

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 484 de la séance du 20/12/2019 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/676759/2018 (1)

Localisation : Rue de l'Athénée Royal Avenue Jacques Brel

Objet : PERMIS ECOLE : Installer des pavillons provisoires à usage scolaire (régularisation du maintien des 14 pavillons existants sur le site) et ajouter 2 WC pour les enseignants à proximité immédiate du pavillon WC (enfants) qui jouxte la salle de sport de l'Athénée; inverser les pavillons 10 et 11 et ajouter une rampe d'accès devant les locaux 9 et 11; inverser les fonctions pour les locaux 11 et 13; ajouter une structure préau devant le réfectoire et le long de la salle de sport.

Zonage : P.R.A.S. :
P.P.A.S. :
Lotissement :

Demandeur : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT, Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT

Motifs : dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (modification ou extension des projets figurant à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Enquête : 02/12/2019 au 16/12/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que les biens se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/498326 notifié par le fonctionnaire délégué en date du 10/11/2015 et qui visait à démolir et à reconstruire 2 écoles dans un écoquartier à Woluwe-Saint-Lambert à savoir les écoles de la Charmille et Schuman ;

Considérant qu'afin de pouvoir relocaliser les enfants et le corps professoral de l'école de la Charmille de manière provisoire durant le chantier de l'école, une demande de permis qui visait à *Installer des pavillons provisoires à usage scolaire* rue de l'Athénée Royal a été introduit par la commune aux autorités régionales en date du 17/07/2015 ;

Vu le permis d'urbanisme à durée limitée de 2 ans (18/PFD/570275) notifié par le Fonctionnaire Délégué à la commune en date du 11/12/2015 et dont la validité courait donc jusqu'au 11/12/2017 ;

Considérant qu'en date du 18/10/2017 la commune introduisait un courrier de demande de reconduction du permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'en date du 07/12/2017 le fonctionnaire délégué notifiait sa décision de refus de prorogation pour le motif que les permis à durée limitée ne peuvent être prorogés ;

Considérant, toutefois, que le maintien des pavillons provisoires est lié au retard de la construction des 2 écoles de la Charmille et Georges Désir sur le site situé un peu plus loin (Clos des Bouleaux, 15), étant donné une découverte importante de la pollution de sol en mai 2017 ;

Considérant qu'en date du 09/08/2017, Bruxelles Environnement recevait un courrier de la commune de début des travaux ; que la direction de l'urbanisme régional n'en a pas eu de copie et qu'elle souhaite recevoir cette information ;

Considérant qu'en vertu de l'article 101 § 5 du CoBAT "*Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.*", le permis et le délai de péremption du permis 18/PFD/498326 lié à la démolition/reconstruction des écoles de la Charmille et Schuman sont toujours suspendus depuis 05/2017, étant donné que l'I.B.G.E. (B.E.) n'a pas encore pu attesté de la fin des actes et travaux liés à la dépollution du sol ;

Considérant, donc, qu'indirectement, la durée de mise en place des pavillons provisoires pour l'école de la Charmille était impactée par la dépollution du site-mère (Clos des Bouleaux, 15);

Considérant donc que la présente demande vise plus spécifiquement à régulariser le maintien des 14 pavillons provisoires à usage scolaire sur le terrain situé Rue de l'Athénée Royal / Avenue Jacques Brel ;

Que par rapport au précédent permis (18/PFD/570275) notifié en décembre 2015 pour l'installation de pavillons provisoires à usage scolaire, plusieurs adaptations ont été apportées :

- l'ajout de 2 WC pour les enseignants à proximité immédiate du pavillon WC (enfants) qui jouxte la salle de sport de l'Athénée ;
- l'inversion des pavillons 10 et 11 et l'ajout d'une rampe d'accès PMR devant les locaux 9 et 11 ;
- l'inversion des fonctions pour les locaux 11 et 13 ;
- l'ajout d'une structure préau devant le réfectoire et le long de la salle de sport ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2019 au 16/12/2019 pour les motifs suivants :

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
 - o *Prescription particulière 8.4 ° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement ;*
- *Application de l'article 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
 - o *Demande soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B ;*
- *Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - o *Article 7 : Implantation d'une construction isolée*

Et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant donc, que par rapport à la précédente demande, plusieurs adaptations ont été apportées à savoir :

