée en lieu et place du passage cocher ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer ce logement supplémentaire et de revenir au nombre de sept logements tel que prévu initialement ;

Considérant que la demande prévoit de rénover et d'étendre le logement du rez-de-chaussée sur l'ancien passage cocher et dans l'arrière-bâtiment afin qu'il puisse comporter trois chambres ;

Considérant que les espaces de vie seront concentrés dans le bâtiment avant ;

Considérant que les gaines techniques dont la gaine 'poubelles' commune à l'arrière (étant source de mauvaises odeurs) seront supprimées faute d'utilisation, d'entretien et de facilité d'accès aux différentes parois ;

Considérant qu'un volume de liaison sera créé entre les deux bâtiments, dérogeant au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépasse la profondeur et la hauteur des deux voisins mitoyens ;

Considérant que cette dérogation est minime et limitée ;

Considérant que l'arrière-bâtiment sera réaménagé en deux chambres, une salle de bains, un WC, un accès à des caves privatives situées au sous-sol et un espace de rangement accessible par la zone de cours et jardins en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge au titre IV, articles 22 et 25 du règlement communal d'urbanisme en ce que l'arrière-bâtiment sera aménagé en locaux à usage d'habitation et en ce que le volume de liaison correspond directement avec un local habitable du bâtiment principal ;

Considérant qu'un lanterneau et une grande baie vitrée sont prévus pour ce volume et que de ce fait, il n'est apporté aucune restriction à l'éclairage ni à l'aération pour l'ensemble des pièces de vie du bâtiment principal ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est existant, qu'il sera aménagé en espace de nuit pour ce logement du rez-de-chaussée et que de ce fait il ne produira aucune nuisance en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus qu'aucune rehausse de murs mitoyens n'est nécessaire ;

Considérant que le volume de liaison et l'arrière-bâtiment seront isolés et qu'une finition esthétique (gravier roulé de couleur claire) est prévue sur leur toiture ;

Considérant qu'il est dommage de ne pas réaliser de toiture végétalisée sur la toiture de l'arrière-bâtiment, compte tenu de la grande superficie qu'elle présente ;

Considérant que plus de 50% de la zone de cours et jardins sera rendue perméable (nouveau gazon) et que de ce fait, les caractéristiques paysagères du site sont améliorées ;

Considérant que deux permis d'urbanisme précédemment introduits pour ce logement ont été refusés :

- Réf. 560660/2015 : visant à démolir un arrière-bâtiment, à supprimer les gaines techniques en façade arrière au rez-de-chaussée et à construire une extension avec terrasse au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment ;
- Réf. 623251/2017 : visant à régulariser les travaux déjà réalisés à la structure portante de l'immeuble, à étendre le logement existant du rez-de-chaussée vers l'annexe arrière et à aménager un emplacement de parking ;

Considérant que ce dernier refus avait pour conséquence l'obligation de revenir sans délai au pristin état en ce qui concerne les aménagements liés au volet régularisation de la demande ;

Considérant que le demandeur n'a pas réalisé ces modifications et qu'il apporte, par cette nouvelle demande de permis d'urbanisme, une nouvelle proposition d'aménagement qualitatif (respectant les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que plusieurs remarques avaient été émises lors de la commission de concertation de ce dernier permis (623251/2017) et que celles-ci ont été prises en compte dans l'élaboration de ce nouveau dossier dont :

- *l'aménagement d'un local vélos commun* : le passage cocher est supprimé : la partie arrière est attribués au logement du rez-de-chaussée tandis qu'en partie avant, un local vélos (1 vélo par logement) sera aménagé, respectant de ce fait le règlement régional d'urbanisme, imposant de tendre vers une amélioration des espaces communs ;
- *le maintien des portes existantes en bois au rez-de-chaussée* : la porte de garage actuelle sera démontée et remplacée par une nouvelle porte identique à celle prévue à l'origine ;
- *spécifier le maintien d'une ventilation des caves et la finition de façade du bâtiment arrière* : l'arrière-bâtiment sera recouvert d'un enduit (couleur claire) sur isolant et une nouvelle ventilation des caves existantes du bâtiment avant sera réalisée vers le jardin ;

