

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PU/692195 (1)

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 67

Objet : PERMIS ECOLE : Implanter une classe provisoire (yourte) pour une école dans l'attente du projet d'extension

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air, zone verte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : A.S.B.L. Comité scolaire Singelijn Thierry Verschueren

Motifs : application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
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))
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation :

- Ils demandent de ne pas accorder le permis
- Régularisation d'une installation illégale ???
- Incompatibilités avec la situation dans le PRAS (ZICHEE, etc...) + NATURA 2000 +
- Liste de Sauvegarde des M&S
- Durée de l'installation de la « YOURTE » non précisée ??
- Perturbation et nuisances importantes
- Réduction de l'espace réservé à la récréation / activité en plein air

Avis :

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe en zone de sports et de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que cette parcelle jouxte une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 12/02/1998 qui inscrit comme site sur la liste de sauvegarde le chemin du Vellemolen qui se trouve partiellement sur la parcelle concernée par la demande ;

Considérant que ce chemin se situe plus précisément le long du boulevard de la Woluwe, entre les avenues Chapelle-aux-Champs et Vandervelde ; que la zone sauvegardée comprend la Woluwe, ses berges et l'espace compris entre la rivière et le boulevard ;

Considérant que le complexe scolaire Singelijn, implanté au 67 de l'avenue Chapelle-aux-Champs, se situe partiellement dans la zone classée de part et d'autre de la Woluwe, qui sépare les bâtiments des zones de loisirs (aire de jeux et bac à sable) ;

Considérant que la demande porte donc sur l'implantation d'une classe provisoire pour l'école Singelijn, sous la forme d'une yourte ; que celle-ci s'implante sur l'emprise du bac à sable, et donc dans la plaine de jeux qui est reprise dans l'emprise du site sauvegardé ;

Vu la demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de l'actuel bâtiment de gymnase à front de rue et ses annexes latérales afin de construire à front de rue une extension au bâtiment scolaire existant de l'école Singelijn, le réaménagement du bâtiment existant et ses abords et l'abattage de 4 arbres, introduite auprès des autorités régionales en date du 12/04/2019, déclaré incomplet (pour le rapport d'incidences entre autres) en date du 13/12/2019 (18/PFD/1709623) ;

Considérant que la présente demande d'implantation d'une classe provisoire (yourte) pour l'école dans l'attente du projet d'extension a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.7.1. du Plan Régional d'Affectation du Sol :

Equipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7)

- Application de l'article 149 al. 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), demande soumise à évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

- Application l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), dérogation à l'article 55 du titre 10 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les matériaux de façade ;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites pendant l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Environnement, division des espaces verts en date du 28/11/2019 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites en date du 28/11/2019 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien inscrit sur la liste de sauvegarde (art.216) – Chemin du Vellemolen;

- Application de l'article 237 § 1er : dans une zone de protection d'un bien classé , actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (Site Hof ter Muschen et Chemin du Vellemolen) ;

Considérant que la demande porte plus spécifiquement sur l'implantation d'une yourte temporaire et démontable dans le site sauvegardé ;

Considérant que cette yourte est implantée dans l'emprise du bac à sable de la plaine de jeux, elle est posée sur plots et dalles de béton ; afin d'en faciliter l'accès, deux rondins du pourtour du bac à sable sont enlevés ;

Considérant que cette yourte occupe une superficie d'environ 55m² sur une superficie de ± 4632m² de parcelle, avec un diamètre de ± 8m et une hauteur approchant les 5m ;

Considérant que cette yourte est recouverte d'un bardage bois en d'épicéa autoclavé (de teinte naturelle), pourvue de menuiseries en mélèze lasuré de teinte naturelle (1 porte et 3 fenêtres) et couverte d'une toiture en toile de teinte bordeaux ;

Considérant que l'intérieur est habillé de toiles de coton ignifugé de teinte beige ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente daté du 03/08/2018 ;

Considérant que l'idée est d'installer cette classe provisoire sur une autre zone que celle d'équipement d'intérêt collectif ou de service public où se trouvent actuellement les autres bâtiments en dur de l'école, pour ne pas gêner les futurs travaux d'extension de l'école ;

Considérant, enfin, que selon l'auteur de projet, le choix de la yourte s'est imposé vu le programme pédagogique de l'école et surtout son environnement ;

Considérant que cette classe provisoire/yourte permet d'accueillir une classe complémentaire de 6e primaire sur le terrain du complexe scolaire Singelijin dans l'attente du projet pérenne d'extension de l'école ;

Considérant que cette classe complémentaire a déjà été installée sans l'obtention d'un permis préalable, ce qui n'est pas acceptable sur le plan de la procédure ;

Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la Commission royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 18/12/2019 dont les conditions portent sur :

- l'alimentation électrique,
- la pose et la stabilisation de la yourte ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles-Environnement/Division des Espaces Verts concernant l'implantation provisoire de la yourte, daté du 13/12/2019, et libellé comme suit :

" Considérant l'objet limité de la demande, son implantation en-dehors de la zone verte d'habitat Natura 2000 ;

Considérant ainsi que les incidences négatives significatives sur les zones Natura 2000 ne sont pas suspectées ;

Considérant toutefois la localisation de l'école en zone de liaison et de développement du réseau écologique bruxellois, dans la station Natura 2000 « Friches de la Woluwe », à proximité de la station Natura 2000 « Hof ter Musschen » et de la Woluwe, ainsi que de la Promenade verte régionale, nous rappelons au demandeur l'importance de tenir compte de cette localisation dans le cadre de son projet d'extension en cours d'élaboration, afin notamment d'éviter toute perte d'habitat 2000 et/ou de connectivité dans le maillage écologique régional ;

Considérant que l'ajout d'éléments absorbants (panneaux acoustiques) dans la hauteur du plafond permettrait une meilleure acoustique pour le confort des professeurs et des élèves ;

Considérant néanmoins que la yourte est une structure temporaire et que ces dispositifs acoustiques peuvent être rajoutés si le besoin s'en fait sentir ;"

Considérant que l'implantation d'une yourte en zone de sport et loisirs de plein air ne répond pas en tant que tel aux affectations autorisées dans la zone dont la prescription particulière 13 précise que "Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale. Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200m² sont soumis aux mesures particulières de publicité. [...] Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20% de la superficie de la zone."

Considérant que cette yourte/classe n'est pas à proprement parler un jeu ou une activité sportive de plein air; que cette classe est à considérer comme un équipement au sens du glossaire du PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.7. du PRAS stipule encore que "Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité."

