

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 8H30.

**Demande de permis mixte PUF/D/1742388**

**Localisation** : Clos Chapelle-aux-Champs 30

**Objet** : construire un nouvel édifice dédié à l'enseignement supérieur sur le campus de l'Alma

**Zonage** : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : N° 45 UNIVERSITE approuvé le 24/07/1973  
Lotissement : /

**Demandeur** : Haute Ecole Léonard de Vinci

**Motifs** : 25 Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

**Enquête** : 30/11/2021 au 29/12/2021

**Plaintes/Remarques** : 2

**Avis** :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ; et modifié à plusieurs reprises ;

Vu le permis d'urbanisme octroyé par la Commune le 16/07/2020 (réf. PU/1728043/2019) portant sur la démolition des "Pavillons de l'École de Santé Publique", ainsi que sur l'abattage d'un arbre situé dans les patios de l'édifice à démolir, sis Clos Chapelle-aux-Champs, 30 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la présente demande vise à construire un nouvel édifice dédié à l'enseignement supérieur sur ce même site situé sur le campus universitaire de l'Alma, pour la Haute Ecole Léonard de Vinci (HE Vinci) ;

Considérant que cette demande est conforme aux prescriptions de la zone ;

Considérant que la demande se situe également dans l'emprise du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45 dénommé "Université" approuvé le 24/07/1973 ; et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la parcelle sur laquelle sera construit ce nouvel édifice appartient à l'Université Catholique de Louvain (UCLouvain), et qu'elle est déjà occupée en partie par l'Ecole de Santé Publique (ESP) ;

Considérant que cette parcelle sera scindée en deux lots distincts et que le lot sur lequel sera construit le nouvel édifice d'enseignement supérieur sera cédé en emphytéose par l'UCL à la HE Vinci ;

Considérant, dès lors, que le calcul des superficies au cadre VI de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme tient compte uniquement de la superficie du lot qui sera cédé en emphytéose à la HE Vinci ;

Considérant que les limites du lot à céder en emphytéose sont actuellement définies par le plan de mesurage réf. 8817 du 18/02/2020 ;

Considérant que les voiries adjacentes à la parcelle appartiennent à l'UCLouvain, et qu'elles ont dès lors un statut privatif ;

Considérant que le projet vise donc à construire un nouvel édifice pour la Haute École de Vinci ; qu'il se présente sous la forme d'une construction isolée au sens du glossaire du Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'il fera face à l'Ecole de Santé Publique déjà existante sur la parcelle ; que le nouveau bâtiment en sera totalement indépendant structurellement;

Considérant que les travaux portent donc plus spécifiquement sur la construction d'un bâtiment de 4 niveaux hors sol + 1 étage technique, et sur 3 niveaux en sous-sol, pour un total de superficie de plancher de tous les niveaux hors sol de 13.449m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette demande est instruite en procédure mixte parce qu'elle requiert simultanément un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1B (réf : [IPE/1B/2020/1742788](#)) ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet en urbanisme daté du 15/06/2021 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet en environnement daté du 29/10/2021 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2021 au 29/12/2021 pour les motifs suivants :

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
  - *Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*
  - *Prescriptions particulières 8.4. Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;*
- *Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *Article 175/20 §1er : demande soumise à rapport d'incidences ;*
  - *article 176/1 : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;*
  - *article 126 §§ 10 -11 et 188/7 :*
    - *dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
      - *Article 8 §3 : la hauteur des constructions isolées comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture ;*
      - *Article 13 : Maintien d'une surface perméable*
- *dérogation au PPAS n°45 "Université" :*
  - *article 1.6 : Le nombre de places de parking pour voitures (168 au lieu de 217)*

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :

- *24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;*
- *25 bis) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;*

Considérant qu'une réclamation ainsi qu'une demande à être entendu ont été introduites pendant l'enquête publique ;

Considérant que la réclamation porte sur :

- la densité du projet (hors-sol et sous-sol) ;
- la hauteur de corniche et la perte de lumière ;
- l'accessibilité du local vélo ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes :

- *la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;*
- *le SIAMU ;*
- *la Commission de Sécurité Astrid ;*
- *la STIB ;*
- *Vivaqua – gestionnaire des réseaux ;*
- *Bruxelles-Mobilité (BM) ;*
- *Bruxelles-Environnement ;*
- *AccessAndGo – consultant en mobilité ;*

Considérant qu'en vertu de la loi du 30/07/1979 et de l'arrêté royal du 18/09/2008, le demandeur a introduit, en date du 8 avril 2021, une demande de dérogations aux normes de prévention de base en matière de prévention et de protection contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire auprès du Service public fédéral Intérieur (SPF Intérieur), à l'attention de la Commission de dérogations ;

Considérant que l'avis définitif du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale sera tributaire de l'avis précité ;

Vu l'avis préalable positif du Maître – Architecte, du 19/04/2021 qui estime qu'il s'agit d'un bâtiment d'une apparente simplicité mais qui offre en réalité une grande richesse de lieux et d'ambiances. Un juste équilibre est trouvé entre intégration dans le contexte et affirmation de l'identité de l'école ;

Vu le courrier de VIVAQUA du 29/06/2021 ;

Vu le courrier de la STIB du 02/07/2021 mentionnant que la demande n'appelle pas de remarques de leur part ;

Vu la décision de la Commission de Sécurité Astrid du 06/07/2021 : favorable sous condition(s) d'imposer une couverture radioélectrique ASTRID dans l'ensemble du bâtiment sous-sol compris, étant donné que le nouvel édifice a une capacité d'accueil supérieure à 150 personnes, une surface au sol supérieure à 2500m<sup>2</sup> et des niveaux souterrains dont la superficie est supérieure à 2500m<sup>2</sup> et qui sont accessibles au public ;

Vu l'avis favorable conditionnel du 08/07/2021 de Bruxelles-Mobilité dont les conditions sont les suivantes :

- *veiller à limiter les espaces revêtus de pavés à joints largement ouverts ou de pleine terre en dehors des cheminements naturels des piétons, compte tenu des flux attendus ;*
- *veiller à ce que le stationnement vélo pour les visiteurs ne représente pas une gêne pour les déplacements des piétons ;*

- *opter pour des dispositifs de fixation pour vélos conformes au vademecum stationnement vélo ;*

Vu l'avis du 15/07/2021 de Access And Go, consultant en mobilité pour les personnes à mobilité réduite qui estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU et qu'*une nouvelle proposition de plans est nécessaire afin que le grand auditoire du rez-de-chaussée ainsi que les salles de cours sous forme d'auditoires comprennent des emplacements réservés pour les personnes en fauteuil roulant ;*

Considérant que la Commission de dérogations du SPF Intérieur a rendu son avis le 13/12/2021 ; que celui-ci a été directement transmis au SIAMU ;

## **Présentation du projet**

### **Implantation**

Considérant, en ce qui concerne l'implantation du projet, que celui-ci se situe sur une parcelle qui est occupée d'une part par les Pavillons de l'École de Santé Publique et d'autre part, par l'École de Santé Publique (ESP) elle-même ;

Considérant que les pavillons de l'ESP sont actuellement en cours de démolition (PU de démolition : PU/1728043/2019) ; et qu'ils étaient reliés à l'École de Santé Publique ;

Considérant que ces pavillons se présentaient sous forme d'une "galette" avec patios intérieurs traversants (4), en un seul niveau rez-de-chaussée sur socle; alors que l'École de Santé Publique se présente comme une barre en R+7 avec un étage en retrait (technique);

Considérant donc que le projet prend place à l'emplacement des pavillons de l'École de Santé Publique, et que la connexion qui existait entre les pavillons et l'ESP est totalement supprimée ;

Considérant, dès lors, qu'afin de réaliser le projet, la parcelle sera divisée en deux lots distincts : l'un pour l'École de Santé Publique, et l'autre pour la construction de l'édifice dédié à la Haute École de Vinci ;

Considérant que le projet s'implante donc comme un bâtiment isolé, en vis-à-vis de l'École de Santé Publique d'une part, et des logements d'autre part ;

Considérant que le bâtiment présente 4 patios centraux, disposés longitudinalement, dont 3 sont verdurisés ;

Considérant que l'implantation générale du bâtiment permet de créer et de dilater les espaces "publics" piétonniers autour du bâtiment ; entre autre à l'angle Nord-Est du bâtiment, au débouché de la galerie des Argousiers et du chemin de la Vecquée ;

Considérant que c'est à cet angle Nord-Est que se situera l'entrée principale du bâtiment de la HE de Vinci ;

Considérant qu'en raison de la présence d'une zone *non aedificandi* qui borde les façades Nord, Est et Sud du terrain, la nouvelle construction s'implante en recul de 3,5 à 4 m par rapport à la limite du terrain et du trottoir, ce qui représente une distance appropriée compte tenu de son gabarit et de celui des constructions qui l'entourent ;

Considérant que cette zone de recul permet de préserver l'ensoleillement des édifices voisins ;

Considérant donc, que le long de la façade Est du projet, la zone de recul de 3,60m, permet la dilatation des deux zones de parvis couverts au Nord-Est et au Sud-Ouest, ainsi que la création de "placettes" situées entre les cerisiers donnant accès au lobby du rez-de-chaussée ;

Considérant que le long de la façade Nord, la zone de recul de 3,60m est plantée de 4 ormes au sein d'une noue paysagère ; seuls les angles Nord-Est et Nord-Ouest sont accessibles, le premier aux piétons, le deuxième aux véhicules motorisés (sortie du parking et entrée des livraisons) ;

Considérant que le long de la façade Sud, la zone de recul de 3,91m est plantée de 4 robiniers en pleine terre ; seuls les angles Sud-Est et Sud-Ouest sont accessibles, le premier aux piétons, le second aux véhicules motorisés et aux cyclistes (comme entrées au parking) ;

Considérant, toutefois, qu'il existe une entrée plus importante, relativement au centre de cette façade, dénommée *accueil paysager* sur le plan du rez-de-chaussée ;

Considérant que le long de la façade Ouest (celle qui fait face à l'École de Santé Publique), il n'existe pas à proprement parler d'une zone de recul, mais qu'il existe néanmoins un retrait de l'alignement de la façade proposée de ±1,70m par rapport à la zone de projet considérée ; et qu'il existe une allée de desserte entre le nouvel édifice et la tour de l'École de Santé Publique ;

Que cette zone est constituée de pavés de béton et de surface enherbée ;

Considérant, dès lors, au vu de ce qui précède, que l'implantation du projet est judicieuse et que le bâtiment prévu ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot vu son caractère isolé et le maintien des espaces verts qui l'entourent ; ainsi que la présence des toitures verdurisées prévues dans les patios du projet ;

### Gabarit et volume

Considérant que le nouveau bâtiment s'intègre de manière harmonieuse dans le site: ses volumes en longueur sont orientés Est-Ouest, ce qui souligne la linéarité de la tour ESP qui s'impose à l'ouest ;

Considérant, en effet, que le nouvel édifice prend la forme d'un grand socle public<sup>1</sup>- commun sur lequel sont déposés deux corps de bâtiment principaux (Est et Ouest) qui confèrent une échelle domestique au projet ;

Considérant que face à la tour du Campanile, ces deux ailes (Est et Ouest) dessinent un vide qui est le cœur de l'ensemble ;

Considérant que cette faille centrale permet un apport de lumière naturelle au sein du projet (dans le socle) et une ouverture dans le volume du bâtiment;

Considérant que le projet comprend cinq niveaux hors-sol (rez-de-chaussée compris) d'une hauteur moyenne de 3,5 m, auxquels s'ajoute un étage de techniques situées en toiture ; avec un gabarit en R+4+étage technique en retrait ;

Considérant que ce gabarit du projet respecte les prescriptions du PPAS n°45 prévue à cet effet ;

Considérant que le projet présente une hauteur de ligne de rive du dernier niveau qui culmine à 17,35m ; la hauteur au-dessus des garde-corps de l'étage de toiture culminant, quant à elle, à 18,80m ;

Considérant, toutefois, vu la matérialité du garde-corps en métal déployé (avec résille) et la faible hauteur de sa main courante, que sa visibilité sera nettement moins prononcée que celle de la ligne de rive (poutre métallique blanche) qui culmine à 17,35m ;

Considérant, en outre, au niveau de l'étage technique situé en R+5, que la construction atteint une hauteur maximale de 20,35 m au niveau des volumes techniques qui sont situés sur la toiture ;

Considérant que ces deux "cabanons" techniques ne sont pas intégrés en tant que tels dans un seul et unique volume de toiture, du fait de l'architecture propre au projet ; ce qui constitue dès lors une dérogation à l'article 8 §3 du Titre I du RRU pour la non-intégration des techniques à la toiture ;

Considérant, toutefois, qu'ils sont situés suffisamment au centre de la toiture, avec un retrait de 5 mètres par rapport à la ligne de rive du côté Est, et avec un retrait de 10 mètres par rapport à la ligne

---

<sup>1</sup> accessibles à un public plus large que celui de l'institution. Ce terme n'est cependant pas utilisé au sens juridique du terme)

de rive du côté Ouest (face à l'École de Santé Publique) afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces cabanons techniques sont également en retrait de près de 12 m par rapport à la façade nord ;

Considérant que tous ces retraits permettent, visuellement, de limiter les façades principales de l'édifice à R+4 :