Considérant que les étages supérieurs et espaces communs ne subiront aucune modification ;

Considérant pour rappel, qu'il s'agit de l'extension d'un logement existant et non d'un logement indépendant supplémentaire au rez-de-chaussée, limitant ainsi la densification dans l'immeuble ;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale serait un plus pour la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale ;

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

- réaliser une toiture végétale sur la toiture plate de l'arrière-bâtiment existant et de placer la finition en gravier roulé de couleur claire sur la toiture du volume de liaison ;
- remplacer une porte de garage en bois identique à la situation d'origine en façade avant ;

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, et aux articles 22 et 25 du titre IV du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 15h45

Demande de permis d'urbanisme PU/1714202/2019 (10)

Localisation : Avenue du Castel 39

Objet : rénover complètement et construire un étage supplémentaire à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Xavier et Paule BELISON

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

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - au regard du bâti existant les dérogations au RRU sont à ce point importantes et sources de nuisances qu'elles dénaturent la notion de dérogation : gabarit et alignement, luminosité et écologie, vues et vis-à-vis, dévaluation du bien

- souhaitent faire des remarques concernant la profondeur de l'étage à construire

- questions relatives aux mitoyennetés

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 rénover complètement et construire un étage supplémentaire à la maison unifamiliale datant de 1933 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le gabarit de la rehausse ;

Considérant que la demande prévoit plus précisément :

- une transformation lourde de tout l'intérieur en prévoyant
 - o des espaces de détente en sous-sol,
 - o un nouvel escalier spacieux au centre de la maison,
 - o un grand espace de vie ouvert et lumineux au rez-de-chaussée,

- le réaménagement du 1^{er} étage en chambre double avec salle de bains attenante, une salle polyvalente de 3m² avec salle de douche et toilette,
- des transformations extérieures en prévoyant :
 - la construction d'un nouvel étage en recul par rapport à la façade avant,
 - une extension vitrée à l'arrière du rez-de-chaussée, dans le prolongement de la façade arrière existante
 - l'isolation de toute la façade arrière avec une finition en briques de teinte brun/rouge,
 - l'aménagement d'une passerelle et une nouvelle terrasse extérieure légèrement plus haute que le niveau naturel du jardin (3 marches),
 - une nouvelle cour anglaise située au -1 permettant une ventilation et l'éclairage naturel des pièces (salle de sport et cave),
- en ce qui concerne la façade avant :
 - Le remplacement de la porte de garage non conforme par une nouvelle porte sectionnelle noire,
 - Le remplacement des châssis non conformes en façade avant par de nouveaux châssis en aluminium noir,
 - Le remplacement éventuel du décor en céramique par une tôle métallique noire,
 - La suppression des fenêtres latérales dans le porche d'entrée,
 - La suppression du soubassement au niveau du garage,
 - La fermeture du balcon au 1^{er} étage par le placement d'un nouveau châssis en aluminium noir

Considérant que la demande n'est pas suffisamment détaillée en ce qui concerne les modifications prévues en zone de recul ; que le demandeur a indiqué en séance qu'aucune modification n'est prévue ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les zones plantées de pleine terre et de les indiquer sur les plans ;

Considérant que la demande prévoit le rajout d'un étage ; que cet étage est implanté en recul de 1,19m par rapport à l'alignement, s'inscrivant dans le profil du voisin de droite ; que l'extension présente de grandes surfaces vitrées, donnant une esthétique contemporaine épurée au projet ;

Que cette approche permet d'obtenir une rehausse sans mettre en péril les qualités architecturales de la façade existante ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la rehausse à l'arrière ; qu'en effet, le volume projeté dépasse à l'arrière partiellement le profil du voisin le plus bas (n°37) de plus de 3m, et partiellement également le profil du voisin le plus haut (n°41) ;