Considérant que les zones de sports et loisirs de plein air font partie de la catégorie plus générale des zones d'espaces verts et des zones agricoles ; et que la prescription générale 0.7 précise bien que "[...] dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité" ;

Considérant que cet équipement n'est pas le complément usuel, ni l'accessoire de la zone d'espaces verts et de la zone verte sauvegardée du chemin du Vellemolen, raison pour laquelle la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant, toutefois, que la superficie de cet équipement, accessoire à l'école, est inférieure à 200m² (± 55 m²) et qu'elle est bien inférieure au 20% de la parcelle considérée (± 4632 m²) en zone de sport et de loisirs de plein air ; qu'en ces critères, l'installation répond à la prescription particulière 13 du Plan Régional d'Affectation du Sol relative à cette zone ;

Considérant, toutefois, que l'implantation de la yourte est « accessoire » à la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public qui jouxte la zone de sport et loisirs de plein air du complexe scolaire Singelijn;

Que la parcelle en zone de sports et loisirs de plein air à cet endroit-là bénéficie plus au complexe scolaire de Singelijn qu'au site sauvegardé du chemin du Vellemolen ;

Considérant donc que l'implantation de la yourte est complémentaire à la fonction sociale de l'école ;

Considérant, en outre, qu'il s'agit d'une structure temporaire dans l'attente de la construction pérenne du projet en dur de l'école ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 55 du Titre X du Règlement Communal d'Urbanisme en ce que le bardage de la yourte est en bois et que le RCU précise que "Toute façade ou construction en bois est prohibée. Les linteaux en bois pour portes et fenêtres sont également prohibés."

Considérant, toutefois, qu'il s'agit d'un bois autoclavé c'est-à-dire qui a subi un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques (insectes - champignons) responsables de la détérioration du matériau (source : http://www.bois-autoclave.org/web/p145_le-bois-autoclave-vous-connaissiez.html) ;

Que le choix d'une yourte avec bardage en bois autoclavé plutôt qu'un container-classe s'intègre nettement mieux dans le contexte paysagé et sauvegardé du site ;

La dérogation à l'article 55 du Titre X est donc accordée pour ce motif ;

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

- répondre à l'avis conforme de la CRMS ;

- limiter l'implantation de la yourte à la durée du chantier (maximum 6 ans) et dès lors vérifier la conformité PEB avec les réglementations en vigueur (proposition PEB à introduire)

- Compléter le cadre III et XII de l'annexe I (formulaire de demande) et indiquer le nom de l'architecte – auteur des plans et l'architecte chargé du contrôle du chantier (également requis dans le cadre d'une régularisation).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1728192 (2)

Localisation : Avenue Andromède de 2 à 12, de 72 à 84 et de 94 à 116
Avenue du Capricorne de 200 à 238
Chemin des Deux Maisons de 145 à 171

Objet : Rénover et isoler les façades.

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

Demandeur : L'Habitation Moderne-De Moderne Woning

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 : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que les biens se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover l'enveloppe des façades de 11 immeubles de logements sociaux constituant le site GALAXIE ;

Vu les permis antérieurs sur ce même site dont :

- le premier réf. 18/PFD/408563 notifié en date du 31/08/2012 et prorogé pour une durée de 1 an jusqu'au 31/08/2015 qui visait à rénover et restaurer les éléments en béton des appartements et démolir/reconstruire les escaliers de secours (avec rehaussement des garde-corps à 120cm) de l'ensemble de 628 logements sociaux sur le site GALAXIE ;

- le deuxième réf. 18/PFD/483506 notifié en date du 28/08/2013 et prorogé pour une durée de 1 an jusqu'au 28/08/2016 qui visait à rénover l'enveloppe des appartements d'un ensemble de 47 logements sociaux sur le site GALAXIE ;

Considérant donc que cette présente demande constitue la suite du projet de rénovation du site Galaxie et que les travaux visent à isoler thermiquement les façades avec un isolant PUR de 12 cm avec finition en crépi minéral de couleur blanche et à remplacer les châssis de fenêtres par de nouveaux châssis identiques;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 pour le motif suivant :

- dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse, Titre X – Article 52 : matériaux de façade

et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la dérogation concernant la finition des matériaux avait déjà été accordée pour le projet précédent ;

Que la teinte avait été validée en date du 07/08/2013 et répondait aux souhaits émis par la Commission de Concertation du 21/06/2013 ; que la teinte est identique à l'existant ;

Considérant que les présents travaux constituent la suite des travaux de rénovation de l'ensemble des logements sociaux du site Galaxie, et ce pour l'enveloppe extérieure des 11 derniers bâtiments bas ;

Considérant que tous les châssis de ces 11 bâtiments bas sont remplacés par des châssis identiques avec une nouvelle menuiserie en bois + vitrage ;

Considérant, d'autre part, que les toitures ont déjà été récemment isolées ;

Considérant donc que la dérogation demandée est acceptable dans la mesure où les travaux demandés s'effectuent dans la suite logique des deux autres permis accordés, et étant donné que le but poursuivi est d'améliorer les performances énergétiques des immeubles de logement et que le caractère architectural des immeubles se prête à ce type de finition ;

Considérant 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 10h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1727965/2019 (3)

Localisation : Avenue du Capricorne 185

Objet : aménager une extension latérale, un auvent en façade arrière et isoler l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Geoffroy et Astrid LAMARCHE

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
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 : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 aménager une extension latérale, un auvent en façade arrière et à isoler l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- Article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce qu'un crépi sera utilisé en façades visibles depuis l'espace public)
- Article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la façade avant ne se situera plus à l'alignement)

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelle avec la maison voisine ;

Considérant que la demande vise notamment à isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant que la surépaisseur due à cette isolation impliquera une dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une demande de permis est actuellement en cours d'instruction pour isoler le bâtiment voisin mitoyen ;

Considérant que la dérogation demandée est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un crépi sera placé sur la nouvelle isolation ;

Considérant que ce choix implique également une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le crépi sera de couleur gris clair afin de se rapprocher le plus possible de l'esthétique d'origine des maisons du quartier (dalles de béton) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que plusieurs habitations du quartier ont déjà effectué des travaux similaires (crépi) et que la couleur blanche a déjà été choisie pour la mise en œuvre du crépi ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir une couleur unique pour toutes les habitations du quartier afin de garantir une certaine cohérence ;

Considérant que la même couleur devra être prévue ;

Considérant que le projet vise également l'extension de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une extension latérale sera créée sur deux niveaux ;

Considérant que cette extension agrandira les espaces habitables du logement ;

Considérant cependant que cette extension propose des dimensions importantes proportionnellement à la maison d'origine ;

Considérant qu'une extension latérale sur deux niveaux pourrait se concevoir, mais que le projet, tel que présenté doit être revu pour permettre une meilleure intégration dans le quartier qui est actuellement très cohérent ; qu'il y a dès lors lieu de :

- Prévoir des reculs plus importants,
- Maintenir les divisions des châssis existants, supprimer les volets
- Revoir les plans afin d'améliorer la répartition des espaces (supprimer le 2^e escalier vers le sous-sol, maintenir les mêmes niveaux des planchers pour l'extension et supprimer dès lors le plateau en pente, revoir les aménagements des chambres pour s'approcher mieux des superficies minimales du titre I du RRU, ...
- Revoir les façades et proposer des façades plus qualitatives, s'inspirant plus du langage architectural existant (taille des fenêtres, répartition des pleins et vides, ...)
- Proposer une nouvelle façade latérale plus qualitative vu sa visibilité depuis l'espace public,

Considérant que la véranda existante arrière sera démolie et remplacée par un auvent en structure légère ;

Considérant que cet auvent se situera en façade arrière et qu'il sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis en PVC structuré de couleur grise ; que le remplacement des menuiseries a déjà été réalisé ;

Considérant qu'en termes de châssis, il y a lieu de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour les façades visibles de l'espace public (façades avant) ;