- L'inversion des modules 10 et 11 ; le petit module de 6m sur 3m hébergeant les activités PMS est venu s'installer en about en lieu et place du local 11 de 6m sur 6m qui était initialement dévolu au secrétariat de direction ;
- Les fonctions des modules 11 et 13 ont été permutées ; ainsi le local pour le secrétariat et la direction a pris place dans le module 13 qui était plus grand (9m x 6m) en lieu et place du module 11 de 6m sur 6m qui accueille désormais le local de logopédie ;
- l'ajout de 2 WC pour les enseignants à proximité immédiate du pavillon WC (enfants) qui jouxte la salle de sport de l'Athénée ajoutant ainsi au sol une superficie de l'ordre de 6,6m²;
- l'ajout d'une rampe d'accès PMR devant les locaux 9 et 11 et l'adaptation de la rampe pour PMR devant le réfectoire ;
- l'ajout d'une structure préau devant le réfectoire et le long de la salle de sport ;

Considérant que l'école la Charmille est une école spécialisée de type 8 qui accueille des enfants présentant des troubles d'apprentissage et qui travaillent en petits groupes d'apprentissage ;

Considérant donc que les 9 classes accueillent une centaine d'enfants ;

Considérant que tous ces éléments contribuent à améliorer quelque peu la situation en place ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datée du 03/09/2018, ses références CP 1983.2222/24/BS/ms ;

Considérant qu'il est dommage que le rapport d'incidences fourni dans le cadre de cette demande soit aussi lacunaire ; qu'il est regrettable qu'il n'y ait pas plus d'explications sur :

- le type d'école spécialisée ;
- le réel nombre d'enfants fréquentant l'école ; ainsi que le nombre d'enseignants ;
- l'emplacement des rejets de hottes liés à la cuisine ;
- le stockage des déchets et des huiles éventuelles liés à l'utilisation de la cuisine ;
- les mesures d'isolation acoustique entre les containers-classes ;
- l'éventuelle pollution de sol à l'endroit de l'emplacement des containers ;
- la mobilité et le trafic (avec comptages); les transports en commun disponibles à proximité ;
- l'impact de l'emplacement de ces containers-classes sur la faune et la flore ;
- la possibilité d'intégrer des aires/espaces de jeux pour les enfants ;
- la présence des autres activités (équipement scolaire et autres) à proximité immédiate du site ;
- la possibilité de stationner des vélos à proximité de l'école ;

Considérant, également, que vu la prolongation des containers-classe existants sur le site, et donc pour une durée supérieure à 2 ans, il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de réflexions liées à la performance énergétique des bâtiments ; sachant qu'à l'heure actuelle, il existe des containers-PEB conformes ;

Considérant que l'espace de cour de récréation semble exigu pour tous ces enfants ; qu'il serait intéressant d'avoir également une réflexion sur l'augmentation de cette superficie récréative (sur la pelouse devant le réfectoire ? avec un aménagement en copeaux de bois ou autre par exemple)

Vu l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins daté du 12/12/2019 ;

Avis REPORTÉ, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme en vue d'obtenir :

- les éléments complémentaires au rapport d'incidences ;
- plus de précisions quant à la dépollution du site (date du début des travaux et du constat de pollution, si des excavations et évacuation des terres sont toujours en cours) ;
- transmettre une copie du courrier du 09/08/2017 de la date du début des travaux sur le site Clos des Bouleaux, 15 ;
- une date plus précise de la rentrée des enfants dans la nouvelle école sur le site-mère Clos des Bouleaux, 15 (soit savoir encore combien de temps les enfants devront rester dans les containers sur le site Athénée/Brel) ;
- une réflexion sur la possibilité d'installer des containers PEB-conformes si les travaux devaient durer encore au moins 2 ans ;
- une réflexion sur l'augmentation de la superficie récréative sur le site ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 484 de la séance du 20/12/2019 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1712470/2019 (2)

Localisation : Avenue Raymond de Meester 22

Objet : régulariser les transformations apportées à la façade avant et étendre le rez-de-chaussée et le premier étage en vue d'aménager une unité de logement dépendant de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Concetta GUAUTO

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)

Enquête : 26/11/2019 au 10/12/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la maison doit rester à caractère unifamilial
- nous n'avons pas trouvé le plan de façade arrière
- préciser les finitions des façades apparentes du nouveau mur mitoyen
- remarques, d'ordre pratique, demandées par le voisin du n°24 (état des lieux, nouveau mur à charge du demandeur, rachat mitoyenneté, remise en état du jardin et de la cour, sécurité des lieux)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations apportées à la façade avant et à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage en vue d'aménager une unité de logement dépendant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2019 au 10/12/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le maintien du caractère unifamilial du bien, la demande de précisions quant aux finitions des murs mitoyens et sur des informations d'ordre pratique (état des lieux, rachat des mitoyens,...) ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage à l'arrière ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé en unité de logement, dépendante de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'espace vestiaire actuel sera modifié pour créer un second grand hall d'entrée ; que l'accès au garage ne pourra se faire qu'en passant par celui-ci et que cette configuration permettrait au logement de fonctionner indépendamment du reste de la maison ;