Considérant que des gabarits plus importants existent dans les environs ;

Considérant, cependant, qu'il y a lieu de réduire la taille des dérogations et l'impact du projet vis-à-vis du voisin le plus bas et le moins profond (n°37) ;

Considérant qu'il y a donc lieu de s'aligner en façade arrière au voisin le plus profond (n°41) sans le dépasser ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la taille des dérogations et l'impact du projet envers le voisin le plus bas à ce niveau en s'alignant sur la façade arrière du voisin le plus profond (n°41) sans le dépasser ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la nouvelle terrasse, la passerelle et le nouvel escalier extérieur ;

Considérant que les aménagements prévus permettent un accès agréable au jardin, et la création d'une cour anglaise ;

Considérant néanmoins que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la passerelle et la terrasse ; qu'il y a lieu de s'y conformer sans rehausse du mur mitoyen (par exemple : baisser la hauteur de la terrasse et de la passerelle de 13cm ou obtenir un accord du voisin de gauche) ;

Considérant que moyennant le respect du code civil, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, la demande prévoit le remplacement de tous les châssis et la porte de garage par des châssis en aluminium noir ;

Considérant qu'il s'indique de reprendre les divisions d'origine (prévoir une imposte) afin de renforcer les qualités architecturales du bien ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale semi intensive (entre 12 et 30cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau serait un plus pour la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles parties de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

- Réduire la profondeur de la rehausse en s'alignant sur la façade du voisin de droite,
- Prévoir une imposte pour les châssis en façade avant,
- Maintenir les zones plantées en zone de recul et adapter les plans en conséquence,
- Se conformer aux prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques au rez-de-chaussée, sans rehausse du mur mitoyen ;
- Prévoir une toiture verte au dernier étage.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 16h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1712418/2019 (11)

Localisation : Avenue Prekelinden 164

Objet : régulariser l'aménagement de deux logements (duplex) en lieu et place des trois logements et de l'atelier prévus dans le permis d'origine ainsi que les modifications apportées par rapport à ce permis et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur VANHAUTE Walter

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

Enquête : 10/10/2019 au 24/10/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la commission de concertation n'autorise pas la réalisation de la terrasse en toiture (vues, pertes d'intimité, nuisances sonores)

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'aménagement de deux logements (duplex) en lieu et place des trois logements et de l'atelier prévus dans le permis d'origine ainsi que les modifications apportées par rapport à ce permis et d'autre part à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte sur l'opposition à la réalisation de la terrasse ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°5509 a été délivré le 30/07/1937 pour construire l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble comptait à l'origine deux ateliers en plus des deux garages au rez-de-chaussée et un logement sur chacun des trois étages ;

Considérant qu'actuellement, il comprend deux logements organisés en duplex (R/+1 et +2/+3) en plus des deux garages conservés ;

Considérant qu'outre la « dédensification » en termes de destination et de nombre de logements, certaines transformations intérieures et extérieures doivent être régularisées :

- Le porche d'entrée et le balcon du premier étage,
- L'encadrement de la baie centrale du premier étage,
- La fermeture d'une baie au rez-de-chaussée arrière,
- La fermeture du balcon du dernier niveau arrière ;
- Le cabanon donnant accès à la toiture plate ;

Considérant que ces interventions sont minimales et que certaines d'entre elles d'ordre esthétique datent de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise par ailleurs l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate existante et accessible via la cage d'escalier existante ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que l'immeuble présente un profil plus important que celui des deux immeubles contigus ;

Considérant que cela permet au deuxième logement comprenant 4 chambres de bénéficier d'un espace extérieur étant donné que le jardin est lié à l'appartement des étages inférieurs ;

Considérant que la dérogation est acceptable à condition de limiter la profondeur de la terrasse à la partie la moins profonde de l'immeuble et d'agrandir la partie végétalisée ;