Considérant qu'un caisson à volets a été placé en façade avant et que ce placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'esthétique prévue à l'origine pour ce quartier et donc de supprimer celui-ci ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale, marquée par un changement de matériau (mosaïque ton bleu nuancé vert) par rapport aux panneaux de béton ;

Considérant que la présente demande souhaite conserver la verticalité présente dès l'origine et respecte dès lors un décrochement au niveau de l'isolation de la travée (2 cm) ;

Considérant que ce retrait seul ne répond malheureusement pas suffisamment à cette demande ;

Considérant que cette suppression de verticalité en façade n'est pas souhaitable en termes de cohérence dans le quartier actuellement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire d'autres propositions rappelant les mêmes matériaux et couleurs (bleu nuancé vert) pour cette partie ;

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

A condition de :

- conserver le matériau d'origine et les divisions d'origine pour tous les châssis en façade visible depuis l'espace public (châssis en bois blanc pour les parties fixes, et noir pour les parties ouvrantes) ;
- supprimer le caisson à volets en façade visible depuis l'espace public ;
- prévoir une couleur blanche en ce qui concerne le crépi ;
- faire une autre proposition pour la façade à rue et rappeler les couleurs et matériaux d'origine pour la partie verticale en façade (faïence grise...) ;
- revoir l'extension prévue en termes d'esthétique et prévoir des reculs plus importants,
- revoir l'aménagement et la répartition des pièces (supprimer le 2^e escalier, maintenir 1 seul niveau de plancher pour l'étage, supprimer la pente, revoir l'aménagement des pièces,...)
- proposer des nouvelles façades en s'inspirant du langage architectural existant (taille et division des châssis, répartition parties pleines et vides en façade, ...)

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (article 52) et la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation alignement) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1728043/2019 (4)

Localisation : Clos Chapelle-aux-Champs 30

Objet : abattre un arbre et démolir l'immeuble

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

P.P.A.S. : n°45

Lotissement : /

Demandeur : A.S.B.L. HAUTE ECOLE LEONARD de VINCI

Motifs : 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 : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 aménager une extension latérale, un auvent en façade arrière et à isoler l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- Article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce qu'un crépi sera utilisé en façades visibles depuis l'espace public)
- Article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la façade avant ne se situera plus à l'alignement)

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelle avec la maison voisine ;

Considérant que la demande vise notamment à isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant que la surépaisseur due à cette isolation impliquera une dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une demande de permis est actuellement en cours d'instruction pour isoler le bâtiment voisin mitoyen ;

Considérant que la dérogation demandée est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un crépi sera placé sur la nouvelle isolation ;

Considérant que ce choix implique également une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le crépi sera de couleur gris clair afin de se rapprocher le plus possible de l'esthétique d'origine des maisons du quartier (dalles de béton) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que plusieurs habitations du quartier ont déjà effectué des travaux similaires (crépi) et que la couleur blanche a déjà été choisie pour la mise en œuvre du crépi ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir une couleur unique pour toutes les habitations du quartier afin de garantir une certaine cohérence ;

Considérant que la même couleur devra être prévue ;

Considérant que le projet vise également l'extension de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une extension latérale sera créée sur deux niveaux ;

Considérant que cette extension agrandira les espaces habitables du logement ;

Considérant cependant que cette extension propose des dimensions importantes proportionnellement à la maison d'origine ;

Considérant qu'une extension latérale sur deux niveaux pourrait se concevoir, mais que le projet, tel que présenté doit être revu pour permettre une meilleure intégration dans le quartier qui est actuellement très cohérent ; qu'il y a dès lors lieu de :

- Prévoir des reculs plus importants,
- Maintenir les divisions des châssis existants, supprimer les volets
- Revoir les plans afin d'améliorer la répartition des espaces (supprimer le 2^e escalier vers le sous-sol, maintenir les mêmes niveaux des planchers pour l'extension et supprimer dès lors le plateau en pente, revoir les aménagements des chambres pour s'approcher mieux des superficies minimales du titre I du RRU, ...
- Revoir les façades et proposer des façades plus qualitatives, s'inspirant plus du langage architectural existant (taille des fenêtres, répartition des pleins et vides, ...)
- Proposer une nouvelle façade latérale plus qualitative vu sa visibilité depuis l'espace public,

Considérant que la véranda existante arrière sera démolie et remplacée par un auvent en structure légère ;

Considérant que cet auvent se situera en façade arrière et qu'il sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis en PVC structuré de couleur grise ; que le remplacement des menuiseries a déjà été réalisé ;

Considérant qu'en termes de châssis, il y a lieu de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour les façades visibles de l'espace public (façades avant) ;

Considérant qu'un caisson à volets a été placé en façade avant et que ce placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'esthétique prévue à l'origine pour ce quartier et donc de supprimer celui-ci ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale, marquée par un changement de matériau (mosaïque ton bleu nuancé vert) par rapport aux panneaux de béton ;

Considérant que la présente demande souhaite conserver la verticalité présente dès l'origine et respecte dès lors un décrochement au niveau de l'isolation de la travée (2 cm) ;

Considérant que ce retrait seul ne répond malheureusement pas suffisamment à cette demande ;

Considérant que cette suppression de verticalité en façade n'est pas souhaitable en termes de cohérence dans le quartier actuellement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire d'autres propositions rappelant les mêmes matériaux et couleurs (bleu nuancé vert) pour cette partie ;

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

A condition de :

- conserver le matériau d'origine et les divisions d'origine pour tous les châssis en façade visible depuis l'espace public (châssis en bois blanc pour les parties fixes, et noir pour les parties ouvrantes);
- supprimer le caisson à volets en façade visible depuis l'espace public ;
- prévoir une couleur blanche en ce qui concerne le crépi ;
- faire une autre proposition pour la façade à rue et rappeler les couleurs et matériaux d'origine pour la partie verticale en façade (faïence grise...) ;
- revoir l'extension prévue en termes d'esthétique et prévoir des reculs plus importants,
- revoir l'aménagement et la répartition des pièces (supprimer le 2^e escalier, maintenir 1 seul niveau de plancher pour l'étage, supprimer la pente, revoir l'aménagement des pièces,...)
- proposer des nouvelles façades en s'inspirant du langage architectural existant (taille et division des châssis, répartition parties pleines et vides en façade, ...)