- Au nord, la façade principale s'aligne sur la hauteur moyenne des façades de l'immeuble de logements *Eckelmans*, ce qui permet de limiter l'impact du projet sur ces logements, et de libérer visuellement les deux niveaux de logement aménagés dans les pentes de toiture ;
- À l'est, la façade principale s'approche du niveau des gabarits voisins, limités à R+3 ; ces gabarits étant ceux de bâtiments appartenant au demandeur du permis et qui ne sont dédiés qu'à des activités d'enseignement ;
- À l'ouest, la hauteur de façade permet de limiter l'impact du projet sur la tour ESP, en conservant un visuel agréable aux occupants des étages R+5 à R+7 de la tour ;

Considérant, encore, que la hauteur maximale de ces deux volumes techniques est conforme à la moyenne des hauteurs des constructions voisines, celle-ci étant estimée entre 20,50m et 24 m ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 8 §3 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que les bâtiments en vis-à-vis du projet présentent des gabarits très variables allant du R+2, R+3, R+4, R+5, R+6 à R+7+étage en retrait (pour l'École de Santé Publique) ;

Considérant, en outre, que les bâtiments au pourtour du projet présentent des typologies de toitures très variées allant de la toiture plate, à la toiture à double versants avec pignon intégré pour certains ;

Considérant également que certaines constructions se dressent en saillie tel le campanile situé face à la façade Sud ;

Considérant également que les deux façades "courtes" du projet (Nord et Sud) présentent des échancrures grâce à l'intégration des patios verdurisés inclus dans la faille, ce qui permet encore d'atténuer leur impact par rapport aux bâtiments en vis-à-vis ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'on peut constater que le gabarit du projet en R+4+étage technique en retrait se situe dans la moyenne des bâtiments alentours et reste nettement inférieur au gabarit de l'École de Santé Publique ;

Considérant, dès lors, que le gabarit du projet s'intègre de manière harmonieuse au contexte urbanistique du quartier ; et que la densité hors sol du bâtiment est tout à fait acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne les 3 niveaux de sous-sol, que ceux-ci permettent au niveau du -1 d'intégrer les grands auditoriums (4 auditoriums de 220 places et 1 auditorium de 320 places) ; ainsi que divers locaux techniques, les locaux vélos, les vestiaires du personnel et des étudiants et le grand foyer se déployant sur une double hauteur ;

Considérant que tous les auditoriums sont éclairés naturellement, soit de manière directe (façade Ouest), soit de manière indirecte (façade Est) ;

Considérant encore, vu le jeu de double hauteur entre les niveaux -1 et rez-de-chaussée, au cœur du bâtiment et à côté du parvis couvert Nord, que suffisamment de lumière naturelle pénètre à l'intérieur du bâtiment y compris jusqu'au niveau -1 ;

Considérant que le volume du bâtiment a été étudié et sculpté de manière à tenir compte de l'apport de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que les niveaux -2 et -3 sont destinés au parking, divers locaux de réserves et de techniques ;

## **Esthétique des constructions**

Considérant que le projet s'inscrit en lien avec l'esthétique des constructions voisines, sur la base du principe de contraste tant des matériaux que de la teinte proposée;

Considérant, en effet, que la tour de l'École de Santé Publique (ESP), de même que les édifices IPL et ISEI, sont des édifices construits dans les années '50 à '70, dans un style résolument moderniste, voire brutaliste :

- La façade de la "tour" ESP (barre) est lisse et sans ornementation, sa modénature est austère ; elle est composée de parements de béton architectonique et de panneaux opaques de couleur claire qui alternent avec les surfaces de vitrage, sous la forme de larges bandeaux horizontaux,
- Les façades des édifices IPL et ISEI sont caractérisées par l'utilisation de garde-corps et de parements en béton architectonique lavé ; ces caractéristiques leur confèrent un caractère brut et minimaliste ; depuis la rue, les surfaces vitrées des étages sont très peu perceptibles ;

Considérant que les édifices situés au sud et au nord de la parcelle – affectés au logement – sont quant à eux caractérisés par des façades en brique de teinte rose saumon à rouge qui renvoient davantage au post-modernisme, qu'il s'agit d'édifices faits de multiples décrochements dont les toitures à faitage revêtent parfois des formes complexes, en contraste avec les édifices modernistes adjacents ;

Considérant donc que le projet se détache de ces langages architecturaux et de leur matérialité, au profit d'une esthétique contemporaine qui contraste avec les constructions avoisinantes : avec de grands pans de verre, rythmés par une menuiserie en aluminium blanc ;

Considérant, en ce qui concerne la façade Est du projet, qu'elle est entièrement vitrée et qu'elle comprend les circulations verticales principales du projet permettant ainsi d'animer cette façade avec une matérialité légèrement différente;

Considérant, en effet, que ces volées d'escalier "extérieures" et les garde-corps sont revêtus d'une «peau » de métal déployé translucide, ce qui permet de les distinguer de l'espace public tout en assurant des vues et une perméabilité à la lumière (naturelle, le jour ; artificielle, la nuit);

Considérant que ces escaliers en enfilade, en façade Est, invitent à rejoindre les espaces d'enseignement situés aux étages ; qu'ils constituent le lien majeur entre les différents niveaux de l'édifice ; que leur position en façade permet de les éclairer naturellement, mais aussi de rendre visibles les activités et les occupants dans leurs relations avec le campus ;

Considérant que les deux dernières volées d'escaliers de cette façade sont à ciel ouvert ;

Considérant que cette enfilade d'escaliers permet de relier le niveau du parvis Sud-Est avec les terrasses verdurisées du dernier niveau, tout en desservant chacun des étages intermédiaires ;

Considérant que l'accès à la toiture-terrasse sera limité aux heures de bureaux, une grille empêchant l'accès à la cage d'escalier le soir ;

Considérant que ce langage architectural rend le bâtiment aérien, en contraste avec la minéralité des bâtiments environnants et que ce traitement souligne son statut particulier au sein du campus ;

Considérant, en outre, que ce nouvel édifice, par son architecture résolument contemporaine renvoie à un imaginaire de technologie et de haute précision, en écho aux programmes d'économie, de technologie et de santé déployés dans le bâtiment ;

## **Programmation**

Considérant, au niveau de la programmation, que le projet se veut la synthèse du programme qu'il embrasse, à savoir :

- un socle public-commun, au niveau du -1, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> qui englobe toutes les fonctions qui constituent *la base des apprentissages* et les lieux d'échanges informels,
- l'aile Est et l'escalier social, qui constitue encore le lieu des échanges, de la créativité et des apprentissages,
- l'aile Ouest qui renferme le lieu d'enseignement,
- le vide central qui se veut le cœur ouvert du projet, permettant l'apport de lumière naturelle ;

### Le Socle :

Considérant que l'espace central, au cœur du socle, permet de lier le foyer aux différents auditoriums et au Learning Center, et ce sur trois niveaux ; qu'il s'agit d'un espace de partage qui permet la rencontre et le travail en groupe ; il est le cœur du dispositif ;

Considérant que les auditoriums sont répartis sur le rez-de-chaussée et le premier sous-sol, et qu'ils forment une batterie de lieux de cours directement accessibles aux étudiants ; ils peuvent, le cas échéant, accueillir des manifestations à l'échelle du site universitaire ;

Considérant que dans les deux ailes, les locaux d'enseignement de la HE Vinci surplombent les espaces partagés contenus dans le socle :

- l'aile Est organise les circulations verticales depuis l'espace public ; elle déploie avec fluidité une série de lieux de rencontre et d'espaces de travail informels qui prolongent la dynamique du socle dans les niveaux supérieurs du projet ; elle fait office d'incubateur de pratiques, tout en filtrant celles-ci par rapport à l'aile ouest ;
- l'aile Ouest déploie le corps du dispositif d'enseignement ; elle regroupe les locaux de cours théoriques et pratiques de manière efficace, sur la base de relations fonctionnelles directes, de principes de transversalité et de pluridisciplinarité ; plus calme dans sa composition, cette aile offre une réponse circonstanciée au vis-à-vis qu'elle présente avec la tour ESP ;

Considérant que le double foyer et le parvis d'entrée permettent, quant à eux, de distribuer les flux dans les différents espaces du projet ;

Considérant, en ce qui concerne les sanitaires hommes et femmes, qu'il y a lieu d'établir un principe d'équité d'accès basée sur leur utilisation genrée et non sur leur nombre (cf. étude de l'université de Gand- W. Rogiest et K. Van Hautegeem) ;

### **Imperméabilisation du site – aménagement paysager**

Considérant que le taux d'imperméabilisation du site passerait de 78% (avec les pavillons) à 82% avec la construction de ce projet ;

Considérant, toutefois qu'il existe sur le pourtour du projet des zones de recul non aedificandi qui sont en pleine terre pour les façades Nord et Sud ; et qui sont partiellement en pleine terre pour la terrasse Ouest du projet et le long de la façade Est ;

Considérant encore que le projet prévoit des dispositifs permettant de temporiser l'évacuation des eaux pluviales : toitures verdurisées au niveau des patios du 2<sup>e</sup> étage, et toitures verdurisées stockantes au niveau de l'espace toiture (au R+5) ;

Considérant, en outre, que le projet est bordé de deux espaces verts :

- À l'ouest de la parcelle s'étend une zone d'espaces verts du PRAS ; celle-ci rejoint la vallée de la Woluwe, et en particulier la zone Natura 2000 de l'Hof ter Musschen ;
- A l'angle nord-est de la parcelle s'étend également le parc dit « de la Butte », lieu de passage piéton fortement fréquenté qui fait office de « poumon vert » du campus universitaire ;

Considérant que le projet cherche à créer des continuités écologiques entre ces sites existants par le traitement des abords et des toitures ;



Considérant que, compte tenu de la forte emprise au sol nécessaire au programme du projet, sa stratégie est de recréer des espaces verts et de biodiversité au niveau des étages supérieurs du nouvel édifice, selon une logique de « jardins suspendus » occupant les niveaux R+2 et R+5 ;

Considérant que cette stratégie est soulignée sur les plans urbanistique et architectural par la fonction de l'escalier social qui connecte ces jardins suspendus avec l'espace public de la rue ; qu'elle est également concrétisée sous la forme d'un potager collectif aménagé au R+5, tout le long de la façade Est de l'édifice ;

Considérant encore que ce système de jardins étagés s'inscrit en lien avec les objectifs du Réseau écologique bruxellois et avec la réduction du niveau de Fragmentation des espaces verts ; il permet notamment de créer des espaces de nidation, des zones de pollinisation et des espaces de transition entre les sites (semi-)naturels alentours ;

Considérant, en ce qui concerne les noues prévues dans le projet qu'il y a lieu de fournir les informations sur les volumes du potentiel de ré-infiltration via ces noues suite à l'analyse prévue en phase de travaux dans le rapport d'incidences ;

### **Eau :**

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que, mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines ;

### **Mobilité**

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transport alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande un plan de déplacement d'entreprise (réalisé en 2019) ainsi qu'un plan de déplacement des étudiants pour la Haute Ecole Vinci 2020-2024 réalisés par *Tractebel* ont été fournis ;

Considérant que le projet prévoit des emplacements de parkings pour vélos au niveau du -1 (199 emplacements) ;

Considérant, cependant, qu'aucun local pour vélos n'est prévu au niveau du rez-de-chaussée, et qu'il y a donc lieu d'ajouter un local vélos supplémentaire à ce niveau, et ce afin de favoriser la mobilité douce ;

Considérant que l'article 1.6 du PPA n°45 Université précise que « *La construction des bâtiments s'accompagne de l'aménagement dans l'étendue du plan (sauf la zone définie en 4.5.) des installations nécessaires au parcage d'un nombre total d'automobiles qui correspond au moins à 1,33*

*emplacement par 100 m<sup>2</sup> de la superficie brute des planchers de tous les bâtiments construits ou en construction (planchers destinés au parcage non compris) ; dans ce nombre total sont compris les emplacements de parcage qu'offrent les voies de circulation et les parkings définis en 4.2. ; dans les réalisations des installations de parcage qui correspondent au nombre complémentaire d'emplacements pour atteindre le nombre total minimum prescrit, il peut être accordé au constructeur de pouvoir reporter jusqu'après 1980 puis de 2 ans en 2 ans l'exécution d'une partie de ces installations à concurrence de maximum 1/4 de ce nombre total. Au maximum 2500 emplacements sont en voie publique ou en terrain dégagé, les autres emplacements étant réalisés soit dans les limites d'implantation des bâtiments, soit sous les voies de circulation ou sous terreplein comportent une couche de terre plus drainage d'au moins 0,50 m d'épaisseur. »*

Considérant que le ratio de 1,33 places de parking relatif au PPAS n°45 Université, n'est pas respecté ;

Considérant toutefois que dans la situation actuelle, le seuil des 2500 emplacements de parking pour l'ensemble du site universitaire est déjà atteint et dépassé ;

Considérant que l'UCLouvain, propriétaire du site universitaire, tient à jour un cadastre des emplacements de parcage construits sur le site depuis l'entrée en vigueur du PPAS N°45 ; sur cette base, le gestionnaire du site universitaire a déterminé que le nouvel édifice répondrait au ratio de 1 emplacement par 75 m<sup>2</sup> brut, aménagés en substructure (pas de stationnement à l'air libre) ;

Considérant que le projet comprend 16.329 m<sup>2</sup> de superficies brutes de planchers, le nombre théorique d'emplacements de parcage à prévoir est de 217 places de parking pour atteindre les quotas en vigueur à l'échelle du plan ;

Considérant que le nombre de places de parking pour automobiles envisagé dans le projet (168) s'inscrit donc en dérogation avec les prescriptions du PPAS n°45 ramenées à l'échelle de la parcelle (217) ;

Considérant que la dérogation se justifie pour les raisons suivantes :

- ***Il n'y a pas d'accroissement de la population au sein du PPAS 45. Globalement, le projet n'augmente pas la population d'étudiants et de travailleurs au sein du site universitaire inscrit dans l'emprise du PPAS 45). Le programme du projet vise en effet uniquement à garantir des superficies suffisantes à l'enseignement et à l'étude de la Haute Ecole (demandeur) sur le campus de l'Alma, de manière à offrir des espaces adaptés au nombre d'étudiants et un confort d'apprentissage aux formations actuellement dispensées. Les formations concernées sont pour la plupart déménagées dans le nouvel édifice sans stratégie d'expansion ou d'accroissement de leur population. Le projet ne prévoit donc pas de nouvelles formations sur le site universitaire. Il ne devrait donc pas provoquer un accroissement significatif de la population de travailleurs et d'étudiants.***
- ***L'offre de parkings dédiés aux travailleurs est suffisante.*** Il ressort de l'étude d'incidence et des enquêtes menées en 2019 dans le cadre du Plan de déplacement d'entreprise (réalisé par Tractebel) qu'avec les 168 emplacements prévus par le projet, le nombre total de places de stationnement pour les travailleurs mis à disposition par l'institution sur le site de l'Alma (soit, 276 places) est suffisant. Ceci correspond à 85% des besoins bruts en stationnement, c'est-à-dire, sans tenir compte des mutualisations d'emplacements découlant de la variabilité et de la complémentarité des horaires, ou du taux réel de présence des travailleurs (périodes de stages, affectations multisites, etc.).
- ***La part d'étudiants qui recourent à l'automobile ou à la moto est peu représentative de la mobilité des étudiants.*** L'édifice est essentiellement dédié aux étudiants. Or, il ressort des enquêtes menées en 2019 dans le cadre du Plan de déplacement d'entreprise du demandeur que 91% des 4.405 étudiants recourent à d'autres modes de déplacements que la voiture ou la moto pour se rendre à leurs cours sur le campus. A l'échelle de la population étudiante, le nombre

d'automobilistes ou de motards est donc peu représentative et il n'a pas été démontré que la demande de stationnement y afférente porte préjudice à la mobilité au sein du campus et/ou aux abords de celui-ci.