Considérant qu'un « logement accessoire » ne peut fonctionner indépendamment ; qu'il n'est dès lors pas nécessaire de réaliser deux halls d'entrée différents et de privatiser l'accès au garage ;

Considérant que l'extension arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur de gabarit ;

Considérant qu'au premier étage, l'ancienne cuisine sera transformée en WC et en espace buanderie ; et qu'une nouvelle cuisine sera aménagée dans la partie extension ;

Considérant qu'à partir du deuxième étage, le parement en façade arrière sera supprimé afin d'être remplacé par un enduit sur isolant ;

Considérant que la première partie du jardin (niveau +166) sera rabaissée au niveau de la deuxième en fond de parcelle (niveau +104) ;

Considérant qu'une cour anglaise / terrasse encaissée sera aménagée au rez-de-chaussée (niveau +0,35, inférieur au niveau du jardin) et qu'une seconde terrasse sera réalisée dans sa prolongation, au niveau des terres existantes (niveau +104) ;

Considérant qu'un escalier extérieur sera placé de l'extension du premier étage (pièce de vie de la maison unifamiliale) vers cette seconde terrasse, dérogeant ainsi à l'article 4 du titre I du règlement régional en termes de profondeur par rapport aux voisins mitoyens ;

Considérant que le demandeur a souhaité introduire deux permis d'extensions simultanément (avec le numéro 20 avenue Raymond de Meester) afin de minimiser l'impact des différentes dérogations ;

Considérant que la loggia prévue sur deux niveaux (extension) ne répond pas aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de bâtir sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de modifications effectuées préalablement à l'introduction de ce permis d'urbanisme :

- aménagement du grenier en chambre, bureau et salle de bains,
- suppression des garde-corps des châssis des premier et deuxième étages en façade avant,
- modification des divisions de ces mêmes châssis,
- remplacement de la porte de garage, dont le dessin ne correspond plus à celui d'origine, (PU référencé 8552 et délivré le 28/03/1955) ;

Considérant que la chambre arrière sous les combles ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10), mais qu'il s'agit d'une quatrième chambre pour la maison unifamiliale et dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

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 :

- ne pas réaliser deux halls d'entrée différents et ne pas privatiser l'accès au garage
- répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues droites et obliques pour l'ensemble du projet ;

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 à l'article 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° 484 de la séance du 20/12/2019 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1712476/2019 (3)

Localisation : Avenue Raymond de Meester 20

Objet : étendre le logement du premier étage et régulariser les transformations apportées à l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Concetta GUASTO

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)

Enquête : 26/11/2019 au 10/12/2019

Plaintes/Remarques : 1

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 la demande vise à étendre le logement du premier étage et à régulariser les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2019 au 10/12/2019 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que l'immeuble comporte un rez-de-chaussée avec garage et caves, et trois appartements répartis sur les trois étages ;

Considérant que le rez-de-chaussée existant présente quelques différences à régulariser par rapport à la situation de droit (PU référencé 10.268 et délivré le 25/09/1961) :

- une cave supplémentaire en partie arrière n°10 = extension de la cave privative n°8,
- modification de la répartition des caves,
- modification des baies de la caves n°8 vers le jardin ;

Considérant que le remblais (remontée de terres) de terrain prévu initialement en zone de cours et jardins pour atteindre le niveau du premier étage n'a jamais été réalisé ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse arrière du logement a été agrandie sur l'extension de la cave n°8 et qu'un escalier a été placé pour permettre l'accès direct au jardin ;

Considérant que la demande vise à transformer et à étendre le logement du premier étage par la réalisation d'une véranda, implantée sur une profondeur identique à celle de la terrasse du voisin le plus profond (n°18) ;

Considérant que l'escalier extérieur existant prévu pour l'accès au jardin sera modifié et intégré à l'extension afin de réaliser une liaison directe entre ce logement et ses caves privatives ;

Considérant que la demande d'extension déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que celle-ci dépassera de plus de 3m son voisin le moins profond (n°22) ;

Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen est nécessaire vers le mitoyen n°22 ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les transformations effectuées en façade avant ;

Considérant que les fenêtres existantes en façade avant présentent une allège plus grande (74cm) que prévues initialement (50cm) ; que le dessin de la porte de garage a été modifié lors de son remplacement ; et que la baie entre la porte de garage et la porte d'entrée a été réalisée plus large et moins haute (51cm) que prévu initialement ;

Considérant que ces changements ne modifient pas l'aspect général, ni les caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant que les appartements des deuxième et troisième étages ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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

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

En application de l'article 126§6 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°484 de la séance du 20/12/2019 à 10h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1713298/2019 (4)

Localisation : Avenue du Roi Chevalier 67

Objet : régulariser la modification de l'utilisation du commerce en agence immobilière au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Madame Raphaella HANNA

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)

Enquête : 26/11/2019 au 10/12/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, bordée d'un liseré de noyau commercial 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 se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2019 au 10/12/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de l'utilisation du commerce en agence immobilière au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'aucune transformation intérieure et qu'aucune modification au volume de l'immeuble n'ont été effectuées ; que ce changement n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la mise en peinture des châssis en aluminium des deux vitrines par une teinte RAL grise anthracite, le maintien de la tente solaire existante et le remplacement des enseignes ;

Considérant en effet que les enseignes du précédent commerce ont été remplacées par deux nouvelles enseignes : une enseigne lumineuse perpendiculaire et une enseigne parallèle (lettrage) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que celle-ci présente une saillie supérieure à 0,50m (article 18) ;

Considérant que la tente solaire existante, placée sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme déroge au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que la tente solaire dépasse en largeur les limites de la baie (article 32, 2°) ;

Considérant, en outre, que le placement de cette tente solaire ne tient pas compte du relief dans la façade ;

Considérant la volonté de la commune de redynamiser et d'embellir le quartier Georges Henri ;

Considérant que celle-ci encourage financièrement (octroi de généreuses primes) l'incitation à l'embellissement et la mise en conformité des immeubles par rapport au règlement d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant de ce fait, qu'il y a lieu de supprimer la tente solaire et de se conformer aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné pour ce qui concerne l'enseigne perpendiculaire ;

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

- supprimer la dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce qui concerne les enseignes
- supprimer la tente solaire ;

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 18 et 32 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » ne sont pas acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 484 de la séance du 20/12/2019 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/695042/2018 (5)

- Localisation : Avenue Georges Henri 401
- Objet : étendre le deuxième étage, rehausser la toiture et régulariser les modifications apportées à l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : S.A. IBELCA Monsieur Hormoz VAHEDI
- 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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête : 21/11/2019 au 05/12/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - quid des emplacements vélos (annoncés 10, plans 2)
- projet de 2 logements de 3 chambres et aucun local poussette prévu (box vélos en espace public sont à saturation)
- demandent un effort en termes de gestion des eaux pluviales (désimperméabilisation de la cour & toitures plates en toiture verte)

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande vise à étendre le deuxième étage, à rehausser la toiture et à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les locaux vélos et poussettes et sur la forte imperméabilisation du terrain ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comportant un rez-de-chaussée et 3 étages (dont un sous combles) ;

Considérant qu'il y a en fond de parcelle, un arrière-bâtiment (rez-de-chaussée + deux étages dont un sous combles) relié au bâtiment à front de rue par un volume de liaison (deux étages - toit plat) ;

Considérant qu'aucune modification n'a été réalisée jusqu'à présent sur ces différents volumes ;

Considérant que le bien ne présente pas d'archives relatives à l'affectation et aux volumes existants ; que la situation de droit ne peut dès lors être vérifiée pour ces points mais également pour le nombre d'unités (logements / commerce) autorisé ;

Considérant que plusieurs transformations intérieures ont été réalisées dont des interventions structurelles et la division de l'ensemble en un bureau au sous-sol, un commerce au rez-de-chaussée et cinq logements répartis sur les différents étages ;

Considérant que le demandeur a supprimé récemment deux logements pour n'en conserver que trois ; que la présente demande vise à mettre en conformité l'entièreté de l'immeuble et d'y apporter des modifications en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité de celui-ci ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l'espace de bureau au sous-sol, accessible depuis la cage d'escalier principale à l'entrée de l'immeuble et par le patio existant en intérieur d'îlot ;