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (article 52) et la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation alignement) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 11h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1727559/2019 (5)

Localisation : Avenue des Créneaux 7

Objet : isoler les façades et apporter des modifications à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jennifer et Nicolas BARRAS-SCHNOCK

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 isoler les façades et apporter des modifications à l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépassera l'alignement (isolation extérieure) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type 3 façades ;

Considérant que la façade avant et la façade latérale seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que la nouvelle isolation sera recouverte par des briquettes (de couleur rouge brique) ;

Considérant que ce revêtement sera prévu afin de se rapprocher le plus possible de l'esthétique existante du bâtiment ;

Considérant que l'immeuble est précédé d'une zone de recul ;

Considérant que le placement d'une isolation vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant que certains châssis de la façade avant et de la façade latérale seront remplacés par des nouveaux châssis en PVC structurés blanc ;

Considérant que la porte de garage restera inchangée ;

Considérant que la porte d'entrée est conservée mais légèrement déplacée dans le même plan que la façade ;

Considérant que les nouveaux seuils constituant la façade avant et latérale seront en aluminium laqué gris (de teinte pierre bleue) ;

Considérant que les modifications apportées sont de qualité et visent à améliorer l'esthétique de l'immeuble tout en améliorant également sa performance énergétique ;

Considérant que des modifications intérieures seront également réalisées afin de réorganiser les différents espaces de vie de la famille ;

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, la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation alignement) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 11h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1709569/2019 (6)

Localisation : Rue Abbé de l'Epée 14

Objet : régulariser le volume existant à l'arrière au 3e étage et le changement des portes et châssis en façade à rue et démolir un mur intérieur et placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Ivan et Inga CUSI LEAL-MELNACE

Motifs : application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

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 la demande vise d'une part à régulariser le volume existant à l'arrière au 3^e étage et le changement des portes et châssis en façade à rue et d'autre part à démolir un mur intérieur et placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

- N°12466 le 09/04/1975 pour la construction de la maison unifamiliale avec garage,
- N°17623 le 21/12/2004 pour la réalisation d'une véranda sur la cour couverte existante ;

Considérant qu'en ce qui concerne la régularisation du volume du 3^{ème} étage, les photos jointes au dossier du permis délivré en 2004 attestent déjà de sa présence ;

Considérant également que les propriétaires de la maison voisine ont fourni une photo montrant qu'en 1984, lors de l'acquisition de leur maison, ce volume existait déjà ;

Considérant dès lors que le règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas ;

Considérant que ce volume a été réalisé dans la profondeur des étages inférieurs et que de cette manière, l'ensemble de la façade arrière reste dans le même plan ;

Considérant qu'en façade à rue, les menuiseries originelles en aluminium de ton naturel satiné mat ont été remplacées par de nouveaux châssis et porte en PVC de ton blanc en 2013 (facture jointe) ;

Considérant que les divisions des châssis de la travée de gauche ont été modifiées en reproduisant la même répartition tripartite que celle des châssis de la travée de droite ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du règlement communal zoné Georges Henri qui précise que les châssis en PVC sont interdits ;

Considérant que les nouveaux châssis ne modifient que légèrement l'aspect général de la façade ;

Considérant qu'étant donné que le bien ne se situe pas le long de l'artère commerciale de l'avenue Georges Henri et le fait que les travaux aient été réalisés en 2013 (année de l'entrée en vigueur du RCUZ), le PVC peut être accepté ;

Considérant, cependant, que lors d'un prochain remplacement de châssis, il y aura lieu de favoriser le choix d'un autre matériau (bois ou aluminium) ;

Considérant que la demande vise deux interventions à réaliser :

- La démolition du mur entre la cuisine et la salle à manger en vue de décroisonner les espaces,
- Le placement de panneaux photovoltaïques à plat sur la toiture plate, non visibles depuis l'espace public, afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que les travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant par ailleurs qu'il semble que l'escalier extérieur menant de la véranda au jardin ait été remplacé ;

Considérant en effet que le permis de 2004 précisait que l'escalier en béton à limon central avec marches préfabriquées en béton était maintenu alors que l'escalier actuel semble être en métal, présente un palier trapézoïdal au niveau de la sortie de la véranda et est composé de moins de marches, et que le niveau du jardin aurait été rehaussé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans de la présente demande au niveau de la coupe et de l'élévation arrière afin qu'elle corresponde à la situation en place (escalier, niveau du jardin, dessin de la véranda,...) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de corriger les plans de la présente demande au niveau de la coupe et de l'élévation arrière afin qu'elle corresponde à la situation en place (escalier, niveau du jardin, dessin de la véranda,...).

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1719463/2019 (7)

Localisation : Tomberg 83
Objet : supprimer des locaux communs pour y aménager un studio dans l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°1
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur Simon COLS
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020
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 du 09/09/1949 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à supprimer des locaux communs pour y aménager un studio dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'immeuble compte actuellement deux appartements ;

Considérant que l'immeuble a déjà subi des transformations et plus particulièrement :

- Le PU n° 8800 a été délivré le 27/02/1956 pour la construction du bâtiment,
- Le PU n° 542404 a été délivré le 11/09/2014 pour régulariser la fermeture des balcons aux premier et deuxième étages, déplacer l'escalier extérieur donnant accès au premier étage, rehausser la toiture et transformer le deuxième étage et les combles en un appartement duplex dans l'immeuble

Considérant que la demande actuelle prévoit la suppression des pièces communes comme : la chaufferie, la cave 3, la buanderie et un espace bureau, et l'aménagement d'un logement supplémentaire (studio) ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation du maintien de l'escalier extérieur reliant le 1^e étage avec le niveau du jardin, objet de la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire ne peut pas s'envisager étant donné que d'une part, le nouvel aménagement des locaux communs est en contradiction avec les articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU qui stipulent 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 en effet que les logements existants ne pourront plus disposer de suffisamment de locaux communs (absence de local vélos, nettoyage, poubelles, ...) ; que le rajout d'un logement ne fait qu'amplifier le déséquilibre entre les locaux communs et le nombre de logements ;

Considérant que d'autre part, la demande ne peut pas se concevoir étant donné les faibles conditions d'habitabilité du logement :

- Situé en semi sous-sol,
- Mono face
- Avec peu d'intimité (répartition des jardins, escalier menant à l'appartement au 1^e étage au-dessus de la fenêtre translucide en cuisine, ...)

Considérant que le précédent PU n°542404 du 11/09/2014 n'a pas été respecté étant donné l'absence du recul latéral de la terrasse au 3^e étage ; qu'il y a lieu de se mettre en conformité sans délais ;

AVIS DEFAVORABLE pour la suppression des locaux communs pour y aménager un studio, et,

AVIS FAVORABLE pour régulariser le maintien de l'escalier extérieur, en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126 §7 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° 485 de la séance du 24/01/2020 à 14h20

Demande de permis d'urbanisme PU/1716238/2019 (8)

Localisation : Rue du Pont-Levis 52

Objet : régulariser le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, changer l'affectation de crèche en maison unifamiliale, construire un auvent au rez et aménager une terrasse à l'étage du bien

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur David GERONE

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

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 la demande vise à régulariser le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, changer l'affectation de crèche en maison unifamiliale, construire un auvent au rez et aménager une terrasse à l'étage du bien ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le bien a subi plusieurs transformations :

- Il n'y a pas de permis pour la construction de la maison dans les archives. Les photos aériennes démontrent que la maison date d'avant 1932 et est dès lors reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier
- Le permis d'urbanisme n°11548 a été délivré le 27/05/1968 pour transformer la maison (extensions arrière)
- Un PV d'infraction n°408/09 a été dressé le 18/05/2009 pour travaux mettant en péril la stabilité de l'immeuble
- Le permis d'urbanisme n°18970 a été délivré le 25/06/2009 pour régulariser la modification de la destination de la maison unifamiliale en crèche et construire une extension au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

- Un PV d'infraction n°607/18 a été dressé le 28/03/2018 pour le changement de châssis en façade avant et des aménagements du second étage non conformes (crèche)
- L'arrêté du bourgmestre du 30/05/2018 a imposé la réalisation des travaux de sécurité incendie pour le 01/10/2018 ;

Considérant que l'extension autorisée par le permis n°18970 n'a jamais été réalisée ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit d'une part la régularisation :