A ceci s'ajoute que, conformément aux valeurs et aux objectifs de la politique régionale GoodMove, dans le but de privilégier la mobilité active, l'institution ne souhaite pas axer sa politique de mobilité sur la mise à disposition de places de parking pour automobiles destinées aux étudiants.

Compte tenu de l'ampleur de la population étudiante, la demande en parking chez les étudiants s'élève néanmoins à 95 places de parking. Afin d'apporter une solution à cette pression sur les voiries du campus, le demandeur prévoit de développer un protocole de gestion et d'utilisation des parkings permettant de mettre à disposition des étudiants 25 places de parking dédiées au covoiturage et aux voitures partagées (COV-VP).

- ***Il y a lieu de limiter l'offre de parking de manière à préserver le Clos Chapelle-aux-Champs.***

Un large accès au parking du projet aux étudiants entrainerait un charroi supplémentaire de circulation automobile au sein du Clos Chapelle-aux-Champs et des axes connexes, ce qui s'inscrit à l'encontre des enjeux de mobilité du campus et du projet de mise en semi-piétonnier de la boucle du Clos Chapelle-aux-Champs.

Pour ce qui concerne le charroi de véhicule des membres du personnel, un plan de gestion des parkings est en cours d'étude au sein de la HE Vinci. L'objectif est de distribuer adéquatement les automobilistes dans les parkings des différents édifices de l'institution (le cas échéant avec le support d'algorithmes de traitement de l'information en temps réel), de manière à prévenir les congestions ;

- ***Il y a lieu de limiter l'offre de parking de manière à favoriser la mobilité active et l'usage des transports en commun.***

De manière à favoriser la mobilité active des étudiants et des travailleurs, le projet comprend un parking pour vélos de 202 emplacements équipés de vestiaires et de douches. Avec ce parking, l'offre totale de parkings pour vélos du demandeur atteint 302 emplacements, ce qui correspond aux prescriptions de l'Arrêté régional du 7 avril 2011. Le projet est en outre facilement accessible en transports en communs, tant en métro qu'en bus, ou encore par le biais de la nouvelle ligne de tram qui pourrait être développée au-delà de la station *Roodebeek*. Enfin, comme indiqué ci-avant, le demandeur entend mettre en œuvre une politique volontariste de gestion dynamique de leurs parkings à l'échelle du site, de manière à favoriser un report modal en faveur du vélo, des modes de transport actifs et transports en commun, pour les travailleurs qui recourent actuellement à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (ces mesures sont décrites dans le Plan de Déplacement d'entreprise joint à la demande) ;

- ***La configuration actuelle du projet limite les incidences environnementales et les coûts.***

Il ressort du rapport d'incidence de mobilité que la demande en stationnement pour les travailleurs au sein de l'institution n'engendrera pas d'incidences significatives sur l'environnement en matière de stationnement automobile au regard de l'offre de stationnement et des alternatives favorisant les mobilités actives proposées. Il en va de même pour ce qui concerne les étudiants. A contrario, l'aménagement de places de parking supplémentaires impliquerait nécessairement la construction d'un quatrième niveau en sous-sol, entraînant par là même un rabattement de la nappe phréatique (avec de potentiels impacts sur les fondations et la stabilité des édifices alentours), de même que des problématiques budgétaires ;

- ***Le projet s'inscrit en phase avec les objectifs de mobilité régionaux.***

Les prescriptions du PPAS N°45 s'inscrivent en contradiction avec les prescriptions du CoBrACE, moins contraignant. La dérogation s'inscrit par ailleurs en phase avec les objectifs régionaux de réduction du nombre d'emplacements de parking et de la circulation automobile. Les tendances de mobilité actuelles et futures tendent à plaider en faveur d'une diminution des besoins en parking pour automobiles. Il y a lieu de tenir compte de ces évolutions dans le présent projet. Ce dernier pourrait favoriser une mobilité alternative basée sur le *car sharing* et le covoiturage (lieux d'attente et de rencontre,

places dédiées...), sur les moyens de transport actifs (parking adaptés, vestiaires, atelier d'entretien et de réparation...), sur des outils de communication et d'exploitation performants (réservation des parkings, gestion des accès aux parkings...), etc. ;

Considérant, *in fine*, qu'il ressort de l'étude de mobilité qui a été réalisée dans le cadre du Rapport d'incidence que la dérogation aux prescriptions du PPAS 45 n'aura pas d'impact significatif sur la mobilité générale au sein du Plan ;

Considérant, dès lors, que pour toutes les raisons évoquées ci-dessus que la dérogation à l'art. 1.6 du PPAS 45 est acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage prévus pour voitures indiqué au niveau du cadre VIII de l'annexe I de demande de permis d'urbanisme, qu'il y a une incohérence par rapport au plan des niveaux -2 et - 3 ; l'annexe I mentionnant 95 emplacements pour le -3 et 94 emplacements pour le -2 (total de 189 emplacements) ; alors qu'en plan et dans la note explicative, il y a 168 emplacements ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de corriger le cadre VIII de l'annexe I en conséquence ;

Considérant que le projet proposé s'intègre dans le contexte urbanistique environnant et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE et à condition de :**

- **prévoir un local vélos supplémentaire facilement accessible au niveau du rez-de-chaussée et adapter le cadre VIII de l'annexe I en conséquence;**
- **opter pour des dispositifs de fixation pour vélos conformes au vadémécum stationnement vélo en veillant à limiter le nombre d'emplacements étagés pour vélo ;**
- **veiller à ce que le stationnement vélo pour les visiteurs ne représente pas une gêne pour les déplacements des piétons ;**
- **veiller à limiter les espaces revêtus de pavés à joints largement ouverts ou de pleine terre en dehors des cheminements naturels des piétons, compte tenu des flux attendus ;**
- **corriger le cadre VIII de l'annexe I de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de voitures des niveaux -2 et -3 ;**
- **au niveau de l'accessibilité des PMR : prévoir des emplacements réservés pour les personnes en fauteuil roulant au niveau du grand auditoire du rez-de-chaussée ainsi que dans les salles de cours sous forme d'auditoires, ou indiquer l'emplacement de ceux-ci plus précisément sur les plans ;**
- **fournir les informations sur les volumes du potentiel de ré-infiltration via noues suite à l'analyse prévue en phase de travaux dans le rapport d'incidences.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 9H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1719860/2019 (2)**

Localisation : Rue des Floralies 64

Objet : régulariser les modifications apportées au garage et la modification du niveau du terrain

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°6 bis du 10/09/1966 abrogé le 25/07/2019  
Lotissement : /

Demandeur : Madame Margaret STIELLE

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 2

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 projet (au moment des modifications apportées, c'est-à-dire en 2018) se situait également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis du 10/09/1966 et qu'il n'était pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées au garage et la modification du niveau du terrain ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (aménagement de la zone de recul) en ce qu'une surface de 100 m<sup>2</sup> de la zone de recul a été recouverte par des pavés traditionnels (imperméables) en pierre bleue au lieu de pavés drainants initialement prévus, en ce que la zone de recul a été aménagée en parking (l'annexe I jointe au dossier relève deux emplacements de parking non couverts) et en ce que le garage présent dans la zone de recul a été agrandi (construction dans la zone de recul) ;
- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que le garage construit possède une toiture plate au lieu d'une toiture à versants inclinés de 40 ° sur l'horizontale, en ce qu'il ne se situe pas à 3m de la limite mitoyenne latérale et en ce que son implantation empiète dans la zone de recul du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les erreurs relevées concernant les cotes générales du terrain ;
- demandent à ce que les fenêtres actuellement obstruées du garage ne soient pas réouvertes afin de garantir une certaine intimité pour les occupants du terrain voisin (n°76) ;
- relèvent le fait que le volume construit ne répond plus à la définition d'un car-port (comme indiqué dans le précédent permis d'urbanisme);
- regrettent qu'une telle construction ait été autorisée, que cette dernière nuit au cachet de la rue des Floralies et constitue « *une horreur architecturale qui dépare le voisinage* » ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°7929 délivré le 03/12/1952 visant à « *construire une maison* » ;
- permis d'urbanisme n°19668 délivré le 10/11/2011 visant à « *abattre 5 arbres dans le jardin de l'immeuble* » ;
- permis d'urbanisme n° 20428 délivré le 22/05/2014 visant à « *isoler les façades, construire un car-port, à construire une lucarne en façade arrière, transformer tous les étages, à aménager une terrasse et une piscine au rez-de-chaussée en façade arrière et à aménager une terrasse en façade latérale de l'immeuble* » ;
- permis d'urbanisme n° AA/606767/2016 délivré le 20/10/2016 visant à « *abattre un arbre dans le jardin de l'immeuble* » ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques (PV n°608/18) a été dressé le 29/06/2018 pour « *la modification du relief du sol, construction d'un mur de soutènement, non-respect du permis d'urbanisme n°20428 (hauteur du car-port et indication du niveau de la rue des Floralies erronée)* » ;

Considérant que la présente demande vise à :

- régulariser les modifications apportées au garage et la création d'un mur de soutènement dans la zone latérale de l'immeuble ;
- à corriger les cotes et niveaux erronés indiqués dans le précédent permis d'urbanisme (n°20428) ;
- apporter de nouvelles modifications par rapport à la situation existante (pose d'un nouveau bardage en afzélia) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le relief du terrain, celui-ci a été corrigé par rapport au précédent permis d'urbanisme (PU n° 20428) ;

Considérant que le talus situé entre le garage et la rue des Floralies n'a pas été modifié mais que ce dernier n'a pas été correctement représenté sur les plans du précédent permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le relief général du terrain a été corrigé dans l'actuelle demande;

Considérant qu'après correction, le niveau de la dalle du garage existant est implanté à +/- 4m07 de hauteur par rapport à la rue des Floralies au lieu de +/- 2m10 (comme indiqué dans le précédent permis d'urbanisme) ;

Considérant que la construction réalisée ne répond plus à la définition d'un car-port (comme indiqué dans le précédent permis d'urbanisme) ;

Considérant qu'il s'agit davantage d'un garage atelier ;

Considérant en effet qu'une fosse d'entretien a été creusée et présente une profondeur de 1m75 ;

Considérant qu'aucune information complémentaire n'a été jointe quant à l'utilisation de cette fosse ou encore quant à la gestion/l'évacuation de produits/déchets liés à l'entretien automobile ;

Considérant qu'il est confirmé en séance qu'il s'agit de l'entretien de véhicules privés sans impact environnemental ;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement des façades du garage, celui-ci est constitué actuellement de plaques de multiplex de couleur « *vert chasseur* » ;

Considérant que le précédent permis prévoyait un bardage en peuplier afin d'assurer la discrétion de son implantation dans l'environnement verdoyant du contexte ;

Considérant que l'actuel permis d'urbanisme prévoit le placement d'un bardage en afzélia ;

Considérant qu'il s'indique de conserver le peuplier comme bois pour le bardage ;

Considérant que 4 baies ont été créées en façades du garage mais que ces baies ont été obturées par des panneaux en multiplex ;

Considérant qu'il s'indique de ne pas réouvrir ces baies ; qu'une ouverture peut être prévue sur la façade longeant l'accès depuis la rue ;

Considérant que les eaux de pluies venant de la toiture verte ne sont pas dirigées vers la grande citerne mais vers une citerne d'eau (petit réservoir) placée contre la façade latérale (avec le n°76) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la toiture verte est réalisée ;

Considérant que la hauteur du talus a été corrigée mais que le garage présente également une hauteur plus importante que celle autorisée dans le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur initialement prévue de 3m45 a été portée à 3m63 ;

Considérant que l'implantation du garage par rapport à la voirie est également différente ;