Considérant le peu de luminosité dont bénéficie cette unité ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun espace commun (locaux poubelles, vélos/poussettes, rangement) dérogeant de ce fait aux articles 16, 17 et 18 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que celui-ci mentionne un emplacement pour stockage de dix vélos non repris sur les plans et qu'aucune cave privative pour les logements et le commerce n'est prévue ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme stipule que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;

Considérant de ce fait, qu'il serait préférable d'attribuer les espaces du sous-sol uniquement à des espaces communs et à des caves privatives pour les différentes unités (logements et commerce) ; et qu'il y a lieu de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée, vu le nombre d'unités dans l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été divisé en deux parties : à l'avant, un commerce et à l'arrière, un espace de profession libérale intégré au logement duplex du premier étage et du deuxième étage de l'arrière-bâtiment ;

Considérant le peu de luminosité en partie arrière à cet étage (uniquement obtenue par le patio) et la volonté de la commune de bénéficier de grandes surfaces commerciales dans ce quartier ;

Considérant qu'il serait préférable de revoir la répartition de toutes les unités (diminuer la superficie de circulation dans l'appartement au 1^e étage, revoir la répartition des différentes fonctions, en aménageant par exemple le bureau dans l'arrière-bâtiment, prévoir un local vélos suffisamment grand et en relation avec le nombre de chambres et le nombre d'affectations dans l'immeuble au rez-de-chaussée, ...)

Considérant qu'au deuxième étage, le projet prévoit la réalisation d'une extension en façade arrière du bâtiment principal en vue d'y aménager un logement d'une chambre ;

Considérant que cette extension déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ; que cette transformation est acceptable car elle permettra d'augmenter la superficie du logement et donc d'améliorer les conditions de confort de celui-ci ;

Considérant que le troisième étage et la toiture seront rehaussés afin de permettre l'aménagement d'un troisième logement en duplex sur ces deux niveaux ;

Considérant cependant que le niveau de toiture proposé déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépassera de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (n°399) ;

Considérant que la rehausse de façade avant (et son niveau de corniche) créera en façade avant, une rupture dans le tissu urbain qui est actuellement cohérent ;

Considérant qu'une extension en toiture est possible, mais que celle-ci doit rester discrète par rapport à la façade existante qui présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes ; qu'il y aurait lieu de prévoir une extension en retrait par rapport à la façade à rue ;

Considérant qu'aucun des duplex ne propose de chambre de minimum 14m² conformément à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le **duplex inférieur** présente une hauteur sous plafond partiellement inférieure à celle autorisée à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse en toiture ne permettra pas au **duplex supérieur** d'obtenir une hauteur sous plafond conforme au règlement régional d'urbanisme (titre II, article 4) et que son séjour ne bénéficiera pas d'une superficie nette éclairante suffisante (titre II, article 10) ;

Considérant qu'il est dommage pour un nouvel aménagement de logements de ne pas satisfaire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'ensemble des transformations apportées à la façade avant ;

Considérant que la vitrine du commerce a été agrandie en conséquence de son agrandissement intérieur et que la porte du commerce a été déplacés au niveau de l'ancienne porte de garage ;

Considérant que les châssis en bois existants ont été repeints dans un ton gris moyen ;

Considérant que le revêtement en céramique d'origine autour de la vitrine du rez-de-chaussée a été supprimé et que les briques de façade ont été revêtues d'une peinture de ton gris moyen ;

Considérant que l'article 3 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri stipule que les façades en briques destinées à être apparentes ne peuvent être ni enduites, ni peintes ;

Considérant que ce même règlement stipule qu'en cas de rénovation, les façades visibles depuis la voie publique sont parées de matériaux choisis (pierre naturelle, céramique, ...) et mises en œuvre de telle sorte que la pérennité de l'habillage soit garantie, tout en assurant une qualité esthétique ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de revenir à la brique d'origine aux étages et de proposer un nouveau revêtement (par exemple pierre naturelle/bleue, céramique,...) pour le rez-de-chaussée afin de préserver les caractéristiques de la façade d'origine ;

Considérant que la corniche est emballée dans du pvc;

Considérant que ceci nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de revenir à la corniche en bois d'origine ;

Considérant que les proportions de la réhausse ne s'intègrent pas avec la typologie existante et créent une rupture dans l'aspect vertical de la façade (baies écrasées, modifications du relief des briques, proportions des maçonneries,...);

Considérant que l'enseigne parallèle placée au-dessus de la vitrine déroge à l'article 14 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en ce qu'elle dépasse la hauteur maximale autorisée de 75cm et en ce qu'aucun espacement n'est prévu entre son bord inférieur et la vitrine ;