- de la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant,

et d'autre part :

- de retourner à l'affectation originelle en maison unifamiliale,
- de démolir et reconstruire l'auvent à l'arrière, objet de la dérogation au titre I, article 4 du RRU (profondeur de la construction),
- d'aménager une terrasse au 1^e étage, conforme aux prescriptions urbanistiques et au Code Civil en ce qui concerne les vues droites et obliques (recul latéral de 1,90m),

Considérant que la dérogation pour le renouvellement de l'auvent en façade arrière est acceptable étant donné sa faible importance ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un nouveau châssis en aluminium blanc à l'étage, alors que le reste de la façade présente des châssis en PVC blanc ;

Considérant que le remplacement des châssis en façade avant, et le placement d'un volet appauvrissent fortement les qualités esthétiques de la maison ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des châssis et une porte d'entrée en bois avec des divisions similaires à l'existant (rez : division en 3 parties avec imposte, porte d'entrée partiellement vitrée - étage : châssis avec une division comme l'existant) ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois, reprenant les mêmes divisions (rez : division en 3 parties avec imposte, porte d'entrée partiellement vitrée - étage : châssis avec une division comme l'existant)
- supprimer le volet au rez-de-chaussée

En application de l'article 126 §7 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° 485 de la séance du 24/01/2020 à 14h40

Demande de permis d'urbanisme PU/1714197/2019 (9)

Localisation : Windmolenberg 7

Objet : réaliser des transformations en façade avant et étendre le rez-de-chaussée et le premier étage de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°6
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Robin et Valéria LOOS - DI DONATO

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
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 : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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 lors du dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme, le bien se situait également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 6 bis du 10/09/1966 et qu'elle n'était pas conforme à ce plan ;

Considérant qu'en cours de procédure de traitement du dossier, le plan particulier d'affectation du sol n° 6 bis a été abrogé en date du 25/07/2019 ;

Considérant que la demande vise à réaliser des transformations en façade avant et à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que l'escalier extérieur du rez-de-chaussée vers le niveau du jardin sera supprimé ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage seront étendus sur une profondeur de 4,16m et s'aligneront sur la profondeur du voisin mitoyen n°5 (profondeur d'une extension autorisée par permis d'urbanisme, référencé PU 650953 et délivré le 29/11/2018) ;

Considérant en effet, que ce voisin s'est vu accordé un permis d'urbanisme pour une extension sur une profondeur de 4,66m et que celle-ci a été prise en compte dans le dessin des profils mitoyens ;

Considérant cependant que la profondeur du voisin indiquée sur les plans ne peut être considérée comme une situation de droit étant donné que les travaux n'ont pas encore été mis en œuvre ;

Considérant que le demandeur doit de ce fait, solliciter les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et hauteur de sa propre extension ;

Considérant que la demande dérogeait également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis (implantation et matériau) en ce que la profondeur totale de bâtisse est légèrement supérieure aux 12m autorisés et en ce qu'un enduit (sur isolant) est placé en façade de l'extension ; que le plan particulier d'affectation du sol n° 6 bis a été abrogé (25/07/2019) en cours de procédure ;

Considérant au vu de ce qui précède, que les dérogations liées à l'extension sont acceptables ;

Considérant que deux cours anglaises seront réalisées au rez-de-chaussée permettant de conserver la ventilation des locaux (buanderie / réserve) situés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une toiture verte extensive est prévue en toiture de l'extension ;

Considérant que la toiture plate de l'extension ne sera accessible que pour l'entretien et ne pourra en aucun cas être utilisée en terrasse ;

Considérant qu'en façade avant, les encadrements des châssis en bois (de ton brun foncé) seront supprimés ;

Considérant que les fenêtres des châssis du premier étage seront alignées en vue de les placer sur un même plan et que l'ensemble des châssis en bois de ton blanc seront remplacés par de nouveaux châssis à profilés en aluminium de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée sera conservée mais que la porte de garage d'origine sera remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en acier, ton blanc ;

Considérant que le dessin de la nouvelle porte de garage n'est pas renseignée sur les plans ;

Considérant que la porte de garage fait partie d'un ensemble avec la porte d'entrée et qu'il est dommage de ne pas la conserver ;

Considérant que plusieurs maisons du quartier présentent la même typologie particulière et des matériaux de façades bien déterminés dont il convient de conserver la cohérence ;

Considérant de plus, que le voisin mitoyen n°5 présentant les mêmes caractéristiques en façade avant n'a pas été autorisé à modifier ces différents éléments de façade (PU/650953) ;

Considérant que les zones plantées centrale et latérale droite en zone de recul seront légèrement réduites (dans l'alignement des murets existants et conservés) pour faciliter l'accès au garage ;

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

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

- conserver les encadrements en bois (ton brun foncé) des châssis et des châssis en bois en façade avant ;
- conserver la différence d'alignement des châssis au premier étage ;
- maintenir le dessin de la porte de garage existante ou faire une proposition alternative qui respecte les qualités esthétiques existantes et maintient la cohérence avec la porte d'entrée (dessin, couleurs, parties vitrées, ...);
- réaliser la toiture verte extensive en toiture de l'extension ;

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 (PPAS non mentionné car abrogé) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1714751/2019 (10)

Localisation : Clos A.J. Slegers 6

Objet : rénover et isoler la toiture par l'extérieur et régulariser la zone de recul et les transformations apportées à la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Joelle KIELWASSER

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 rénover et isoler la toiture par l'extérieur et à régulariser la zone de recul et les transformations apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture (lucarnes comprises) sera rénovée et isolée par l'extérieur ;

Considérant que le nouveau niveau du profil de toiture sera dès lors supérieur à celui du profil mitoyen n°5, dérogeant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est minime (uniquement en partie supérieure, au niveau du faîte de toiture) et dès lors acceptable ;

Considérant que l'accès par la trappe au grenier existant dans les combles ne sera pas modifié ; que l'aménagement du grenier n'est pas prévu dans cette demande ;

Considérant que les zingueries et descentes d'eaux pluviales seront rénovées et que le niveau de corniche d'origine (similaire à celui du voisin mitoyen n°5) sera conservé ;

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

Considérant qu'à l'origine, l'entrée de la maison présentait un porche d'entrée ; que cet élément a été refermé en vue de l'intégrer au volume de la maison unifamiliale ;

Considérant que le châssis de la lucarne en façade avant présentait à l'origine 4 divisions ; qu'il ne présente plus que 3 divisions suite à son remplacement ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée et que le dessin actuel ne correspond plus à celui d'origine (PU référencé 9293 et délivré le 06/01/1958) ;

Considérant que la façade ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières ; que ce changement ne modifie dès lors pas l'aspect général de celle-ci ;

Considérant que la zone de recul a été légèrement modifiée par la suppression du jardinet devant la porte d'entrée ;

Considérant que vu la forme de parcelle et l'implantation de la maison en about du clos en zone de recul ne permet pas de prévoir un emplacement de parking en lieu et place de ce jardinet ;

Considérant que cette modification a été réalisée dans l'unique but d'améliorer l'accès au garage qui était à l'origine trop étroit ;

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, 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° 485 de la séance du 24/01/2020 à 15h20

Demande de permis d'urbanisme PU/1714194/2019 (11)