Considérant en effet que le permis précédent prévoyait un recul de 5m08 par rapport à la rue des Florales et que ce recul a été établi à 4m94 ;

Considérant dès lors que le volume a été implanté en partie dans la zone de recul établie par le plan particulier d'affectation du sol et implique une dérogation à ce plan ;

Considérant que cette dérogation ne se justifie pas, qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la surface au sol du garage, le permis précédent prévoyait une surface de 7m50 sur 6m ;

Considérant qu'en réalité cette surface a été portée à 7m64 sur 6m05 ;

Considérant que la précédente commission de concertation du 25/10/2013 avait émis un avis favorable « *à condition de décaler l'abri-car-port à 3m de la limite mitoyenne* » afin de respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6bis ;

Considérant que cette obligation n'a pas été respectée ;

Considérant que le retrait par rapport à la limite mitoyenne avec le n°76 n'est que de 2m73 ;

Considérant que le volume déroge donc au plan particulier d'affectation du sol en ce qu'un retrait latéral de 3m n'a pas été respecté ;

Considérant que cette dérogation ne se justifie pas et n'est donc pas acceptable ;

Considérant qu'il existe également une grande différence de niveau entre le n°64 et son voisin de droite (le n°76) ;

Considérant que cette différence est de 4m45 ;

Considérant que l'impact visuel de cette construction pour la construction voisine du n°76 est importante vu la différence de niveaux ;

Considérant qu'un mur de soutènement de +/- 1m20 a également été placé dans la zone latérale du côté du n°76 afin de retenir les terres ;

Considérant que ce mur est nécessaire au niveau de la stabilité des terres et que la régularisation de ce dernier est donc acceptable ;

Considérant que deux autres murs ont également été construits en contrebas (probablement déjà présents depuis 1952) ;

Considérant que les modifications apportées au garage (en ce qui concerne sa surface, son implantation et sa hauteur) dérogent à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (aménagement de la zone de recul) en ce que la surface au sol du garage a été agrandie ;

Considérant que ces modifications dérogent également au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que le garage construit possède une toiture plate au lieu d'une toiture à versants inclinés de 40° sur l'horizontale, en ce qu'il ne se situe pas à 3m de la limite mitoyenne et en ce qu'il empiète en partie sur la zone de recul établie par la plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Considérant néanmoins que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que le garage construit possède une toiture plate au lieu d'une toiture à versants inclinés de 40° sur l'horizontale est acceptable ;

Considérant que cette dérogation avait déjà été accordée dans le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que les corrections apportées au niveau du talus existant et les modifications apportées au volume du garage ont pour conséquence d'augmenter davantage le caractère massif de la construction par rapport à la parcelle située au n°76 et par rapport à la rue des Floralties ;

Considérant que le garage existant est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la zone existante entre le garage et l'habitation initialement prévue en pavés drainants a été recouverte par des pavés en pierre bleue ;

Considérant que cette intervention a eu pour conséquence d'imperméabiliser davantage la parcelle ;

Considérant que cette partie représente une surface de 100m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'annexe I jointe à la présente demande fait état de :

- 2 emplacements couverts en situation projetée (garage) ;
- 2 emplacements à l'air libre ;

Considérant dès lors que cette zone, en plus de comporter un garage pour deux voitures, accueille également deux emplacements à l'air libre ;

Considérant que la création de stationnement à l'air libre dans cette zone n'est pas acceptable compte tenu de l'existence d'un garage fermé pour deux voitures ;

Considérant que cette configuration déroge à l'art.11 du titre I du RRU et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (aménagement de la zone de recul) en ce qu'une surface de 100 m<sup>2</sup> de la zone de recul a été recouverte par des pavés traditionnels (imperméables) en pierre bleue au lieu de pavés drainants initialement prévus, en ce que la zone de recul a été aménagée en parking (l'annexe I jointe au dossier relève deux emplacements de parking non couverts) ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;



Considérant que 5 arbres à hautes tiges ont été abattus sur le terrain et qu'une surface imperméable de 100 m<sup>2</sup> a été aménagée ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme prévoyait des pavés drainants dans cette zone ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la configuration prévue dans le précédent permis d'urbanisme, c'est-à-dire à la pose de pavés drainants ;

Considérant que la différence de niveau constatée est importante et a eu pour conséquence de fausser l'analyse réalisée lors de la précédente demande de permis ;

Considérant en effet que l'impact réel de la construction n'a dès lors pas pu être correctement étudié par la précédente commission de concertation ;

Considérant que cette construction, de par ses dimensions, son implantation et son traitement (couleur) est contraire au bon aménagement des lieux de même que la création d'une surface perméable de 100 m<sup>2</sup> et la création de deux emplacements de stationnement à l'air libre ;

Considérant en effet que, vu la grande différence de niveau entre la construction et la rue des Floralies, l'intervention est trop imposante ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'apporter des modifications au projet afin de le rendre acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de :

- limiter la hauteur du garage existant à 2m50 en lieu et place des 3.63 actuels ;
- proposer une surface correspondant à la surface autorisée dans le précédent permis d'urbanisme ;
- implanter ce volume à 3m de recul de la limite mitoyenne latérale avec le n°76 sans empiéter sur la zone de recul (retrait de 5m par rapport à la voie publique) en conformité avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6bis ;
- prévoir un bardage en peuplier afin d'intégrer davantage le volume dans le contexte environnant, ne pas créer de percement dans le garage (excepté pour les deux portes d'accès) à l'exception d'une baie en façade longeant l'accès depuis la rue ;
- supprimer les pavés en pierre bleue placés entre le garage et l'habitation et placer des pavés drainants (comme prévus dans le précédent permis d'urbanisme) afin d'améliorer l'imperméabilité de la parcelle ;
- supprimer les deux emplacements de parkings à l'air libre situés dans cette même zone ;

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

- limiter la hauteur du garage existant à 2m50 en lieu et place des 3.63 actuels ;
- proposer une surface correspondant à la surface autorisée dans le précédent permis d'urbanisme ;
- implanter ce volume à 3m de recul de la limite mitoyenne latérale avec le n°76 sans empiéter sur la zone de recul (retrait de 5m par rapport à la voie publique) en conformité avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6bis ;
- prévoir un bardage en peuplier afin d'intégrer davantage le volume dans le contexte environnant, ne pas créer de percement dans le garage (excepté pour les deux portes d'accès) à l'exception d'une baie en façade longeant l'accès depuis la rue ;
- supprimer les pavés en pierre bleue placés entre le garage et l'habitation et placer des pavés drainants (comme prévus dans le précédent permis d'urbanisme) afin d'améliorer l'imperméabilité de la parcelle ;
- supprimer les deux emplacements de parkings à l'air libre situés dans cette même zone ;

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

- la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU et à l'article 28 du règlement communal sur

les bâtisses (aménagement de la zone de recul) en ce qu'une surface de 100 m<sup>2</sup> de la zone de recul a été recouverte par des pavés traditionnels (imperméables) en pierre bleue au lieu de pavés drainants initialement prévus, en ce que la zone de recul a été aménagée en parking (l'annexe I jointe au dossier relève deux emplacements de parking non couverts) et en ce que le garage présent dans la zone de recul a été agrandi (construction dans la zone de recul) ;

- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que le garage construit ne se situe pas à 3m de la limite mitoyenne latérale et en ce que son implantation empiète dans la zone de recul du plan particulier d'affectation du sol ;

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

- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 6bis en ce que le garage construit possède une toiture plate au lieu d'une toiture à versants inclinés de 40 ° sur l'horizontale.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 10H15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1786134/2021 (3)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 33

Objet : remplacer les châssis de la lucarne, reconstruire l'extension du rez-de-chaussée et étendre le premier étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : n° 9ter du 11/01/1977  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Jonas & Aurélie KRAFT

Motifs : Art. 126§11 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 d'une construction mitoyenne)

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 2

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°9ter du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis de la lucarne, reconstruire l'extension du rez-de-chaussée et étendre le premier étage de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce que l'extension prévue au rez-de-jardin présentera une hauteur supérieure à 3m20 et en ce que le bâti s'étendra à ce niveau sur 13m47 (au lieu de max. 13m) ;
- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce que le bâti au premier étage s'étendra sur 10m38 (au lieu de max. 10m) ;
- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera en profondeur la profondeur des deux constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera en profil le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations s'opposent au projet tel que présenté, notamment à l'extension prévue au premier étage arrière (nuisance visuelle et perte d'ensoleillement) ainsi qu'aux interventions prévues en mitoyenneté ;

Considérant que pour rappel, un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été précédemment délivrés, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°8189 délivré le 11/01/1954 pour « *une maison* » ;
- permis d'urbanisme n°11227 délivré le 31/05/1966 pour « *une véranda* » ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que des modifications structurelles seront réalisées au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la véranda existante sera démolie ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera réalisée à l'emplacement de l'actuelle véranda ;

Considérant que cette extension permettra d'accueillir les espaces de vie ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (n°31) sans dépasser la construction voisine de droite (n°35, présence d'un auvent) de plus de 3m ;

Considérant que cette intervention aura pour conséquence de porter la profondeur de construction au rez-de-jardin à 13m47 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°9ter du 11/01/1977 impose une profondeur de construction de 10m et une zone de construction en annexe de 3m ;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à cette implantation ;

Considérant que cette dérogation existait déjà dans l'implantation existante du bâtiment ;

Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que cette extension présentera une hauteur supérieure à 3m20 et sera donc également contraire aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°9ter du 11/01/1977 ;

Considérant que la nouvelle extension présente une hauteur de 3m62 par rapport au niveau du jardin ;

Considérant qu'il existe une grande différence de niveau entre les terrains du n°35, du n°33 et du n°31 ;

Considérant en effet que le terrain du n°35 se situe plus haut que le terrain situé au n°33 ;

Considérant que le terrain situé au n° 33 se situe également plus haut que le terrain situé au n°31 ;

Considérant que la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol est minime (42 cm) ;

Considérant que, d'après les plans remis, le niveau du jardin voisin de droite (n° 35) se situe +/- 1m plus haut que le jardin du n°33 ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n°31) possède déjà une annexe présentant une hauteur supérieure à 3m20 ;

Considérant que cette dérogation a été accordée et qu'un permis d'urbanisme (n°PU/550718/2014) a été délivré entre autres pour cette annexe le 02/07/2015 ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qui concerne la hauteur de l'annexe est acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une toiture végétalisée pour cette nouvelle extension afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que des interventions seront réalisées aux murs mitoyens afin d'accueillir la nouvelle extension et notamment au mur mitoyen avec le n°35 ;

Considérant que des transformations intérieures seront également réalisées au premier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'une extension sera également prévue an façade arrière afin de proposer des chambres plus spacieuses ;

Considérant que cette extension dépassera de 1m41 le plan des deux façades arrière voisines ;

Considérant que cette extension déroge donc au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce que la profondeur maximale de construction fixée à 10 m sera portée à 10m38 (soit une dérogation de 38cm) ;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur la profondeur des deux constructions voisines ;

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

Considérant qu'une intervention similaire a été accordée à la construction située avenue Hof ten Berg n°75 le 10/01/2006 via le permis d'urbanisme n°17939 ;

Considérant que la construction située au n°49 de l'avenue Hof ten Berg présente également une extension au premier étage arrière (permis n°19996 délivré le 24/01/2013) ;

Considérant que la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol est minime (38 cm) ;

Considérant que ce nouveau volume vise à améliorer l'habitabilité du logement unifamilial en proposant des chambres arrière de 12.95 m<sup>2</sup> e de 16.29 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant cependant qu'il s'indique également de prévoir une toiture végétalisée pour cette extension ;

Considérant que des modifications intérieures seront également réalisées au niveau des combles de l'immeuble afin de réorganiser les espaces ;

Considérant que les châssis en PVC blanc présents au niveau de la lucarne avant seront remplacés par des nouveaux châssis en aluminium de même couleur ;

Considérant que des caissons à volets ont été placés en façade avant à l'étage et au niveau de la lucarne, que ces installations ne participent pas à l'embellissement de la façade à rue et doivent donc être supprimées ;

Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas servir de zone de stationnement et que dès lors la propriété ne comprend pas d'espace de stationnement non couvert ;

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 :

- prévoir une toiture végétalisée pour les deux extensions prévues.
- corriger l'annexe I en supprimant l'emplacement de stationnement en zone de recul.
- supprimer les caissons à volets en façade avant.