Considérant que les enseignes placées en vitrine dérogent à l'article 15 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri car elles ne sont pas d'un seul tenant ;

Considérant que deux éléments décoratifs ont été placés perpendiculairement à la façade et qu'ils ne sont pas conformes à cette même réglementation en son article 36 ;

Considérant le nombre important de dérogations en façade avant ; que l'ensemble des travaux a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu la volonté de la commune de redynamiser et d'embellir le quartier Georges Henri ;

Considérant que la commune encourage financièrement (primes) l'incitation à l'embellissement et la mise en conformité des immeubles par rapport au règlement d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de supprimer toutes dérogations à celui-ci ;

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° 484 de la séance du 20/12/2019 à 11h15

Demande de permis d'urbanisme PU/652427/2017 (6)

- Localisation : Avenue de Février 2
- Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul, le placement de tentes solaires et d'enseignes en façade à rue de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°17 DU 07/02/1962
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Huseyin et Ayse YAGMUR - MALKOC
- 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.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- Enquête : 21/11/2019 au 05/12/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation :
- nuisances olfactives (poubelles), sonores (installation étales, clients...), propreté (affichettes, déchets emportés...)
 - zone de recul pavée intégralement (87m²)
 - demandent l'application du PPAS 17
 - sans un agencement architectural pensé en ce sens, la zone de recul sera inévitablement réutilisée comme zone commerciale
 - le projet soumis constitue une tentative d'obtenir un permis pour la situation existante posant problème
 - demandent la vérification de :
 - l'installation d'une chambre froide et de son moteur à la cave
 - la zone de recul utilisée comme zone marchande et d'étalages
 - la zone de cours et jardins recouverte et transformée en cuisine professionnelle

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°17 approuvé le 07/02/1962 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement de la zone de recul, le placement de tentes solaires et d'enseignes en façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que le procès-verbal n°325 a été dressé le 14/01/2008 pour l'aménagement de la zone de recul (entreposage et présentation de produits alimentaires et autres sur des structures fixes dont l'appui au sol assure la stabilité) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.747 a été délivré le 16/09/1963 pour la construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial, sur les plans duquel il est clairement indiqué que la zone de recul n'est affectée à aucune exploitation ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°15.811 a été délivré le 23/04/1996 pour la modification du grenier en logement, sur les plans duquel la zone de recul est plantée en grande partie de pleine terre et bordée d'un muret ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 21/11/2019 au 05/12/2019 et qu'une lettre de réclamations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur les nuisances olfactives et sonores, la propreté, l'imperméabilisation quasi totale de la zone de recul qui incite à son utilisation et sur la demande de vérifier d'autres installations (installation d'une chambre froide et de son moteur en cave et sur la couverture de la zone de cours et jardins pour aménager une cuisine) ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse et au plan particulier d'affectation du sol en termes de zone de recul ;

Considérant en effet que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol précisent que la zone de recul est réservée à l'établissement de jardinets comprenant des espaces engazonnés de plantations d'agrément à basses tiges ;

Considérant que la note explicative se limite à prôner l'amélioration des zones plantées en zone de recul par rapport à une situation existante très dégradée qui n'était plus celle d'origine ;

Considérant que sur les photos aériennes de 1971, 1977, 1987 et 1996, on peut observer la zone de recul grandement plantée ;

Considérant que des photos prises en 2018 et en 2019 montrent que la zone de recul sert encore d'entreposage et de présentation de marchandises alors que les plans introduits prétendent qu'elle n'est affectée à aucune exploitation ;

Considérant néanmoins qu'un aménagement proposant une plus grande partie plantée en pleine terre que ce qui est proposé, pourrait être acceptable ;

Considérant qu'en situation actuelle, la zone de recul se trouve devant un bâtiment d'angle et propose dès lors une grande superficie ;

Considérant néanmoins que s'agissant d'une zone de recul, il y a lieu d'augmenter la superficie perméable de celle-ci en portant à 1,5m la profondeur de la bande plantée le long des rues ;

Que le reste de la superficie de la zone de recul reste semi-perméable vu les joints ouverts et la pose des klinkers sur sable stabilisé ;

Considérant que tout le reste de la zone de recul doit être planté de pleine terre ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que, dans ce cas, les dérogations sont acceptables ;

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

- augmenter la superficie perméable de la bande plantée en portant à 1,5m la profondeur de la bande plantée le long des rues