Localisation : Avenue Herbert Hoover 217

Objet : rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex et régulariser les transformations apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe STOCK

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

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 la demande vise à rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex et régulariser les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant un garage et des caves au rez-de-chaussée et trois logements répartis aux étages ;

Considérant que les trois logements ont été rénovés et que la cage d'escalier a été privatisée à partir du palier du deuxième étage pour le logement du troisième étage ;

Considérant que les cheminées centrales ont été supprimées (sorties en toiture comprises) et que les chambres prévues en pièces centrales sans ventilation ni apport de lumière directe ont été interverties avec les cuisines prévues initialement en partie arrière ;

Considérant que ces modifications impliquent des dérogations aux articles 3 (superficie de la chambre inférieure à 14m²) et 10 (éclairage) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que ces changements ont considérablement amélioré les conditions de confort et d'habitabilité des trois logements ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser l'immeuble en vue de transformer le logement du troisième étage en duplex et d'y aménager une salle de bain et deux chambres supplémentaires ;

Considérant qu'une terrasse (accessible depuis la chambre arrière de la rehausse) sera réalisée sur la toiture plate le long de la limite mitoyenne n°219, sur une profondeur de 1,85m ;

Considérant qu'elle présentera un retrait d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne n°215 et que le mur mitoyen n°219 sera prolongé sur une profondeur de 2,45m par rapport à la façade arrière de la rehausse, sur une hauteur de 1,90m par rapport au niveau fini de celle-ci ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la rehausse et des murs mitoyens ;

Considérant que les toitures plates des troisième (hors terrasse) et quatrième étages seront végétalisées ; que des panneaux solaires seront également placés en toiture supérieure ;

Considérant que la rehausse en toiture sera implantée à l'alignement en façade avant et que la corniche existante sera conservée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des alternatives pour la rehausse en façade avant afin de limiter l'impact de la rehausse, de la rendre moins visible depuis l'espace public et afin de proposer une façade plus qualitative (par exemple : réaliser un retrait de ce volume en toiture de minimum 1m, prévoir une toiture en pente pour la partie avant, avec création d'une lucarne, ...) ;

Considérant qu'une couverture en ardoise de teinte « gris-schiste » sera utilisée pour le revêtement de la façade avant et des murs mitoyens de la rehausse, ce qui alourdit encore l'intervention ;

Considérant que les eaux pluviales sont actuellement ramenées vers l'arrière pour une gouttière traversant les combles ; que dans le cadre de rehausse en toiture, une nouvelle descente d'eaux pluviales en zinc sera placée en façade avant ;

Considérant que l'ensemble des portes et châssis en bois peints en blanc (simple vitrage) ont été remplacés en façade avant par de nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 7016 (gris foncé) ;

Considérant que ce changement ne modifie pas l'aspect général et les caractéristiques architecturales de la façade et qu'il améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée par rapport au permis d'origine (PU 7376, délivré le 26/09/1950) et déroge actuellement à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme :

- suppression de l'escalier latéral pour réaliser une seule pente sur l'ensemble de la zone ;
- suppression du muret central séparant la pente d'accès au garage et l'escalier de l'entrée ;
- suppression des murets clôturant la zone de recul à l'alignement de la voie publique ;

Considérant que la demande prévoit de replacer une zone plantée en place de l'ancien muret de séparation centrale ; que cette proposition ne permet pas d'assurer le non-stationnement de la zone et qu'il y a lieu de replacer les murets à l'alignement de la voie publique tel que prévu à l'origine ;

Considérant qu'il s'agit de la réalisation d'un duplex à partir d'un logement existant et non d'un logement indépendant au dernier étage, limitant ainsi la densification dans l'immeuble ;

Considérant que la rehausse n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il s'indique de présenter un retrait en façade avant afin de limiter l'impact visuel du nouveau volume ;

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

- présenter des alternatives pour la rehausse (toiture en pente avec lucarne, recul, ...) par rapport à la façade avant ;
- replacer les murets de clôture à l'alignement de la voie publique tel que prévu à l'origine ;

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

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 (profondeur / hauteur rehausse) et aux articles 3 et 10 du titre II (superficie et éclairage) du règlement régional d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus :

La dérogation à l'article 30 du règlement communal d'urbanisme (zone de recul) est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 15h40

Demande de permis d'urbanisme PU/701143/2018 (12)

Localisation : Avenue Georges Henri 185

Objet : régulariser les transformations apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Madame Rukiye DOGAN

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation 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 initiale visait à régulariser les modifications apportées au commerce existant (horeca) par rapport au permis n°18.947 et à créer un second commerce (salon de thé) en fond de parcelle dans la partie « entrepôt » et partiellement dans la partie cuisine restaurant ;

Considérant la volonté du demandeur de modifier l'objet de la demande en cours d'instruction et de supprimer le changement d'affectation de la partie entrepôt en fond de parcelle en commerce ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 29/04/2019 ;

Considérant que la demande vise désormais à régulariser uniquement les transformations apportées à l'immeuble par rapport au dernier permis d'urbanisme (n°18.947 et délivré le 15/10/2009) ;

Considérant que cette deuxième version de la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la prescription générale 0.6 relative à l'ensemble des zones du plan régional d'affectation du sol est applicable vu les actes et travaux effectués portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'à l'origine, le rez-de-chaussée comportait une pizzeria et un entrepôt en intérieur d'îlot uniquement accessible par le restaurant en partie avant ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été divisé en deux unités distinctes ;

Considérant qu'un accès direct vers l'entrepôt en intérieur d'îlot a été créé, en supprimant une dalle de sol et la cuisine prévue initialement dans le permis d'urbanisme n°18.947 et en réalisant un nouvel escalier à larges marches ;

Considérant que des terrassements de +/- 18 m³ ont été réalisés pour l'exécution de cette nouvelle dalle de sol en paliers (escalier à larges marches) ;

Considérant que l'entrepôt a été transformé :

- une paroi vitrée intérieure installée pour diviser l'espace de l'entrepôt,
- des percements en toiture pour le placement de conduits d'extraction en toiture,
- aménagement de deux sanitaires et d'un espace de stockage ;

Considérant que la cuisine prévue en partie latérale pour le restaurant a été déplacée à l'arrière de celui-ci et que l'escalier permettant l'accès à l'entrepôt a été supprimé au droit des nouveaux sanitaires de l'entrepôt ;

Considérant que le long du mur de la terrasse du premier étage en façade arrière, une évacuation de hotte (de la pizzeria) a été installée vers le moteur d'extraction existant prévu initialement pour la cuisine en partie latérale ;

Considérant que la toiture a été isolée, qu'une nouvelle coupole a été placée et qu'un volume supplémentaire a été construit au-dessus de l'accès en escalier vers l'entrepôt ;

Considérant que ce volume construit déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que de nouvelles installations techniques (unités de ventilation / d'air conditionné / d'extracteur d'air) ont été placées en toiture ;

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

Considérant que ces installations portent atteinte à l'intérieur d'îlot concerné (niveau visuel et acoustique) ; qu'elles sont de plus, inutiles dans le cadre d'une utilisation en entrepôt ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la mise en peinture de ton gris anthracite de l'encadrement des châssis du rez-de-chaussée de l'immeuble en façade avant ;