Considérant que cette intervention permet de limiter les vues vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que la toiture végétalisée sera réalisée par des bacs à plantes ; que ce type d'aménagement n'est pas une solution durable, ni pratique (impossibilité d'entretien) ;

Considérant que cet aménagement n'est pas considéré comme une toiture végétalisée, ni verte ;

Considérant qu'il a été constaté que l'aménagement d'une terrasse a déjà été fait en infraction, sur la totalité de la superficie de la toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/07/2019 ;

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

- réduire la profondeur de la terrasse à la partie la moins profonde de l'immeuble
- supprimer tous les aménagements déjà réalisés en infraction

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 16h30

Demande de permis d'urbanisme PU/642835/2017 (12)

Localisation : Avenue Georges Henri 25

Objet : régulariser la transformation de trois appartements en maison unifamiliale, le changement des châssis en façade avant, les extensions et la terrasse à l'arrière, et construire des annexes à l'arrière de la maison

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Enrique et Flor GARCIA

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 06/07/2018 sur la demande initiale

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 trois appartements en maison unifamiliale, le changement des châssis en façade avant, les extensions et la terrasse à l'arrière, et à construire des annexes à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2018 au 21/06/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la construction de la véranda et de la terrasse, l'absence de données essentielles (dimensions), la perte de luminosité et la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit d'une part la régularisation de :

- La transformation des appartements en maison unifamiliale,
- Au rez-de-chaussée :
 - o La fermeture de la cour et l'extension de l'annexe arrière pour agrandir les espaces de vie

- La modification de l'aménagement des espaces
- Au 1^e étage :
 - La fermeture et l'extension du balcon
 - La modification de l'utilisation des pièces (suppression de la cuisine, salon, salle à manger et création des chambres et espace bureau)
- Au 2^e étage :
 - La fermeture et l'extension du balcon
 - La création d'un nouveau balcon
 - La modification de l'utilisation des pièces (suppression de la cuisine, salon, salle à manger et création des chambres)
- Sous combles :
 - La création de 2 lucarnes en façade avant,
 - La création d'une rehausse en façade arrière avec accès à la toiture plate arrière,
 - La transformation de la toiture plate en toiture terrasse
 - La suppression de la cheminée,
- La modification des châssis en façade avant ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit :

- La construction d'une extension supplémentaire au rez-de-chaussée arrière avec une nouvelle cheminée et en rehaussant le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la transformation de l'immeuble à appartements en une maison unifamiliale peut s'envisager ;

Considérant que certaines modifications structurelles ont été exécutées avant 1962 et plus précisément :

- La rehausse en toiture au dernier étage à l'arrière,
- La modification de la profondeur des toilettes et balcons à l'arrière ;

Considérant dès lors que ces interventions doivent être accordées ;

Considérant que la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée n'est pas acceptable étant donné qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur et vu la taille de la dérogation, le manque de motivations ou de précisions sur la dérogation, la rehausse prévue au niveau des mitoyens et le manque d'intégration avec le tissu urbain et plus spécifiquement avec le voisin de gauche ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée et le niveau de jardin de la maison voisine de gauche se situent plus bas et que la profondeur totale (non renseignée sur les plans) dépasse largement le maximum autorisé par le règlement régional d'urbanisme (3m) ;

Considérant que la création de la terrasse au 3^e étage n'est pas acceptable étant donné qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur, vu la rehausse des mitoyens prévue, vu les nuisances envers les voisins et l'intérieur d'îlot et vu la présence d'un beau jardin et de balcons à tous les étages ;

Considérant que les deux lucarnes en façade avant ne sont pas acceptables étant donné qu'elles sont visibles depuis l'espace public, ne sont pas conformes au règlement communal d'urbanisme et ne participent pas à la mise en valeur de l'esthétique de la façade avant du bâtiment des années '30 ;

Considérant que le dessin de la façade avant est trop lacunaire, et ne prévoit pas le maintien des divisions des châssis, la porte d'entrée, le garage, murets... que le dessin est trop schématique et ne reprend pas les éléments nécessaires pour pouvoir statuer sur la demande de régularisation de la modification des châssis ;

