

Commune de Woluwe-Saint-Pierre

Vos références :

Nos références : **DB 029 /2013**Annexe(s) : **1** plans

## PERMIS D'URBANISME

## LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **Monsieur et Madame Alexis HEUSY-RADOUX**  
**Montagne de la Gare, 12**  
**1150 BRUXELLES**

relative à un bien sis **Rue de la Station 125**et tendant à la **régularisation des transformation et extension de l'habitation unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée**Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **23/08/2012** ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 14 mai 2009 ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/08/2012** au **15/09/2012** et que **1** réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré ;Vu l'avis de la commission de concertation du **08/11/2012** ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :  
**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;****Considérant que la demande vise à régulariser l'extension et la transformation de l'habitation unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;****Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2012 au 10/09/2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite concernant les vues droites et obliques, les matériaux utilisés et le gabarit du bâtiment ;**Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du **08/11/2012** ;

Considérant que la régularisation vise à :

- fermer la cour arrière au 1er étage par l'aménagement d'une toiture en PVC ondulé, avec 2 pans inclinés de +/- 10° et gouttière centrale ;
- supprimer le magasin et le bureau à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager ces locaux en caves, avec réaménagement des cloisons et construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- réaménager des espaces intérieurs au 1er étage ;
- aménager une terrasse en dalles sur plots sur la plate-forme à l'arrière du 2e étage et aménager des panneaux translucides sur le mur mitoyen gauche ;
- construire une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière, d'une hauteur de +/- 2,4 m ;
- créer un escalier circulaire entre le 2e étage et les combles, dans la prolongation des escaliers circulaires existants ;

- aménager une chambre de +/- 25 m<sup>2</sup> dans les combles ;

Considérant que les travaux portent sur la fermeture des baies dans le mur mitoyen arrière en fond de parcelle ;

Considérant que la demande est en dérogation par rapport au R.R.U. :

- Titre I, chapitre 2, article 4 : la profondeur de construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
- Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la hauteur de construction dépasse les 2 constructions contiguës ;
- Titre I, chapitre 2, article 6§2 : la hauteur et la largeur de la lucarne dépasse les maximums autorisés ;

Considérant que la parcelle est déjà entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;

Considérant que la fermeture de cette cour supprime totalement l'apport en éclairage naturel de la cuisine ;

Considérant que l'article 68 du Règlement Général sur les Bâtisses, approuvé par Arrêté Royal le 08/10/1938, impose des murs mitoyens en brique de minimum 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la couverture de la cour ;

Considérant qu'en supprimant la couverture de la cour, la dérogation en profondeur est acceptable ;

Considérant qu'au niveau de la lucarne, en supprimant la surépaisseur de l'allège en-dessous de la baie de la lucarne et en réduisant la largeur de la baie supérieure en l'alignant sur celle inférieure, la dérogation est acceptable ;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés suite à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que ces plans modifiés prévoient de :

- de supprimer la surépaisseur de l'allège en dessous de la baie de la lucarne et de réduire la largeur de la baie supérieure de la lucarne en l'alignant sur la baie inférieure ;
- de supprimer la couverture de la cour.

Considérant que l'ensemble du projet vise à conforter l'habitation unifamiliale ;

**Avis favorable**

Les dérogations au Titre I, Art.4 (profondeur d'une construction) et Art. 6 §1 et §2 (toiture d'une construction mitoyenne et lucarne) du règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 19/AFD/472371.

19AFD472371\_113\_21.doc

#### **ARRETE :**

**ART. 1er.** Le permis est délivré à *Monsieur et Madame Alexis HEUSY-RADOUX* pour les motifs suivants :  
Considérant :

- que le projet prévoit la régularisation de l'extension et de la transformation de l'habitation unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03/05/2001 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la fermeture de la cour arrière au 1er étage par l'aménagement d'une toiture en PVC ondulé, avec 2 pans inclinés de +/- 10° et gouttière centrale ;
  - la suppression du magasin et du bureau à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement de ces locaux en caves, avec réaménagement des cloisons et construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
  - le réaménagement des espaces intérieurs au 1er étage ;
  - l'aménagement d'une terrasse en dalles sur plots sur la plate-forme à l'arrière du 2e étage et l'aménagement de panneaux translucides sur le mur mitoyen gauche ;
  - la construction d'une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière, d'une hauteur de +/- 2,4 m ;
  - la création d'un escalier circulaire entre le 2e étage et les combles, dans la prolongation des escaliers circulaires existants ;
  - l'aménagement d'une chambre de +/- 25 m<sup>2</sup> dans les combles ;
- que les travaux portent sur la fermeture des baies dans le mur mitoyen arrière en fond de parcelle ;
- que la demande est en dérogation par rapport au R.R.U. :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : la profondeur de construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle :

- Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la hauteur de construction dépasse les 2 constructions contiguës ;
- Titre I, chapitre 2, article 6§2 : la hauteur et la largeur de la lucarne dépasse les maximums autorisés ;
- que la parcelle est déjà entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
- que la fermeture de cette cour supprime totalement l'apport en éclairage naturel de la cuisine ;
- que l'article 68 du Règlement Général sur les Bâtisses, approuvé par Arrêté Royal le 08/10/1938, impose des murs mitoyens en brique de minimum 28 cm d'épaisseur ;
- que la lucarne rehausse de manière trop importante la façade arrière par rapport aux bâtiments contigus et dénature la typologie architecturale en intérieur d'îlot néanmoins, la réduction de la baie de fenêtre alignée aux baies des étages inférieurs ;

Vu la réclamation par rapport aux vues droites et obliques, aux matériaux utilisés et au gabarit du bâtiment ;

Vu les plans modifiés datés du 08/11/2012;

Considérant:

- que la surépaisseur de l'allège en dessous de la baie de la lucarne a été supprimée;
- que la couverture de la cour a été supprimée.

**FAVORABLE**

**ART. 2.** Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :  
**le titulaire du permis devra :**
  - a) respecter les dispositions du règlement communal sur les trottoirs (dont extrait en annexe) ;
  - b) ériger les murs mitoyens en briques de terre cuite de façon monolithique et d'une épaisseur de 28 cm minimum ;
- 3° respecter le règlement général de bâtisse et plus particulièrement le titre XIII relatif aux mesures de prévention contre l'incendie ainsi que les conditions reprises dans l'avis émis le 28/07/2012, réf. T.2012.0601/1/CAP/dm, par le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, arrêté par le Conseil d'Agglomération de Bruxelles ;
- 4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**ART. 3.** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

**ART. 4.** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles) du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**ART. 5.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 05 FEV. 2013

Le Secrétaire communal,

Par le Collège :



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin de l'Urbanisme,

Georges MATHOT

Damien DE KEYSER

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 19 FEV. 2013

Le Secrétaire communal,

Par le Collège :

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin de l'Urbanisme,

Georges MATHOT

Damien DE KEYSER

**DÉCIDE à huis clos :**

**Article 1. :** La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu les plans modifiés daté du 08/11/2012 ;

Considérant :

- que le projet prévoit la régularisation de l'extension et de la transformation de l'habitation unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté u Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03/05/2001 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la fermeture de la cour arrière au 1<sup>er</sup> étage par l'aménagement d'une toiture en PVC ondulé, avec 2 pans inclinés de +/- 10° et gouttière centrale ;
  - la suppression du magasin et du bureau à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement de ces locaux en caves, avec réaménagement des cloisons et construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
  - le réaménagement des espaces intérieurs au 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'aménagement d'une terrasse en dalles sur plots sur la plate-forme à l'arrière du 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement de panneaux translucides sur le mur mitoyen gauche ;
  - la construction d'une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière, d'une hauteur de +/- 2,4 m ;
  - la création d'un escalier circulaire entre le 2<sup>e</sup> étage et les combles, dans la prolongation des escaliers circulaires existants ;
  - l'aménagement d'une chambre de +/- 25 m<sup>2</sup> dans les combles ;
- que les travaux portent sur la fermeture des baies dans le mur mitoyen arrière en fond de parcelle ;
- que la demande est en dérogation par rapport au R.R.U. :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : la profondeur de construction dépasse les ⅓ de la parcelle ;
  - Titre I, chapitre 2, article 651 : la hauteur de construction dépasse les 2 constructions contiguës ;
  - Titre I, chapitre 2, article 652 : la hauteur et la largeur de la lucarne dépasse les maximums autorisés ;
- que la parcelle est déjà entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
- que la fermeture de cette cour supprime totalement l'apport en éclairage naturel de la cuisine ;
- que l'article 68 du Règlement Général sur les Bâtisses, approuvé par Arrêté Royal le 08/10/1938, impose des murs mitoyens en brique de minimum 28 cm d'épaisseur ;
- que la lucarne rehausse de manière trop importante la façade arrière par rapport aux bâtiments contigus et dénature la typologie architecturale en intérieur d'ilot néanmoins, la réduction de la baie de fenêtre alignée aux baies des étages inférieurs ;

Vu la réclamation par rapport aux vues droites et obliques, aux matériaux utilisés et au gabarit du bâtiment ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

1. de présenter les plans modifiés ;
2. de supprimer la surépaisseur de l'édifice ~~en raison de la hauteur de construction~~ ;
3. de supprimer la couverture de la cour.