Considérant que le ton choisi s'intègre dans la composition de façade et qu'elle ne dénature pas l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant pour rappel que l'ensemble des travaux a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que les différentes régularisations (exceptées les installations techniques en toiture) sont acceptables et ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/2019 ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de supprimer les installations techniques placées en toiture ;

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° 485 de la séance du 24/01/2020 à 16h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1719384/2019 (13)

Localisation : Avenue Louis Gribaumont 95

Objet : descendre le niveau du jardin et modifier l'escalier extérieur de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud et Nadège BLANPAIN-STRADIOTTO

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

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

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 la demande vise à descendre le niveau du jardin et modifier l'escalier extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la maison est en cours de transformation ; qu'en effet, plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés récemment :

- PU 654064 du 07/06/2018 pour réaliser des transformations intérieures, étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée, rehausser le deuxième étage en façade arrière, ajouter un escalier vers les combles pour y aménager une salle de jeux et restaurer les menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale
- PU 1703556 du 23/05/2019 pour remplacer les châssis en façade avant et aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

Considérant que la demande de permis d'urbanisme actuelle porte plus précisément sur l'abaissement des terres du jardin de 40cm, l'agrandissement d'une terrasse et la modification de l'escalier d'accès du fait de l'ajout de 3 marches ;

Considérant que l'ajout des 3 marches n'est pas dispensé de permis d'urbanisme ; que la profondeur dépasse de quelque peu la profondeur autorisée par l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que le niveau du jardin existant est anormalement haut par rapport à ses 2 voisins ; que cette situation engendre des vues directes ;

Considérant que les travaux envisagés permettraient de diminuer légèrement les vues ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné, mais qui ne confère en aucun cas un droit civil sur les biens voisins ;

Considérant que les modifications sont minimales et répondent au 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 §7 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° 485 de la séance du 24/01/2020 à 16h20

Demande de permis d'urbanisme PU/668771/2018 (14)

Localisation : Avenue Constant Montald 110
Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : S.P.R.L. E CARLIER Monsieur Éric CARLIER
Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
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 : 30/12/2019 au 13/01/2020
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 la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire ;

Considérant pour rappel le suivi de la présente demande de permis d'urbanisme :

- Avis défavorable de la commission de concertation du 19/10/2018
- Introduction de plans modifiés en application de l'article 126/4 du CoBAT le 03/06/2019
- Avis reporté de la commission de concertation du 11/10/2019 dans l'attente des documents corrigés en ce qui concerne les gabarits des voisins
- Pas d'avis de la commission de concertation du 29/11/2019 dans l'attente de l'organisation d'une nouvelle enquête publique ;

Considérant que l'objet de la demande n'a pas été modifié mais que le logement supplémentaire est un appartement ne comportant qu'une chambre et que la surface a été réduite de 9m² ;

Considérant que la profondeur du nouveau volume a été réduite en alignant la façade arrière sur celle de l'immeuble de gauche ;

Considérant que la toiture plate de l'étage inférieur est partiellement aménagée en terrasse sur une profondeur de 1m en prévoyant une toiture verte sur la partie restante ;

Considérant que le projet modifié présente toujours les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que l'escalier commun est prolongé jusqu'à l'étage créé et que la porte du nouveau logement se situe au niveau de la dernière marche ;

Considérant que l'aéra existant pour les appartements des étages inférieurs est maintenu ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, chaque logement dispose d'une cave et qu'un système d'accrochage vertical pour vélos avec une poulie est installé ;

Considérant que les autres espaces ne sont pas définis en termes d'occupation ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante notamment dans la mesure où ils impliquent la modification du nombre de logements (article 1 §3 2°);

Considérant que le logement répond aux normes minimales d'habitabilité prescrites par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate implique le placement d'un pare-vue inesthétique ;

Considérant néanmoins que le gabarit des constructions voisines devait être vérifié vu les erreurs que présentaient les plans ;

Considérant qu'étant donné que le gabarit de l'immeuble existant à gauche (le plus grand) s'est révélé moins important tant en profondeur qu'en hauteur, les dérogations sollicitées sont plus importantes ;

Considérant dès lors que la demande a été à nouveau soumise à l'enquête publique du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations ou d'observations n'a été introduite;

Considérant que le projet initial a été revu à la baisse mais que le gabarit de l'immeuble le plus petit étant encore plus petit que dessiné initialement, les dérogations restent dès lors encore trop importantes ;

Considérant en effet qu'en termes de gabarit, le nouveau volume dépasse de +/-2.40m la profondeur de l'immeuble le plus profond (sans tenir compte encore de la terrasse qui s'étend sur 1m au-delà et les pare-vues proposés pour respecter le Code civil en matière de vues) ;

Considérant que l'immeuble de droite étant bien moins profond et bien moins haut, les dérogations n'en sont encore qu'augmentées de ce côté ;

Considérant par ailleurs que la hauteur de la façade dépasse de +/-4,70m l'immeuble voisin de gauche le moins haut et de +/-2m l'immeuble voisin de droite le plus haut ;

Considérant que vu l'importance des dérogations tant en profondeur qu'en hauteur, le projet est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur, hauteur, hauteur de façade) sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 16h40

Demande de permis d'urbanisme PU/1717324/2019 (15)

Localisation : Chaussée de Stockel 264

Objet : régulariser le changement des châssis, la création d'un emplacement de parking en zone de recul et l'aménagement de l'étage sous toiture, construire des extensions au rez-de-chaussée et à l'étage, construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Manuel et Barbara DE SCHUITENEER

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaite que le mur ne me pose pas de problème d'entretien (peinture, crépi) et qu'il ne soit pas sombre

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 le bien se situe également dans le permis de lotir n°168 autorisé le 24/04/1967 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement des châssis, la création d'un emplacement de parking en zone de recul et l'aménagement de l'étage sous toiture, à construire des extensions au rez-de-chaussée et à l'étage, et à construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.12 du RCU (hauteur et implantation lucarnes)
- dérogation à l'art.27 du RCU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.30 du RCU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation au titre I, a) du permis de lotir (destination)
- dérogation au titre I, b) du permis de lotir (implantation)
- dérogation au titre IV, e) du permis de lotir (lucarnes)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- 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)

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

Considérant que la réclamation porte principalement sur la finition du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit, d'une part :

- une extension sur deux étages à l'arrière,
- la modification du jardin (aménagement d'une nouvelle terrasse en bois avec petite piscine)
- l'agrandissement du cabinet médical au rez-de-chaussée,
- l'agrandissement des pièces de vie à l'étage,
- le réaménagement du 1^e étage (ajout d'une chambre, modification cuisine, rajout arrière cuisine avec WC),
- l'aménagement d'une terrasse avec partie non accessible, et l'installation d'un escalier métallique extérieur liant les pièces de vie au niveau du jardin,
- la construction de deux lucarnes en zinc anthracite prépatiné,
- le réaménagement des combles en ajoutant une chambre,
- l'isolation de la façade avant, avec une finition en briquettes,
- l'isolation de la façade arrière, avec une finition en crépi,
- la modification des châssis aux étages en façade avant en châssis ALU de ton noir,
- la pose des volets en façades avant et arrière ;

Considérant que la demande prévoit, d'autre part, la régularisation de :