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

- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce que l'extension prévue au rez-de-jardin présentera une hauteur supérieure à 3m<sup>20</sup> et en ce que le bâti s'étendra à ce niveau sur 13m<sup>47</sup> (au lieu de max. 13m) ;
- la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce que le bâti au premier étage s'étendra sur 10m<sup>38</sup> (au lieu de max. 10m) ;
- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera en profondeur la profondeur des deux constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au premier étage dépassera en profil le profil des deux constructions voisines mitoyennes.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 11H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1786398/2021 (4)**

Localisation : Clos de la Tramontane 21

Objet : régulariser la construction d'une terrasse arrière, le placement d'un abri de jardin et placer des volets en façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : n°418 du 26/04/1988

Demandeur : Monsieur et Madame Franco & Lissy FRITTELLA - GLUD

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le projet se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°418 du 26/04/1988 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse arrière, le placement d'un abri de jardin et placer des volets en façades de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge :

- au permis de lotir n°418 en ce qu'un cabanon de jardin a été aménagé dans la zone latérale ;
- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse aménagée dépasse de plus de 3m la construction voisine mitoyenne (n°19) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les nuisances visuelles et sonores occasionnées par l'utilisation de la terrasse arrière ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été précédemment délivré pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°14608 délivré le 28/10/1988 pour « *une maison* » ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation de type 3 façades faisant partie du lotissement n°418 datant du 26/04/1988 ;

Considérant qu'une terrasse surélevée a été aménagée dans la prolongation de la salle à manger et de la cuisine ;

Considérant que cette terrasse se situe à +/- 1m50 au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que l'espace sous la terrasse (d'une hauteur de +/-1m30) a été fermé et aménagé en espace de rangement ;

Considérant que la terrasse est implantée à 67 cm de recul par rapport à la limite mitoyenne avec le n°19 ;

Considérant que cette terrasse n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues en ce qu'il n'existe pas de pare-vue d'une hauteur de 1m90 ou encore de recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le n°19 ;

Considérant qu'un escalier extérieur a également été placé afin d'accéder au jardin de l'immeuble ;

Considérant que ces aménagements dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent de plus de 3m la construction voisine mitoyenne (3m04) ;

Considérant que cette dérogation est minime (3 cm) ;

Considérant cependant que cette terrasse se situe à proximité des baies de façade arrière de l'habitation voisine ;

Considérant dès lors que l'occupation de cette terrasse occasionne des nuisances certaines (visuelles et sonores) pour la construction voisine ;

Considérant que le bon aménagement des lieux ne peut être garanti ;

Considérant qu'au vu de la différence de niveaux entre les espaces de vie de l'habitation et le jardin, le placement d'un escalier extérieur se justifie de même que l'aménagement d'une terrasse extérieure ;

Considérant cependant que l'implantation de cette terrasse ne respecte pas le bon aménagement des lieux en occasionnant des nuisances certaines pour l'habitation voisine ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de réduire la largeur de cette terrasse afin de se rendre conforme au Code civil en matière de vues et afin de garantir une certaine distance avec la construction voisine ;

Considérant qu'il s'indique de réduire cette terrasse de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°19) ;

Considérant qu'un cabanon de jardin a été placé dans la zone latérale de l'immeuble ;

Considérant que ce cabanon déroge au permis de lotir n°418 en ce qu'il a été implanté dans la zone latérale de l'immeuble ;

Considérant que ce cabanon est visible depuis la voie publique et ne participe pas au maintien de l'uniformité esthétique du clos ;

Considérant que la dérogation au permis de lotir n°418 n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il est confirmé en séance que la demande ne vise pas le placement de volets en façade latérale (visible depuis l'espace public) ;

Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas servir de zone de stationnement ;

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

- réduire la surface de la terrasse existante en respectant un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°19) ;



- supprimer le cabanon présent dans la zone latérale du terrain ;
- corriger l'annexe I en supprimant les emplacements non couverts ;
- faire les corrections nécessaires dans les plans (tente solaire arrière, destination dans la coupe,...).

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les installations réalisées (terrasse et escalier) dépassent de plus de 3m la construction voisine de droite (n°19) ;

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

- la dérogation au permis de lotir n°418 en ce qu'un cabanon de jardin a été aménagé dans la zone latérale.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 11H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1786052/2021 (5)**

Localisation : Rue Jacques Hoton 40

Objet : démolir la véranda existante et aménager une nouvelle extension au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

Demandeur : Mesdames Maria & Paula VAN LANGENDONCK

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. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir la véranda existante et à aménager une nouvelle extension au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépassera de plus de 3m en profondeur la construction voisine de gauche (n°42, voisin le moins profond) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépassera de plus de 3m en profil la construction voisine de gauche (n°42, voisin le moins profond) ;

Considérant que, d'après les vues aériennes, la construction voisine de droite (n°38) semble présenter une toiture vitrée ou une véranda au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant dès lors que la nouvelle extension s'alignera en profondeur sur la construction voisine de droite ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de compléter les plans en ajoutant toutes les installations/constructions existantes au n° 38 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation s'oppose au projet et notamment à la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été délivrés précédemment pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°2011 délivré le 11/02/1927 pour « *une maison* » ;
- permis d'urbanisme n°20005 délivré le 07/02/2013 pour « *régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble* » ;

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

Considérant que le projet vise à démolir et à reconstruire la véranda existante et à reconstruire une nouvelle extension ;

Considérant en effet que cette véranda est actuellement couverte par une toiture en polycarbonate nuisant au confort acoustique et thermique de l'habitation ;

Considérant que la toiture en polycarbonate sera remplacée par une toiture plate à ossature bois isolée ;

Considérant que cette toiture présentera un lanterneau afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour les espaces de vie ;

Considérant que, d'après la note explicative jointe au dossier, le mur mitoyen avec le n°38 présente déjà des infiltrations d'eau et que ce mur fera l'objet d'une inspection ;

Considérant que ce mur sera rehaussé de 20 cm sur une longueur de 2m afin de pouvoir réaliser les remontées d'étanchéité nécessaires ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n° 42 sera également rehaussé de 20 cm sur une longueur de 1m30 ;

Considérant qu'il s'indique également de prendre toutes les précautions /inspection d'usage par rapport à ce mur (n°42) ;

Considérant que le local existant comprenant un sanitaire sera également démolé et reconstruit à l'identique ;

Considérant que la nouvelle extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les dérogations sollicitées sont acceptables car elles visent à reconstruire un volume déjà existant afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que l'implantation au sol du nouveau volume sera identique au volume existant ;

Considérant que les rehausses prévues sont limitées au maximum et indispensables à la bonne réalisation du projet ;

Considérant que la construction de l'extension n'impliquera pas de perte d'ensoleillement pour la construction voisine de gauche (n°42) ;

Considérant en effet, qu'au vu de l'orientation de la parcelle, c'est davantage la construction voisine située au n°44 qui apporte de l'ombre à la construction située au n°42 ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant cependant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » seront placées en toiture mais que le placement de ces fenêtres est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que la porte d'entrée, le châssis présent au rez-de-chaussée ainsi que le châssis situé en partie centrale de la façade au dernier niveau ne présentent plus les mêmes division/esthétique que les châssis d'origine ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que le remplacement de porte et châssis en façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;

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 :

- compléter les plans en ajoutant toutes les installations/constructions existantes au n° 38 et corriger le dessin de la façade (matériau et châssis) ;
- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépassera de plus de 3m en profondeur la construction voisine de gauche (n°42, voisin le moins profond) ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension dépassera de plus de 3m en profil la construction voisine de gauche (n°42, voisin le moins profond).

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 12H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1792914/2021 (6)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 69

Objet : installer une piscine en zone de cours et jardins, transformer la façade avant et construire une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 9 QUARTIER HOF TEN BERG », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 11/01/1977.

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Radu & Dana-Carmen BACHMANN

Motifs : 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 - hauteur)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter du 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la présente demande vise à installer une piscine en zone de cours et jardins, à transformer la façade avant et à construire une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 (implantation – alignement), 4 (profondeur) et 6 (hauteur de toiture) du règlement régional d'urbanisme, aux articles 12 (hauteur de lucarne) et 30 (clôture de la zone de recul) du règlement communal d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter (implantation, matériau, clôture de la zone de recul – destination de la zone de cours et jardins) ;

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 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant les permis d'archives n° 7156, délivré le 15/03/1950 pour la construction de la maison et n° 15.647, délivré le 21/03/1995 pour la construction d'une annexe au bel-étage (niveau jardin) ;

Considérant que cette annexe est démolie et qu'une nouvelle extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée et bel-étage) est construite à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement de plus de 3m par rapport au mitoyen de gauche n°67) ; qu'elle respecte cependant la profondeur de l'ancienne annexe et s'aligne sur le voisin de droite n°71 ;

Considérant que si cette profondeur a été autorisée précédemment, la construction d'une nouvelle extension déroge au plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter en ce qu'elle dépasse les 3m de profondeur autorisés pour les annexes ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car l'ensemble du bâti présente une profondeur totale de 13m et rentre dès lors dans la zone de construction totale bâtissable figurée au plan ;

Considérant qu'une passerelle est placée dans la prolongation du bel-étage, le long du mitoyen de droite, en vue de le relier au jardin ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant la présence d'une haie le long de la mitoyenneté empêchant les vues depuis la passerelle vers le mitoyen n°71 ; qu'un élément végétal ne permet malheureusement pas de garantir la conformité au Code civil ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de présenter un complément au niveau des plans pour apprécier le traitement à cet endroit ;

Considérant que sous cette passerelle est placée une pompe à chaleur permettant de chauffer l'habitation, de garantir la production d'eau chaude et de chauffer la piscine en période estival ;

Considérant que ce système est peu esthétique et peut émettre un niveau sonore pouvant dans certains cas gêner le voisinage, qu'il y a lieu de placer cette installation à l'intérieur de la construction ;

Considérant que des transformations structurelles intérieures ont lieu : l'entrée est déplacée au niveau de la rue (rez-de-chaussée), la cage d'escalier jusqu'à l'étage sous toiture est déplacée en partie avant de la maison et les différents espaces intérieurs sont réaménagés ;

Considérant que pour amener de la luminosité dans la salle de jeux du rez-de-chaussée, le niveau de la terrasse arrière est abaissé de +/- 45 cm sur une profondeur de 3,50m ;

Considérant que le premier étage est également étendu sur une profondeur d'1m ;

Considérant que cette extension, bien que conforme au plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter en termes de profondeur (10m maximum), déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur – hauteur par rapport aux voisins mitoyens) ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur et revêtue d'ardoises de ton anthracite ; que son profil dépasse les deux profils de toiture mitoyens dérogeant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne en versant avant de toiture est réalisée, qu'elle est conforme aux différentes réglementations en vigueur en termes de gabarit ;

Considérant qu'une lucarne, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme est réalisée en versant arrière ; qu'elle est non visible depuis l'espace public, qu'elle permet d'apporter une hauteur sous plafond intérieure confortable et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est réalisée dans sa prolongation sur une profondeur d'1m ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant qu'elle présente un recul d'1m par rapport aux limites mitoyennes ; que ses parties latérales (hauteur d'1,21m) ne permettent pas de répondre au Code civil en termes de vues ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et arrière ;

Considérant que la façade arrière est revêtue d'ardoises de ton anthracite pour la lucarne et le premier étage et que l'extension du bel étage est revêtue d'un bardage bois Robinier-Accacia ajouré de ton naturel ;

Considérant que ce changement de revêtement déroge au plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter en ce que les matériaux utilisés pour l'annexe ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal ;

Considérant qu'en façade avant, une briquette de parement de ton ocre-rouge nuancé est placée sur isolation ; que son nouvel alignement de façade déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en vue de conserver une cohérence avec le traitement et la composition des façades à rue des maisons voisines, il y a lieu de retrouver un soubassement au niveau du rez-de-chaussée avec une pierre de même teinte que l'existante ;

Considérant que les portes et châssis sont remplacés par des menuiseries en aluminium laqué de ton anthracite et qu'une nouvelle descente d'eau pluviale est placée en façade avant ;

Considérant, vu le déplacement de l'entrée au rez-de-chaussée, qu'un nouvel ensemble porte d'entrée / fenêtre du bel-étage est placé et que l'escalier de la zone de recul est supprimé ;

Considérant que la zone de recul est réaménagée en une pente d'accès au garage (sur une largeur de 225 cm), un escalier central d'une largeur de 75 cm, une pente d'accès à la porte d'entrée d'une largeur de 187 cm et d'une zone plantée de +/- 77 cm ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement par un muret et en ce qu'elle n'est pas plantée de pleine terre ;

Considérant que la demande vise également à installer une piscine en zone de cours et jardins ; qu'elle est couverte d'un abri bas télescopique (hauteur 50cm) et chauffée par la pompe à chaleur de l'habitation ;

Considérant que la piscine présente une longueur de 10m sur une largeur de 2,30m ; qu'elle est placée à 1,50m de la limite mitoyenne de gauche (n°67) et à 2,20m de la limite mitoyenne de droite (n°71) ;

Considérant que dans le Plan régional Nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/2016, le jardin est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant que les installations techniques de la piscine sont placées dans un abri de jardin en fond de parcelle ; qu'aucune information n'a été apportée sur cet abri ;

Considérant que le placement d'un abri de jardin et la réalisation d'une piscine en zone de cours et jardin déroge au plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter en ce que la prescription stipule que cette zone est uniquement réservée aux plantations ;

Considérant cependant que le plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter n'exclue pas explicitement quelque construction dans la zone ; que dès lors ce n'est pas une dérogation en tant que telle ;

Considérant le nombre important d'interventions et dérogations aux différents règlements et aux prescriptions du Code civil ;

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

Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas être utilisée comme espace de stationnement et qu'il y a dès lors lieu de corriger la demande à ce propos ;

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

- retrouver un soubassement au niveau du rez-de-chaussée avec une pierre de même teinte que l'existante ;

- apporter davantage d'informations sur l'abri de jardin et les installations techniques qui y seront placées,
- présenter une coupe longitudinale permettant d'apprécier le traitement de l'espace entre la passerelle et la limite avec la propriété de gauche ;
- ajouter la couverture télescopique de la piscine en plan/coupe/élévation (matériaux et dimensions) permettant de confirmer que la piscine est bien enterrée ;
- ne pas réaliser de terrasse dans la prolongation de la lucarne en versant arrière de toiture et prévoir la continuation du versant de toiture en limitant la hauteur du châssis ;
- déplacer la pompe à chaleur à l'intérieur de la construction ;
- clôturer par un muret (partie de droite) et augmenter les surfaces plantées de pleine terre la zone de recul conformément au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal d'urbanisme ;
- corriger les documents de la demande de permis en supprimant tout emplacement de stationnement en zone de recul ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire,

- les dérogations aux articles 3, 4 (extension uniquement) et 6 du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter (implantation, matériau, destination de la zone de cours et jardins) **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

les dérogations à l'article 30 du règlement communal d'urbanisme et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°9 Ter (clôture de la zone de recul) **ne sont pas acceptées.**



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

---

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 13:30.