Considérant qu'il en est de même pour les autres plans (manque de dimensions sur les plans, coupes, façades, y compris pour les parties existantes) ;

Considérant que vu les qualités esthétiques de la façade, il y a lieu de retrouver le dessin d'origine en ce qui concerne les châssis et portes ;

Considérant que la fermeture des balcons à l'arrière a eu pour conséquence que les chambres 2 et 5 ne profitent plus d'un éclairage direct et de ventilation naturelle, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que les plans suggèrent un abri de jardin en fond de parcelle, et qu'il y a lieu d'étudier sa conformité aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant que la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale et certaines petites régularisations qui datent d'il y a longtemps sont acceptables, mais que les modifications proposées ne le sont pas ;

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

- Supprimer la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée,
- Prévoir des divisions horizontales en façade avant telles que prévues dans le permis d'origine, et prévoir une porte de garage avec une esthétique qui se rapproche de celle du permis d'origine ;
- Maintenir la porte d'entrée
- Supprimer les lucarnes en façade avant,
- Supprimer la terrasse au 3^e étage, la rehausse des murs mitoyens à ce niveau et placer un garde-corps devant la porte d'accès,
- Vérifier la conformité de l'abri de jardin en fond de parcelle et adapter la demande en conséquence
- modifier, compléter et détailler de manière précise les plans, coupes et façades en conséquence (y compris le dessin du sous-sol : zone de recul, muret, plan complet de la cave avant, ...)

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la régularisation de la profondeur des balcons et WC existants et la fermeture de la cour à l'arrière sont acceptées.

Avis de la commission de concertation du 08/11/2019 sur la demande modifiée

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 06/07/2018, le Collège des bourgmestre et échevins a demandé des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu le courrier introduit le 25/07/2018 demandant de suspendre la procédure en vue de l'introduction d'un projet modificatif ;

Vu les documents modifiés introduits le 03/06/2019 et le 09/09/2019 ;

Considérant que les modifications apportées au projet ne répondent pas aux remarques formulées par la commission de concertation du 06/07/2018 et qu'il s'indique dès lors de reprendre la procédure au stade de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant en effet que la demande modifiée :

- ne respecte pas la 1^{ère} condition de supprimer la nouvelle extension au rez-de-chaussée ; qu'en effet, la demande maintient l'extension prévue avec une légère modification au niveau de la rehausse du mur mitoyen (rehausse du mur mitoyen vitrée, non conforme au code civil) ;
- ne respecte pas la 2^e condition de prévoir des divisions horizontales en façade avant telles que prévues dans le permis d'origine et de prévoir une porte de garage avec une esthétique qui se rapproche de celle du permis d'origine ; qu'en effet, les divisions des châssis dans la demande modifiée ne sont pas conformes à celles de la situation de droit, et la demande prévoit toujours la régularisation de la porte de garage existante en PVC ;
- respecte la 3^e condition en ce que la porte d'entrée est maintenue et est représentée correctement sur les plans ;
- ne respecte pas la 4^e condition de supprimer les lucarnes en façade avant ; que néanmoins, le demandeur a complété sa demande en fournissant suffisamment de preuves démontrant que les lucarnes datent de la construction du bâtiment et sont dès lors conformes ;
- ne respecte pas la 5^e condition de supprimer la terrasse au 3^e étage ; qu'en effet, la terrasse –non conforme au code civil- est maintenue dans sa totalité ; que les documents transmis ne permettent pas de confirmer la présence d'une terrasse au lieu d'une toiture plate ;
- respecte la 6^e condition en ce que le demandeur a complété sa demande avec les informations requises permettant de confirmer la conformité de l'abri de jardin ;
- respecte la 7^e condition de compléter les plans.