- l'aménagement d'un emplacement de parking en zone de recul, en modifiant le revêtement actuel (klinkers) par des dalles gazon,
- le changement des châssis et de la porte d'entrée en châssis ALU de ton noir,
- l'aménagement des combles comme pièces habitables avec création d'une salle de bain ;

Considérant que la demande concerne l'agrandissement d'une maison unifamiliale avec fonction accessoire au rez-de-chaussée ;

Considérant que, pour rappel, cette activité au rez :

- doit rester accessoire à la résidence principale (limitée à maximum 45% de la superficie de plancher du logement),
- doit rester accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;

Considérant que les extensions et la rénovation des façades sont acceptables ;

Considérant en effet que pour ce qui concerne les dérogations au permis de lotir :

- au titre I, a) (destination) : l'affectation de toute la maison reste unifamiliale, l'activité au rez- n'est que accessoire à la fonction principale ;
- au titre I, b) (implantation) : des volumes similaires ont déjà été approuvés dans le passé dans le même lotissement. Il y a néanmoins lieu de réduire le gabarit à l'étage pour limiter les nuisances (perte de luminosité) ;
- au titre IV, e) (lucarnes) : les dérogations sont limitées et conformes aux prescriptions du RRU

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations au RRU :

- à l'art.3 du titre I (implantation de la construction - façade avant) : la dérogation est acceptable étant donné l'implantation de la maison en recul et la faible importance de ce recul ;
- à l'art.4 du titre I (profondeur de la construction) : la dérogation est acceptable uniquement pour l'installation de l'escalier extérieur reliant les pièces de vie à l'étage avec le jardin étant donné l'absence d'impact pour les biens avoisinants ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations au RCU :

- à l'art.12 (hauteur et implantation lucarnes) : la dérogation est acceptable étant donné la conformité au RRU, et le respect du rythme de la façade.

Considérant néanmoins que certains aménagements intérieurs, l'aménagement de la zone de recul, la profondeur/hauteur des extensions prévues ne le sont pas :

- la porte d'entrée interne pour l'accès aux étages ne garantit pas une utilisation correcte, vu l'absence de pallier,
- les aménagements prévus ne permettent pas de disposer des locaux accessoires à une utilisation comme maison unifamiliale avec cabinet médical accessoire, par exemple :
 - o il n'y a pas de place pour ranger des vélos pour les habitants de la maison,
 - o il n'y a pas d'espace pour rangement, ni pour la fonction médicale, ni pour la fonction du logement
 - o il n'y a pas de locaux pour machine à laver, compteurs, poubelles, stockage, ...

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de supprimer 1 cabinet médical au profit des espaces de rangement, vélo, ...

- l'aménagement de la zone de recul comme espace de stationnement déroge à toutes les réglementations urbanistiques et ne participe pas au bon aménagement des lieux ; différentes autres zones de recul aménagées d'une même manière dans la même rue sont également en infraction ;

Considérant en plus qu'un parking public est situé à 20m de l'actuelle demande ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le nombre et la taille des dérogations et de revoir le programme en diminuant le nombre de chambres ;

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

- supprimer l'emplacement de parking en zone de recul et prévoir des plantations et de pleine terre ;
- supprimer 1 cabinet médical au profit des espaces de rangement, vélo, accès direct au jardin...
- supprimer les volets en façade avant, ou les intégrer dans le nouvel habillage de façade

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

- dérogation à l'art.12 du RCU (hauteur et implantation lucarnes)
- dérogation au titre I, a) du permis de lotir (destination)
- dérogation au titre I, b) du permis de lotir (implantation)
- dérogation au titre IV, e) du permis de lotir (lucarnes)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Les dérogations suivantes sont **refusées** :

- dérogation à l'art.27 du RCU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.30 du RCU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 485 de la séance du 24/01/2020 à 17h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1718974/2019 (16)

- Localisation : Avenue des Rogations 76
- Objet : démolir et reconstruire la véranda, construire une nouvelle annexe au 2e étage et remplacer les châssis en façade avant de 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 : Madame Suzanne MARTIN
- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 30/12/2019 au 13/01/2020
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - la construction du 4^e étage sur annexe peut perturber l'équilibre existant
- les descentes d'eau (2 prévues) en façade avant sont contraires à la zone ZICHEE
- la différence **importante** décrite dans la note explicative entre les rez du n°76 et n° 78 n'est que de 15cm
- le problème de fondations et support de la nouvelle partie de construction n'est pas résolu
- le profil mitoyen est mal indiqué

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 démolir et reconstruire la véranda, construire une nouvelle annexe au 2e étage et remplacer les châssis en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'extension au 4^e étage, la rehausse du mur mitoyen pour la nouvelle véranda, et sur un problème de fondations et de profil mitoyen ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'actuelle demande est introduite dans le cadre d'une rénovation globale suite à un incendie ;

Considérant que la construction d'une nouvelle véranda nécessite une rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que la maison est semi-enterrée et que le niveau des pièces de vie se situe +/-1,60m plus haut que le niveau du jardin ; que dès lors, toute rehausse des murs mitoyens aura un impact plus important pour la luminosité des parcelles voisines ;

Considérant que les rehausses prévues sont plus profondes que les gabarits voisins, et font l'objet des dérogations aux articles 4 et 6 du RRU ;

Considérant que l'extension permet au rez-de-chaussée de disposer d'une belle superficie et des pièces de vie lumineuses ; qu'il y a néanmoins lieu de limiter les rehausses, en supprimant la prolongation du mur de 60cm supplémentaires pour respecter les prescriptions du code civil, et, de revoir dès lors la façade arrière légèrement pour ne pas avoir de vues non conformes ;

Considérant que la construction d'un nouvel escalier extérieur reliant les pièces de vie au jardin est également en dérogation (art.4 du titre I du RRU – profondeur) ; que cette dérogation est acceptable en vue d'une amélioration de l'utilisation du jardin et vu l'absence de nuisances pour les voisins ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle extension au 2^e étage, dépassant les deux profils des deux voisins (dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU) ; que l'aménagement d'une 2^e salle de bain peut se défendre dans une maison unifamiliale de cette taille, mais que la rehausse est trop importante par rapport aux gabarits voisins ;

Considérant que des annexes à l'arrière sont présentes dans la majorité des biens dans l'îlot et ce, à plusieurs niveaux (rez et 1^e), mais qu'une extension au 2^e étage crée trop de nuisances pour les voisins et qu'il n'y a pas ce type d'extension à ce niveau dans l'îlot ;

Considérant qu'une petite salle de douche pourrait être envisagée dans le volume global existant en réorganisant l'étage sous toiture ;

Considérant que les châssis en façade sont remplacés par des châssis en bois naturel de ton chêne clair, renforçant les qualités esthétiques et patrimoniales de ce beau bâtiment ; que la façade en briques est maintenue ;

Considérant que le placement d'une nouvelle descente d'eau de pluie permet de supprimer un pont thermique important ; que la descente doit être raccordée au système privé et non directement à l'égout public ;

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 au rez-de-chaussée de 60cm et revoir la façade arrière pour respecter les prescriptions du code civil ;
- Supprimer l'extension au 2^e 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** uniquement pour les constructions au rez-de-chaussée, au sous-sol et pour l'escalier extérieur.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont **refusées** pour la salle des bains au 2^e.