**Demande de permis d'environnement PE/1767082/2021 (7)**

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 167 - 179  
Objet : exploitation d'un immeuble de logements  
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : sans objet  
Demandeur : ACP RESIDENCE LES TROIS MATS  
Motifs : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement  
Enquête : 30/11/2021 au 29/12/2021  
Plaintes/Remarques : 0  
Avis :

Vu l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement (OPE), ses modifications et ses arrêtés d'exécution ;

Vu le permis d'urbanisme (n°17841) délivré le 30/08/2005 autorisant à « construire deux immeubles comptant 62 logements, 74 emplacements de parking et un équipement d'intérêt collectif » et ses plans cachetés annexés ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations classées de l'immeuble à construire délivré par Bruxelles Environnement le 28/04/2005 et arrivé à échéance le 28/04/2020 ;

Vu la présente demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B introduite le 19/11/2020 et déclarée complète le 21/09/2021 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 14/10/2021 (ref.: CI.2004.1679/16);

Vu le procès-verbal clôturant l'enquête publique organisée du 30/11/2021 au 29/12/2021 ne faisant état d'aucune remarque ;

Considérant que la présente demande porte sur l'exploitation d'un parking souterrain de 68 places complétés de 6 emplacements à l'air libre au rez-de-chaussée (rubrique 68B) ainsi que quatre chaudières au gaz réparties dans deux chaufferies (rubrique 40A) de deux immeubles de logements ;

Considérant que, sur le plan cacheté du sous-sol relatif au permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble, est dessiné un bassin d'orage de 20m<sup>3</sup>, et que sur le plan du sous-sol de la présente demande, est écrit le mention "bassin d'orage" ;

Considérant que ce type de dispositif est repris dans la liste des installations classées (rubrique 179) et qu'il y a dès lors lieu d'inclure la rubrique 179 dans l'objet de la demande et d'imposer les conditions d'exploitation adéquates ;

Considérant que les emplacements souterrains sont soumis à l'avis du SIAMU et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du SIAMU afin de garantir une sécurité optimale ;

Considérant que les installations électriques alimentant le parking de l'immeuble ont été contrôlées non-conformes au RGIE le 13/09/2021 et qu'il y a donc lieu de procéder aux travaux de mise en conformité nécessaires, si ce n'est déjà fait ;

Considérant que les emplacements de parking sont utilisés par les habitants de l'immeuble ou les riverains et ne sont donc pas soumis au CoBRACE ;

Considérant que le parking souterrain est équipé de deux groupe d'extraction d'un débit de 2.000 m<sup>3</sup>/h chacun (2 x 2.000m<sup>3</sup>/h = 4.000 m<sup>3</sup>/h), ce qui est légèrement inférieur au seuil souhaité de 60m<sup>3</sup>/h par emplacements pour des parkings couverts existants de logements (68 x 60 m<sup>3</sup>/h = 4.080 m<sup>3</sup>/h);

Considérant cependant que cette ventilation mécanique est complétée par une ventilation haute naturelle (orifice de 170 x 170 cm) et qu'au vu des mouvements de véhicules généralement peu élevés dans les immeubles de logements, le système de ventilation semble suffisant en l'état;

Considérant que les plans mentionnent 3 locaux pouvant accueillir 5 vélos chacun ainsi qu'une zone de parking pour 6 vélos, soit un total de 21 emplacements pour vélos aménagés pour 62 logements;

Considérant que les installations de chauffage ont été contrôlées conformes à la réglementation PEB les 08/05/2020 et 11/05/2020 ;

Considérant que les rejets d'air vicié se font en toiture, ce qui limite les nuisances pour le voisinage;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle et qu'il y donc lieu de respecter les normes de bruit prescrites pour ce type de zone (zone 1);

Considérant que les eaux usées sont de type domestique et rejetées à l'égout sans traitement particulier;

Considérant que les déchets produits sont de type ménagers et doivent respecter la réglementation en matière de tri et de reprise;

Considérant que la parcelle concernée n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme activité à risque de pollution des sols;

Considérant qu'il n'y a pas de plaintes enregistrées auprès de la division Inspectorat de Bruxelles Environnement ;

**Avis favorable à condition de:**

- respecter les prescriptions du SIAMU;
- imposer les conditions d'exploitation adaptées à la présence d'un bassin d'orage.

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

---

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D’ENVIRONNEMENT**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 13H45.

**Demande de permis d’environnement PE/1765464/2021 (8)**

Localisation : Avenue du Yorkshire 5 - 13  
Objet : exploitation d'un immeuble de logements  
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS n°60 ter - Val d'Or, avenue Marcel Thiry - AG 31/03/2011.  
Demandeur : ACP RESIDENCE MATISSE  
Motifs : articles 40 et 41 de l’ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d’environnement  
Enquête : du 30/11/2021 au 29/12/2021  
Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Vu l’ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d’environnement (OPE), ses modifications et ses arrêtés d’exécution ;

Vu le permis d’urbanisme (n°17739) délivré le 10/05/2005 autorisant à « construire un immeuble de 63 logements et un garage de 95 places de voitures » et ses plans cachetés annexés ;

Vu le permis d’environnement de classe 1B visant à exploiter les installations classées de l’immeuble à construire délivré par Bruxelles Environnement le 10/01/2005, mis en œuvre le 19/09/2005 et arrivé à échéance le 19/09/2020 ;

Vu la présente demande de renouvellement de permis d’environnement de classe 1B introduite le 05/11/2020 et déclarée complète le 21/09/2021 ;

Vu l’avis favorable conditionnel du SIAMU du 25/10/2021 (ref.: CI.2003.0842/22/PK/dd);

Vu le procès-verbal clôturant l’enquête publique organisée du 30/11/2021 au 29/12/2021 ne faisant état d’aucune remarque ;

Considérant que la présente demande, telle que déclarée complète et transmise pour mesures particulières de publicité, porte sur l’exploitation du parking souterrain de 95 places (rubrique 68B) d’un immeuble de logements existant ;

Considérant que le permis d’environnement initial autorisait également l’exploitation d’une cabine à haute tension (rubrique 148A), que celle-ci est toujours existante et doit faire l’objet d’une déclaration de classe 3 séparée par son exploitant actuel, à savoir SIBELGA ;

Considérant par ailleurs que l’immeuble est situé sur le site du Val d’Or (ancienne décharge) et est équipé d’un système de dégazage (méthane) qui est mentionné sur les plans introduits et faisait partie des installations autorisées dans le permis initial (rubrique 29) ;

Considérant que ce dispositif ne fait plus partie de la liste des installations classées mais qu’au vu des risques liés à ce dispositif toujours existant (risque de fuite, d’intoxication, d’explosion...), il y a lieu d’imposer des conditions d’exploitation adéquates afin de garantir la sécurité des personnes ;

Considérant également que les logements sont chauffés à l'aide de chaudières individuelles au gaz d'une puissance inférieure à 100 kW qui ne sont pas soumises à permis d'environnement ;

Considérant enfin que le plan du sous-sol (identique au plan cacheté du permis d'urbanisme pour la construction de l'immeuble) mentionne un « bassin d'orage » sous la rampe du parking ;

Considérant que ce type de dispositif, s'il présente un volume supérieur à 10 m<sup>3</sup>, est repris dans la liste des installations classées (rubrique 179) et qu'il y a dès lors lieu d'inclure, le cas échéant, la rubrique 179 dans l'objet de la demande et d'imposer les conditions d'exploitation adéquates ;

Considérant que les emplacements souterrains sont soumis à l'avis du SIAMU et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du SIAMU afin de garantir une sécurité optimale ;

Considérant que les installations électriques alimentant le parking de l'immeuble ont été contrôlées non-conformes au RGIE le 04/02/2021 et qu'il y a donc lieu de procéder aux travaux de mise en conformité nécessaires, si ce n'est déjà fait ;

Considérant que les emplacements de parking sont utilisés par les habitants de l'immeuble ou les riverains et ne sont donc pas soumis au CoBRACE ;

Considérant que les plans mentionnent 2 locaux pouvant accueillir des vélos en sous-sol, que leur superficie et/ou le nombre d'emplacements disponibles restent cependant inconnus et qu'il y a donc lieu, le cas échéant, d'imposer l'aménagement d'espaces ou d'emplacements supplémentaires afin de rencontrer les besoins des cyclistes des 63 logements de manière satisfaisante et favoriser les modes de déplacement actifs ;

Considérant que, lors de la visite des locaux, il a été constaté que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant que le rapport d'incidences stipule que le parking est équipé d'un système de ventilation mécanique, que les caractéristiques techniques de ce système sont absentes au dossier mais qu'il y a donc lieu d'imposer d'éventuelles conditions afin de garantir une ventilation suffisante et adéquate du parking ;

Considérant que les rejets d'air vicié se font en toiture, ce qui limite les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit prescrites pour ce type de zone (zone 2) ;

Considérant que les eaux usées produites sont de type domestique et rejetées à l'égout sans traitement particulier ;

Considérant que les déchets produits sont de type ménager et doivent respecter la réglementation en matière de tri et de reprise ;

Considérant que la parcelle concernée est reprise à l'inventaire des sols pollués en catégorie 3 (sols pollués sans risque) et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme activité à risque de pollution des sols ;

Considérant que l'immeuble n'est situé dans aucun périmètre de protection naturelle ou patrimoniale ;

Considérant qu'il n'y a pas de plaintes enregistrées auprès de la division Inspectorat de Bruxelles Environnement ;

**Avis favorable à condition de:**

- respecter les prescriptions du SIAMU;
- imposer des conditions relatives à la gestion et l'entretien du système de dégazage et du bassin d'orage ;
- se conformer aux recommandations en matière de ventilation du parking pour voitures ;
- se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement du local (pas de pince roue).

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

---

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 14:00.

**Demande de permis d'environnement PE/1768381/2021 (9)**

Localisation : Gulledelle 91 - 99  
Objet : exploitation d'un immeuble de logements  
Zonage : P.R.A.S. : zones de parcs, zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPAS n°60 – Val D'Or, avenue Marcel Thiry – AE 17/07/1991  
Demandeur : ACP PARC DES ETOILES ILOT IV  
Motifs : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement  
Enquête : 30/11/2021 au 29/12/2021  
Plaintes/Remarques : 0  
Avis :

Vu l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement (OPE), ses modifications et ses arrêtés d'exécution ;

Vu le permis d'urbanisme (n° 15676) délivré le 23/06/1995 autorisant à construire un immeuble à appartement et ses plans cachetés annexés ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B initial visant à exploiter les installations classées de l'immeuble à construire délivré le 22/05/1995 par Bruxelles Environnement pour une durée de 10 ans ;

Vu la prolongation de permis d'environnement de classe 1B délivré le 23/10/2009 par Bruxelles Environnement pour l'exploitation d'un parking couvert de 126 emplacements (rubrique 68B) et d'un système de drainage des gaz (rubrique 29) arrivé à échéance le 22/05/2020 ;

Vu la présente demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B introduite le 04/12/2020 et déclarée complète par Bruxelles Environnement le 08/09/2021 ;

Vu l'avis (favorable conditionnel) du SIAMU ;

Vu le procès-verbal clôturant l'enquête publique organisée du 30/11/2021 au 29/12/2021 ne faisant état d'aucune remarque ;

Considérant que la présente demande, telle que déclarée complète et transmise pour mesures particulières de publicité, porte sur l'exploitation d'un parking souterrain de 127 places, répartis sur deux étages en sous-sol de l'immeuble (59 au -1 et 68 au -2) ;

Considérant que les plans cachetés du permis d'environnement initial et de sa prolongation mentionnent tous les deux un système de dégazage ;

Considérant cependant que selon le rapport d'incidence, l'installation de dégazage précitée n'a jamais été mise en œuvre et qu'elle ne fait donc pas partie de la présente demande ;

Considérant également que les logements sont chauffés à l'aide de chaudières individuelles d'une puissance inférieure à 100 kW qui ne sont pas soumises à permis d'environnement ;

Considérant que le plan d'implantation cacheté annexé au permis d'urbanisme pour la construction de l'immeuble mentionne un bassin d'orage de 70 m<sup>3</sup> localisé hors bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce type de dispositif est repris dans la liste des installations classées (rubrique 179) et qu'il y a dès lors lieu d'inclure, le cas échéant, la rubrique 179 dans l'objet de la demande et d'imposer les conditions d'exploitation adéquates ;

Considérant que les emplacements souterrains sont soumis à l'avis du SIAMU et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du SIAMU afin de garantir une sécurité optimale ;

Considérant que les installations électriques qui alimentent le parking de l'immeuble ont été contrôlées non conforme au RGIE le 19/07/2021 et qu'il y a donc lieu de procéder aux travaux de mise en conformité, si ce n'est déjà fait ;

Considérant que les emplacements de parking sont utilisées par les habitants de l'immeuble ou les riverains et ne sont donc pas soumis au CoBRACE ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne l'existence d'un emplacement dédié aux vélos au premier sous-sol de l'immeuble mais que le nombre d'emplacements disponibles restent cependant inconnus et qu'il y a donc lieu, le cas échéant, d'imposer l'aménagement d'espaces ou d'emplacements supplémentaires afin de rencontrer les besoins des cyclistes de manière satisfaisante et favoriser les modes de déplacement actifs ;

Considérant que le rapport d'incidence stipule que le parking souterrain est équipé d'un système de ventilation d'extraction mécanique principal (aux aires de roulage) et secondaire (dans les zones mortes), ainsi que quatre amenées d'air naturel ;

Considérant que les caractéristiques techniques de la ventilation mécanique ne figurent pas au dossier mais qu'il y a donc lieu d'imposer d'éventuelles conditions afin de garantir une ventilation suffisante et adéquate du parking;

Considérant que les rejets d'air vicié se font en toiture de manière à limiter les nuisances pour le voisinage;

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit prescrites pour ce type de zone (zone 1) ;

Considérant que les eaux usées sont de type domestiques et sont rejetées à l'égout sans traitement particulier ;

Considérant que les déchets produits sont de type ménagers et doivent respecter la réglementation en matière de tri et de reprise ;

Considérant que la parcelle concernée n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme activité à risque de pollution des sols ;

Considérant que l'immeuble n'est situé dans aucun périmètre de protection naturelle ou patrimoniale ;

Considérant que l'immeuble n'a pas fait l'objet de plaintes enregistrées auprès de la division Inspectorat de Bruxelles-Environnement ;

**Avis favorable à condition :**

- de respecter les prescriptions du SIAMU ;
- de se conformer aux recommandations du védémécum vélo pour l'aménagement d'un local vélo (pas de pince roue)
- d'imposer des conditions relatives à la gestion et l'entretien du bassin d'orage ;
- de garantir une ventilation suffisante du parking pour voitures ainsi qu'un espace suffisant et adéquat pour le parking des vélos.