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles du règlement communal sur la bâtisse, du plan particulier et 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° 484 de la séance du 20/12/2019 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1726127/2019 (7)

- Localisation : Rue Jacques Hoton 31-33
- Objet : mettre en conformité les modifications en façades avant et arrière, transformer la maison en 2 duplex et 1 appartement avec rehausse d'un étage
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : A.S.B.L. BRU N-E
- 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)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 21/11/2019 au 05/12/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - le projet déposé amènera la perte de plus de 160m² d'équipement d'intérêt collectif
- quid sur le déplacement ou la suppression des activités présentes ?
- il nous semble important de conserver des affectations autres que logement
- souhaitons qu'il soit envisagé de rendre au jardin un maximum de surface en pleine terre (+ végétation et arbre à haute tige)
- demandent que tous les projets urbanistiques participent à la solidarité du bassin versant (inondations)
- le local vélo est bien trop petit pour accueillir 6 vélos et sans compter les poussettes (justification à la dérogation RRU/stationnement automobiles)

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 mettre en conformité les modifications en façades avant et arrière, et transformer la maison en deux duplex et un appartement avec rehausse d'un étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la suppression de l'équipement d'intérêt collectif, l'aménagement du jardin, la gestion de l'eau pluviale et la taille du local vélos ;

Considérant que la demande prévoit d'une part la création de 3 logements dans le bâtiment existant, en rehaussant l'immeuble par l'ajout d'une toiture en pente, et répartis comme suit :

- Au sous-sol et au rez-de-chaussée : un duplex avec deux chambres au niveau du demi sous-sol, et les pièces de vie au niveau du rez-de-chaussée ;
- Au 1^{er} étage : un appartement de type 1 chambre avec une terrasse, conforme aux prescriptions du code civil sans rehausse du mur mitoyen ;
- Au 2^e étage et sous toiture (nouvelle toiture) : un duplex avec 4 chambres et un bureau ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle toiture en pente identique à la toiture du voisin de droite ;

Considérant que la demande déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme étant donné que la nouvelle toiture dépasse partiellement de plus de 3m le profil du voisin de gauche, sans néanmoins dépasser le profil du voisin de droite ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné qu'elles sont minimales et peu visibles de l'espace public ;

Considérant que le garage existant est maintenu ;

Considérant que le projet prévoit des nouveaux locaux communs conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en prévoyant :

- 3 caves privatives dans le sous-sol,
- Un local pour les compteurs
- Un local poubelles
- Un grand local pour vélos et poussettes ;

Considérant que le duplex du bas a la jouissance du jardin ; que le jardin est accessible via un petit escalier (10 marches) depuis la salle à manger ;

Considérant que le nombre de logements proposés est acceptable étant donné l'amélioration en termes de locaux communs ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme en ce que la nouvelle lucarne n'est pas implantée à 1m de recul de la corniche ; que cette dérogation est acceptable étant donné les reculs latéraux et la faible hauteur de ladite lucarne ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part la régularisation des petites incohérences en façade avant (châssis au 1^e étage) et la construction d'un escalier extérieur à l'arrière ; que l'escalier à l'arrière est conforme aux prescriptions du code civil, mais qu'il déroge au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme étant donné que l'escalier dépasse les constructions voisines ;

Considérant que ces régularisations et ladite dérogation sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que les châssis existants ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, reprenant les mêmes divisions ;

Considérant toutefois que le montant du châssis de gauche du deuxième étage est anormalement large, ce qui nuit aux qualités esthétiques de la façade avant ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revenir à des divisions et proportions de châssis correspondant à ceux d'origine ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en aluminium blanc ; qu'il y a lieu de prévoir plus de divisions verticales pour qu'il y ait une meilleure intégration esthétique par rapport à la façade avant ;

Considérant qu'une partie du jardin est imperméabilisé et qu'il y a lieu de supprimer ces dalles de bétons ;

Considérant que la parcelle se trouve en partie 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 le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ; que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas adaptés à un bon aménagement de local vélos et qu'il y a lieu de le revoir (le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

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 moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, mais que cet avis n'a pas encore été émis ; qu'en séance, l'architecte a précisé qu'il avait reçu l'avis favorable il y a 2 semaines ;

Considérant que cet avis allait être transmis au plus vite au service urbanisme de la commune avec la copie du cartouche des plans cachetés par le SIAMU ;