Considérant que le demandeur souligne que l'extension prévue n'est pas dérogatoire étant donné que la profondeur de l'immeuble voisin de gauche est anormalement faible ;

Considérant que le demandeur du projet mentionne également dans sa note explicative que le voisin de gauche a marqué son accord sur le projet, sans néanmoins rajouter la preuve dans le dossier ;

Considérant qu'en séance, le voisin de gauche a répété son désaccord avec le projet d'extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que même si l'immeuble de gauche présente des profondeurs très différentes, le fait de ne pas déroger ne vaut pas un droit de construire ; que tout projet doit être analysé au niveau du bon aménagement des lieux ; que les remarques soulevées par la commission en ce qui concerne l'intégration du projet dans le tissu urbain existant restent valables ;

Considérant de manière générale, que la commission de concertation s'est déjà prononcée sur l'annexe prévue ; que vu les faibles modifications apportées au projet, la commission ne peut qu'émettre le même avis que précédemment ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de :

- Supprimer la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée,
- Prévoir des divisions horizontales en façade avant telles que prévues dans le permis d'origine, et prévoir une porte de garage avec une esthétique qui se rapproche de celle du permis d'origine ;
- Supprimer la terrasse au 3^e étage.

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

- Supprimer la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée,
- Prévoir des divisions horizontales en façade avant telles que prévues dans le permis d'origine, et prévoir une porte de garage avec une esthétique qui se rapproche de celle du permis d'origine ;

- Supprimer la terrasse au 3^e étage

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la régularisation de la profondeur des balcons et WC existants et la fermeture de la cour à l'arrière sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 17h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1706975/2019 (13)

Localisation : Rue Joseph Aernaut 6

Objet : étendre et transformer la maison unifamiliale et régulariser les modifications déjà apportées au bien

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

Demandeur : Monsieur et Madame Luc et Firuzeh IVARRA - SHADDEL

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part, à étendre et transformer la maison unifamiliale et d'autre part, à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) et en application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que le permis d'urbanisme d'origine reste introuvable mais qu'il s'agit d'une construction de l'architecte Antoine POMPE dans les années '20 dans la cité-jardin du « Kapelleveld » ;

Considérant qu'il s'agit d'une des deux maisons jumelées semi-mitoyennes construites en miroir ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée arrière et à ouvrir les espaces intérieurs en démolissant certains murs ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu l'existence d'une véranda à l'arrière de la maison jumelle ;

Considérant que ce nouveau volume améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison sans porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques du quartier et est non visible depuis la voie publique ;

Considérant que le soubassement de l'extension est en pierres naturelles en fibro-ciment de couleur identique au revêtement existant et les nouveaux châssis en bois sont de couleur blanche ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au-delà de l'extension en recréant des murs de soutènement et un escalier vers le jardin situé plus haut vu la pente du terrain existant ;

Considérant que l'arbre existant (pin) est maintenu et que dès lors, toutes les précautions doivent être prises dans ce sens lors de la mise en œuvre des travaux ;

Considérant que la demande vise également à régulariser certaines des modifications déjà apportées en façade;

Considérant qu'une partie de la façade avant du rez-de-chaussée a été peinte en blanc cassé mais sera repeinte dans la même teinte que le reste de la façade ; qu'il y a lieu d'enlever la peinture sans repeindre (par exemple : sablage) ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois de teinte brun foncé mais qu'ils seront peints en blanc ;

Considérant néanmoins que le châssis à gauche de la porte d'entrée ne présente plus la division centrale comme le châssis équivalent de la maison jumelle de droite ;

Considérant que dans un esprit de cohérence et de respect de l'harmonie d'ensemble et des qualités architecturales de ce quartier, il y a lieu de maintenir les divisions, matériaux, teintes,...tels que prévus à l'origine ;

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

- retrouver la division centrale du châssis situé à gauche de la porte d'entrée,
- prendre toutes les précautions nécessaires pour maintenir l'arbre existant (pin) lors de la mise en œuvre des travaux.
- Enlever la peinture en blanc cassé sans repeindre la maison