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

---

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 14H15.

**Demande de permis d'environnement PE/1762896/2021 (10)**

Localisation : Place de l'Alma 4

Objet : Exploitation de deux immeubles de logements avec parking commun

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

P.P.A.S. : PPAS n°45 – Université – AR 24/07/1973

Demandeur : ACP Résidence ALMA II - ACP du bloc ALMA III

Motifs : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 30/11/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Vu l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement (OPE), ses modifications et ses arrêtés d'exécution ;

Vu le permis d'environnement de classe 1A délivré le 14/08/2003, faisant suite à un certificat d'environnement, visant à exploiter les installations classées des immeubles Alma I, Alma II et III et Carnoy ;

Vu la présente demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B pour les immeubles Alma II et Alma III introduite le 13/10/2020 et déclarée complète le 01/09/2021 ;

Vu l'avis (favorable conditionnel) du SIAMU ;

Vu le procès-verbal clôturant l'enquête publique organisée du 30/11/2021 au 29/12/2021 ne faisant état d'aucune remarque ;

Considérant que la présente demande porte sur l'exploitation de deux immeubles de logements avec parking commun souterrain de 92 places dont 49 emplacements au -1 et 43 emplacements au -2 (rubrique 68B), cinq chaudières au gaz (rubrique 40B) ainsi que trois climatiseurs (rubrique 132A) ;

Considérant que les deux niveaux de parking fonctionnent de manière indépendante (accès séparés) et sont utilisés chacun par un des deux bâtiments mitoyens (le -1 étant exploité par le bâtiment Alma II et le -2 étant exploité par le bâtiment Alma III) mais que les deux niveaux de parking ont une ventilation commune (extracteurs communs) et qu'il s'agit donc d'une même UTG ;

Considérant que les emplacements souterrains sont soumis à l'avis du SIAMU et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du SIAMU afin de garantir une sécurité optimale ;

Considérant que les installations électriques du bâtiment Alma II ont été contrôlées non conformes au RGIE le 27/08/2019 et que le rapport de contrôle des installations électriques du bâtiment Alma III n'a pas été communiqué ;

Considérant qu'il y a donc lieu de procéder aux travaux de mise en conformité nécessaires du bâtiment Alma II et de faire vérifier les installations électriques du bâtiment Alma III, si ce n'est déjà fait ;

Considérant que les chaudières communes du bâtiment Alma II ont été contrôlées conformes à la réglementation PEB le 16/05/2019 ;

Considérant que les logements du bâtiment Alma III sont chauffés à l'aide de chaudières individuelles d'une puissance inférieure à 100 kW qui ne sont pas soumises à permis d'environnement ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit prescrites pour ce type de zone (zone 3) ;

Considérant que les eaux usées sont de type domestique et rejetées à l'égout sans traitement particulier;

Considérant que les déchets produits sont de type ménagers et doivent respecter la réglementation en matière de tri et de reprise;

Considérant que la parcelle concernée n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et que les installations qui font l'objet de la demande ne sont pas reprises comme activité à risque de pollution des sols;

**Avis favorable à condition de :**

- respecter les prescriptions du SIAMU.



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 14H30.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1794290 (11)**

- Localisation** : Tunnels Georges Henri / Montgomery
- Objet** : Implanter des potences et des équipements aux entrées des tunnels Georges Henry et Montgomery direction la Cambre.
- Zonage** : P.R.A.S. : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 1a & 1b », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 27/08/2009.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1A COMPRIS ENTRE LA RUE DE LA CAMBRE, LES AVENUES L. GRIBAUMONT, R. VANDENDRIESSCHE, LES RUES DU COLLEGE, DE LA DUCHESSE ET DES ATREBATES PPA N° 1B COMPRIS ENTRE L'AVENUE VANDENDRIESSCHE, RUE DU COLLEGE ST.-MICHEL ET L'AV.GENERAL DE LONGUEVILLE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 21/12/1989.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1A COMPRIS ENTRE LA RUE DE LA CAMBRE, LES AVENUES L. GRIBAUMONT, R. VANDENDRIESSCHE, LES RUES DU COLLEGE, DE LA DUCHESSE ET DES ATREBATES PPA N° 1B COMPRIS ENTRE L'AVENUE VANDENDRIESSCHE, RUE DU COLLEGE ST.-MICHEL ET L'AV.GENERAL DE LONGUEVILLE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 29/06/1983.
- Lotissement : /
- Demandeur** : BRUXELLES MOBILITE
- Motifs** : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Enquête** : néant
- Avis** :
- Contexte** :
- Considérant que le bien se situe en réseau viaire, espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;
- Objet** :
- Considérant que la demande vise à placer des potences et des équipements aux entrées du tunnel Georges Henri ;

### Procédure :

Art. 237.§ 1er. Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 30/09/2021, défavorable ;

### Situation existante :

Considérant que les entrées des tunnels Georges Henri, sont composées;

- De 2 voies de voitures entrant le tunnel;
- D'au moins une voie de voitures qui dévie le trafic ;
- D'un mur de soutènement avec clôture en béton qui divise les 2 groupes de voies ;

### Situation projetée :

Considérant que les entrées des tunnels Georges Henri, sont composées ;

- De 2 voies de voitures entrant le tunnel;
- D'au moins une voie de voitures qui dévie le trafic ;
- D'un mur de soutènement avec clôture en béton qui divise les 2 groupes de voies ;

Considérant que les potences seront placées sur le mur de soutènement aux débuts des entrées de tunnel ; que ces potences consistent en un poteau de maximum 5,00 mètre de hauteur et des bavettes horizontales à 3,65 mètres de hauteur ;

### Objectifs :

Considérant que les objectifs poursuivis par le placement des potences et des équipements aux entrées de tunnel Georges Henri sont les suivants :

- Améliorer le niveau de sécurité du tunnel Georges Henri

### Motivations :

Considérant que la demande vise l'implantation d'une potence aux entrées du tunnel Georges Henri de Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre et Etterbeek ;

Considérant que l'implantation est prévue en voirie régionale, dans un espace structurant, en ZICHEE ;

Considérant que l'implantation est prévue dans une zone de protection ;

Considérant la demande d'installation de la potence et des équipements vise à renforcer les dispositifs de sécurité assurant l'interdiction du passage de véhicules poids lourds dans le tunnel Georges Henri ;

Considérant que le projet a pour objectif d'interdire physiquement, en complément de la signalisation routière, les entrées de tunnels aux poids-lourds ;

Considérant que la demande a pour objet la mise en place :

- D'une potence, suivant l'espace disponible, pour renforcer l'interdiction d'accès aux véhicules d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres ;
- D'équipements de fermeture physique de l'accès au tunnel ;
- D'une signalisation routière ;
- D'équipements de pré-signalisation dynamique, de détection, de limitation des véhicules hors gabarits (véhicules d'une hauteur supérieure à 3,50m) ;
- D'équipements de vidéo-surveillance.

Considérant qu'un panneau à message variable (PMV) sur un nouveau poteau de dimension 1200x1200x200mm est prévu en amont de la potence ;

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 15H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1793944/2021 (12)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 589

Objet : régulariser la transformation de l'appartement du dernier étage en duplex et créer une lucarne avec terrasse en versant arrière de la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Aymeric de CHANGY

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)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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 : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°9344, délivré le 14/04/1958 pour la transformation de l'immeuble de quatre logements comportant une chambre ;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation de l'appartement du dernier étage en duplex et à créer une lucarne avec terrasse en versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur de terrasse) et 6 (hauteur de toiture / largeur de lucarne) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur et positionnement de la lucarne) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la perte d'ensoleillement que pourrait provoquer la rehausse du mur mitoyen ou le placement d'un brise-vue au niveau de la terrasse du quatrième étage par rapport à la terrasse d'un appartement de l'immeuble n°525 de la même rue ;

Considérant, vu l'orientation et le recul que présente le bien par rapport à l'immeuble n°525 de la chaussée de Roodebeek, qu'aucune perte d'ensoleillement ne peut être constatée ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme (PU n°9344) mentionne deux façades principales différentes et deux toitures différentes ;

Considérant que la façade avant actuelle correspond à l'une des façades proposées dans ce précédent permis d'urbanisme ; qu'elle présente un châssis tripartite au rez-de-chaussée et un châssis comprenant cinq parties aux étages, des garde-corps aux étages et une toiture en pente ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la suppression de ces petits garde-corps ;

Considérant qu'en situation de droit, le troisième étage comporte un appartement d'une chambre et l'étage sous combles, un grenier accessible par une trappe située sur le palier de la cage d'escaliers commune ;

Considérant que la demande vise à régulariser la privatisation du grenier au profit de l'appartement du troisième, la suppression de la trappe d'accès au grenier et la réalisation d'un escalier vers les combles depuis son séjour ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement du grenier en vue de transformer l'appartement du troisième étage en duplex (le troisième étage comportant dès lors les chambres, bureau et pièces d'eau et l'étage sous combles, le séjour, salle à manger et cuisine) ;

Considérant qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture contre la mitoyenneté de gauche ; que vu le profil mitoyen n°587 et sa cheminée, aucune rehausse de mur mitoyen n'est nécessaire ;

Considérant que le volume créé déroge à l'article 6 (titre I) règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade arrière et à l'article 12 (titre III) du règlement communal d'urbanisme en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1,25m et ne présente pas de recul de minimum un mètre par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate existante du troisième étage ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la demande prévoit un recul latéral de terrasse de 83,7 cm par rapport au mitoyen n°591 (droite) ; que cette partie de toiture plate inaccessible est traitée en toiture verte extensive ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'un brise-vue d'une hauteur d'1,90m par rapport au niveau fini de la terrasse vers le mitoyen n°587 (gauche) ;

Considérant que la terrasse ne présente pas (ni latéralement, ni en profondeur) le recul nécessaire en vue de répondre aux prescriptions du Code civil (vues) et qu'il y a lieu de réduire les éventuelles nuisances en intérieur d'îlot ;

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

Considérant qu'il s'indique dès lors de présenter un recul latéral d'1m90 par rapport à la mitoyenneté de droite (n°591), de limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur de la toiture de gauche (n°585) et de réduire la profondeur du brise-vue à l'emprise de la terrasse ;

Considérant qu'il s'indique également de refermer la zone accessible (terrasse) par un garde-corps et de traiter les parties restantes de toiture inaccessibles avec une finition esthétique (toiture verte extensive,...) ;

Considérant que la toiture a été isolée par l'extérieur préalablement à la demande, dérogeant à l'article 6 (titre I) règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de toiture dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la dérogation, ne concernant que le faite de toiture, est minime et acceptable ;

Considérant que les étages inférieurs (rez-de-chaussée, premier et deuxième étages) ne sont pas concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ces transformations contribuent à améliorer les performances énergétiques et à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que le nombre de logements dans l'immeuble reste inchangé ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2021 ;

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

- présenter un recul latéral d'1m90 par rapport à la mitoyenneté de droite (n°591), de limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur de la toiture de gauche (au bas du versant de la toiture n°585) et de réduire en conséquence la profondeur du brise-vue à l'emprise de la terrasse ;
- refermer la zone accessible (terrasse) par un garde-corps et de prévoir une finition esthétique de la toiture plate inaccessible ;

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1790095/2021 (13)**

Localisation : Avenue du Mistral 60

Objet : isoler et rénover la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : n°345 du 25/07/1985

Demandeur : Monsieur Xavier BUREILLE

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 1

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° 345 autorisé le 25/07/1985 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant le permis d'archives n°14.160, délivré le 12/08/1986 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à isoler et à rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 (implantation - alignement) et 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions 3.4 (matériaux de façade) et 13.1 (implantation - alignement) du permis de lotir n° 345 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le choix du revêtement en façade arrière et sur le décalage de la façade avant par rapport aux façades des maisons voisines ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et arrière de la maison ;

Considérant que le placement de l'isolation en façade avant déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à la prescription 13.1 du permis de lotir n°345 en ce que cette nouvelle épaisseur dépasse de la zone de bâtisse figurée au plan ;