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

- prévoir plus de divisions verticales dans la nouvelle porte de garage (par exemple : porte à cassettes)
- Prévoir des châssis en bois ou aluminium respectant les divisions et proportions d'origine ;
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 (citerne, infiltration, toiture végétale) ;
- Prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio facilement accessible et sécurisé ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme
- article 12 du règlement communal d'urbanisme

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 484 de la séance du 20/12/2019 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1714883/2019 (8)

Localisation : Rue de la Rive 3

Objet : régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

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 et Madame Marc et Myriam GRILLET

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du 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 modifications apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que plusieurs modifications ont été apportées à la maison unifamiliale par rapport au permis d'urbanisme précédent (référéncé PU 14.017 et délivré le 17/12/1985) ;

Considérant que la terrasse prévue au rez-de-chaussée n'a jamais été mise en œuvre vu la présence de la terrasse confortable du rez-de-jardin (niveau sous-sol) ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier a été supprimée ; qu'un nouvel escalier en colimaçon a été placé en vue d'aménager les combles en deux chambres supplémentaires ;

Considérant que les superficies des chambres et leur superficie éclairante sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une cage d'escalier secondaire, en partie arrière de la maison, avait été réalisée pour permettre un accès aisé au jardin depuis l'espace de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier du rez-de-chaussée vers les caves (cage d'escalier principale) en partie avant de la maison unifamiliale a dès lors été supprimé ;

Considérant que des travaux intérieurs d'isolation (toitures et mur mitoyen), ne nécessitant pas de demande préalable d'un permis d'urbanisme, ont été réalisés ;

Considérant que les châssis en bois ton blanc d'origine (comportant des croisillons dans les impostes) ont été modifiés en bois de type Meranti de teinte naturelle (brun) sans croisillons ;

Considérant que les croisillons participent aux qualités architecturales de la façade avant ;

Considérant toutefois que les croisillons du châssis du rez-de-chaussée s'intègrent difficilement dans la proportion de l'imposte ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir aux divisions d'origine, du moins en ce qui concerne les châssis du premier étage ;

Considérant de plus que ce remplacement a permis d'améliorer leur performance énergétique et ainsi améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que ces différentes transformations apportées à la maison unifamiliale ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la situation du parking aménagé en zone de cours et jardins n'est pas conforme aux différentes prescriptions des réglementations en vigueur ;

Considérant que la zone du jardin 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 l'accès de celui-ci est situé en site Natura 2000 et partiellement en zone inscrite sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 16/03/1995, indiquant que le passage de véhicule à moteurs est prohibé ;

Considérant que ce parking et son accès (en fond de parcelle) ne font cependant pas partie de la demande ; qu'il s'indique dès lors de se conformer aux différentes réglementations par rapport à celui-ci ;

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

- prévoir des croisillons en bois dans les impostes des châssis du premier étage

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 484 de la séance du 20/12/2019 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1717367/2019 (9)

Localisation : Avenue Paul Hymans 43 / Rue de l'Activité 2
Objet : remplacer les garde-corps des terrasses de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : A.C.P. RESIDENCE LE SATURNE Madame Valérie DE VIRON
Motifs : 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 : néant
Plaintes/Remarques : néant
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 remplacer les garde-corps des terrasses de l'immeuble ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'hôtel communal, classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 22/09/1994 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 29/11/2019 indiquant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne modifient pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble (comportant un rez-de-chaussée, 4 étages et un penthouse) construit à l'angle de l'avenue Paul Hymans et de la rue de l'Activité ;

Considérant que les garde-corps actuels des étages 1 à 4 sont en ferronnerie de ton blanc comportant un remplissage en verre translucide blanc ;

Considérant qu'ils seront remplacés par de nouveaux garde-corps en aluminium laqué blanc (réf. : RAL 9010) comportant un remplissage en verre transparent teinté gris clair ;

Considérant que l'ensemble (préservant la teinte blanche et un remplissage discret) permettra de conserver l'équilibre général de la façade tout en lui donnant un caractère légèrement plus contemporain ;

Considérant qu'ils présenteront une hauteur réglementaire d'1,20m et qu'ils répondront aux normes actuelles de sécurité ;

Considérant que ces remplacements s'inscrivent dans le cadre de travaux généraux de ravalement de façades de l'immeuble (nettoyage, sablage, réparation des revêtements de terrasses) ne demandant pas l'introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les garde-corps du penthouse ne sont pas concernés par la demande et qu'il s'indique en cas de remplacement futur de celui-ci, de conserver les mêmes teinte et matériaux que ceux des étages inférieurs ;

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.