Considérant, vu la présence de la zone de recul et l'amélioration des performances énergétiques de la maison, que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'un crépi de ton beige clair est appliqué sur l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 stipule que la modification du matériau de parement et la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public sont dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en façade avant, une finition en briquettes de ton beige est placée au niveau des premier et deuxième étages, dérogeant à la prescription 3.4.2 du permis de lotir n°345 en ce qu'il n'est pas prévu de placer des briques de parement rugueuses dans la gamme rouge / brun ;

Considérant que la teinte brune est cependant conservée au rez-de-chaussée ;

Considérant que de nouveaux aménagements sont réalisés à l'intérieur de la maison ; qu'au premier étage des baies dans les murs porteurs sont agrandies, la cuisine est déplacée au centre du plateau et le bureau prend place en partie avant sur la largeur de la maison ;

Considérant que l'allège de fenêtre de gauche au premier étage (initialement plus haute en conséquence du plan de travail de cuisine) est abaissée au même niveau que celle de la fenêtre de droite ;

Considérant qu'au deuxième étage, la structure est également modifiée en vue d'intégrer l'espace douche à la salle de bains ;

Considérant qu'en toiture, de nouvelles fenêtres de toit sont placées ;

Considérant qu'en façade avant, les portes et châssis en bois sont remplacés par de nouveaux éléments en aluminium de ton anthracite ;

Considérant qu'en façade arrière, les allèges de fenêtres du premier étage sont supprimées et les porte et châssis sont également remplacés ;

Considérant que l'escalier extérieur en bois placé parallèlement à la façade est supprimé et qu'un nouvel escalier en colimaçon en acier de ton anthracite est placé au centre de la façade dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa position centrale permet de ne pas obstruer les fenêtres du rez-de-chaussée, qu'il est conforme aux prescriptions du Code civil (vues) et dès lors acceptable ;

Considérant que le garde-corps en bois de la terrasse du premier étage en façade arrière est remplacé par un garde-corps en acier de ton anthracite ;

Considérant la suppression des plantations (arbres à basse-tige et buissons), de la bordure en béton à droite de la zone de recul et l'utilisation de cette partie en zone de stationnement ;

Considérant le règlement régional et le règlement communal d'urbanisme stipulant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre sur le quart au moins de sa surface ;

Considérant qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que les modifications effectuées sur cette zone ne permettent pas de garantir sa conformité aux réglementations précitées ; qu'il s'indique de replanter la partie concernée (entre la boîte aux lettres et la mitoyenneté droite) et de replacer les bordures en béton qui l'entourent ;

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

- replanter la zone perméable en zone de recul et de replacer les bordures en béton qui l'entourent en vue d'empêcher tout stationnement sur celle-ci.

En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 et 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions 3.4 et 13.1 du permis de lotir n° 345 sont acceptées **moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus.**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**  
**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW**

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal n° 513 van de vergadering van 14/01/2022 om 16u30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1791416/2021 (15)**

Ligging : Verheyleweghenstraat 12  
Ontwerp : plaatsen van een airco op het platte dak achteraan de ééngezinswoning  
Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebieden  
Bijzonder bestemmingsplan : /  
Verkaveling: /  
Aanvrager: Mijnheer Everardus HARTOG  
Motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)  
Onderzoek: van 15/12/2021 tot en met 29/12/2021

Klachten/Opmerkingen: 1

Advies:

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van één airco op het platte dak achteraan de ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 15/12/2021 tot en met 29/12/2021 om volgende redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)

en dat één bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar voornamelijk slaat op de esthetiek en de eventuele geluidsoverlast van de airco ten opzichte van het dakterras van de naburige woning;

Overwegende dat de huidige aanvraag enkel een stedenbouwkundige aanvraag betreft, en dat bijgevolg de analyse van eventuele geluidsoverlast geen deel uitmaakt van de in overweging te nemen voorschriften;

Overwegende ter informatie dat dergelijke beperkte installaties vrijgesteld zijn van een milieuvergunning en dat er bijgevolg geen te respecteren geluidsnormen zijn; dat in het geval van overdadig geluidsoverlast, de gewestelijke dienst « Leefmilieu Brussel » bevoegd is;

Overwegende dat de afwijking aan art.6 van titel I van de GSV aanvaardbaar is om volgende redenen:

Overwegende dat de voorziene installatie dient om in vijf slaapkamers airco te installeren; dat de buitenunit op het plat dak boven de 2<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien, hetzij boven de kroonlijsthoogte aan de achtergevel;

Overwegende dat deze installatie niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein;



Overwegende dat de buiten-unit ongeveer 1m x 1m op 30cm breed is; dat de exacte inplanting niet gedetailleerd is in de aanvraag; dat deze geplaatst moet worden op een maximale afstand van de perceelgrenzen om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke aanleg;

Overwegende bovendien dat het dakterras van de buur op het nr.14 niet in overeenstemming is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek, dat rechtstreekse zichten vanaf het terras, op het eigendom van de huidige aanvraag gelegen op het nr.12 niet toelaat zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokken eigenaar; dat bijgevolg het bezwaar met betrekking tot de esthetiek niet gefundeerd is;

Overwegende inderdaad, dat een stedenbouwkundige vergunning enkel een administratieve bouwtoestemming betreft, en dat deze de vergunninghouder niet vrijstelt van de verplichting om alle andere benodigde toestemmingen eveneens te bekomen, zoals de voorschriften van het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten;

Overwegende uit het hiervoorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw, op voorwaarde:

- slechts 1 buitenunit te installeren, op een maximale afstand ten opzichte van de perceelsgrens.

**In toepassing van het artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, is de afwijking aan het artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 16H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1797039/2021 (14)**

Localisation : Avenue Jean Roch Collon 13

Objet : remplacer les portes et les châssis, rénover et étendre la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Herbert & Trui VANDEN EYNDE - MAES

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

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover et transformer la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Que les remarques portent essentiellement sur la terrasse et la faible épaisseur des murs mitoyens ;

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

- N°8916 le 16/07/1956 pour la construction de deux maisons (n°13 et 15),
- N°15970 le 13/05/1997 pour la réalisation d'une extension à l'arrière (fermeture de la terrasse existante en véranda entre les murs mitoyens existants) ;

Considérant que la maison actuelle présente deux points à améliorer :

- Elle ne dispose que d'une petite cuisine au 1<sup>er</sup> étage sans contact avec le jardin,
- La hauteur sous le faîte du niveau sous les combles ne permet pas d'utiliser l'espace de manière viable ;

Considérant dès lors que le projet a tout d'abord pour but de déplacer la cuisine au rez-de-jardin et de créer une pièce de vie ;

Considérant que pour ce faire, l'ensemble du rez-de-chaussée, sans en modifier le volume, est revu :

- en supprimant les pièces de rangement/chaudière/buanderie... à l'arrière,
- en revoyant les dimensions du hall d'entrée,
- en démolissant l'escalier balancé existant au profit d'un nouvel escalier droit ;

Considérant que de nouveaux rangements sont prévus au rez-de-chaussée, qu'une nouvelle chaudière est placée sous le nouvel escalier et que la buanderie est déplacée au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'à l'arrière de la maison, le niveau du terrain est abaissé afin que cette pièce puisse être en contact de plain-pied avec l'extérieur ; une nouvelle terrasse est prévue avec quelques marches à monter pour accéder au jardin existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne la terrasse en liaison avec le jardin, il y a lieu de limiter l'imperméabilité en prévoyant un système sur plots avec une surface drainante ;

Considérant que la véranda existante à l'étage est supprimée pour la remplacer par un nouveau volume répondant aux normes actuelles de performance énergétique ;

Considérant que ce niveau abrite les pièces de vie et qu'un vide sur l'espace inférieur est prévu ;

Considérant que le nouveau volume respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit même s'il implique la rehausse du mur mitoyen avec la parcelle de gauche n°11 d'un peu moins de 20cm ;

Considérant que la toiture de celui-ci est traitée en toiture verte de type extensive ;

Considérant que le projet vise dans un second temps à revoir la volumétrie du dernier niveau afin de disposer d'espaces supplémentaires via le nouvel escalier ;

Considérant que la toiture à versants existante est démolie et qu'un nouveau volume présentant un versant très peu pentu (type brisis de toit à la Mansart) à l'avant et une façade arrière est construit ;

Considérant qu'à l'avant une lucarne est prévue ;

Considérant que cette intervention implique deux dérogations :

- aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit en ce que le nouveau volume dépasse les profils des deux constructions voisines,
- à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne vu que la partie verticale de la lucarne à l'avant est supérieure au maximum autorisé (2.43m > 1.25m) ;

Considérant cependant que le nouveau volume de toiture ne dépasse pas le niveau du faîte de l'actuelle toiture et s'aligne au faîte de la toiture à versants du voisin le plus haut ;

Considérant que l'intervention (volume moins profond que les étages inférieurs) n'a pas d'impact en termes d'ensoleillement sur les maisons voisines et que les voisins n°9 et n°17 (au-delà des constructions contiguës) présentent des gabarits plus importants ;

Considérant qu'elle permet d'intégrer un corps de cheminée existant isolé, important et commun avec le n°15 ;

Considérant que la corniche existante à l'avant est maintenue et que cette intervention s'intègre harmonieusement aux constructions voisines ;

Considérant que la maison (jumelle) voisine n°15 a déjà subi des transformations ;

Considérant en effet que la maison de gauche présente également un traitement de toiture de ce type à l'avant (comme plusieurs autres immeubles voisins de part et d'autre) ;

Considérant en effet que plusieurs immeubles de la rue présentent des lucarnes de même type (n°9, 11 et 17) ;

Considérant que cette lucarne permet de disposer d'une hauteur sous plafond de 2.50m dans les nouvelles chambres ;

Considérant que le nouveau volume abrite deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que la toiture plate à l'arrière est également traitée en toiture verte de type extensive ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolée par l'extérieur et que sa composition est revue ;

Considérant en effet que les dimensions des baies sont modifiées, que de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris anthracite sont placés et qu'un nouvel enduit de teinte claire est prévu ;

Considérant qu'en façade à rue, de nouvelles portes et châssis en aluminium de teinte gris anthracite sont placés et que l'allège de la baie centrale du 1<sup>er</sup> étage est remontée à la même hauteur que les baies de part et d'autre ;

Considérant que le versant de toiture est habillé d'ardoises de ton noir et la lucarne de zinc de couleur gris anthracite :

Considérant que dans un souci de cohérence avec les maisons voisines et au niveau de l'intervention en toiture, il y a lieu de prévoir le gris anthracite pour les ardoises ;

Considérant qu'en zone de recul, une bande plantée de pleine terre est prévue en partie centrale en plus des deux bandes latérales existantes de manière à se rapprocher de ce qui était prévu dans le permis d'origine ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques de la maison sans porter préjudice aux caractéristiques du quartier ;

Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas servir de zone de stationnement et que dès lors il n'y a pas d'emplacement non couvert ;

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

- prévoir une terrasse avec une surface drainante afin de limiter l'imperméabilité du terrain,
- prévoir le gris anthracite pour les ardoises.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont accordées, moyennant les conditions reprises ci-dessus :**

- **aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit** (rehausse, terrasses arrière et nouvel escalier),
- **à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 513 de la séance du 14/01/2022 à 17H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1792217/2021 (16)**

Localisation : Rue de la Rive 19

Objet : régulariser certaines modifications, rénover et isoler la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Bertrand FONGHO

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

Enquête : 15/12/2021 au 29/12/2021

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et 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 rénover et transformer l'immeuble, et régulariser certaines modifications;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2021 au 29/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 en termes de profondeur en ce que la terrasse (même réduite) dépasse le voisin de plus de 3m sans prévoir de retrait latéral de 3m,
- Article 6 en termes de hauteur en ce que le nouveau profil de la toiture (isolation par l'extérieur) dépasse le profil de l'immeuble voisin le plus haut ;

Considérant le permis d'urbanisme n°5263 délivré le 30/08/1936 pour la construction d'un immeuble de deux logements ;

Considérant que la situation de droit fait état d'un logement par niveau, des caves, chaufferie, buanderie au sous-sol et mansardes en combles ;

Considérant que la déclivité du terrain implique que le rez-de-chaussée à rue se situe un niveau plus haut que le jardin ;

Considérant que la situation de fait fait état d'une maison unifamiliale comprenant des caves, chaufferie, buanderie au sous-sol, salon/salle à manger/cuisine au rez-de-chaussée, deux chambres, une salle de bain et un bureau au 1<sup>er</sup> étage et deux chambres en combles;

Considérant en effet que plusieurs modifications ont été apportées à l'immeuble sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré :

- Unification des deux logements en une maison unifamiliale,
- Réalisation de baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée et à l'étage et agrandissement de baies intérieures existantes,
- Remplacement de tous les châssis en façade avant avec modification de divisions tout en maintenant le bois comme matériau,
- Fermeture des balcons arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage par le placement de châssis en PVC (travaux datant de 1993 selon facture jointe au dossier),
- Réalisation d'une terrasse sur pilotis à l'arrière (travaux datant de 1992 selon facture jointe au dossier),
- Suppression d'une lucarne en versant avant de toiture au profit d'une fenêtre de toit de type « Velux » ;

Considérant que le projet consiste à retrouver la situation de droit de deux logements tout en les rénovant :

- Un studio au rez-de-chaussée,
- Un appartement organisé en duplex avec deux chambres dans les combles ;

Considérant que le jardin est commun et accessible depuis la buanderie commune ;

Considérant néanmoins que le changement de châssis, les percements/agrandissements de baies dans les murs porteurs, la fermeture des balcons arrière, la suppression de la lucarne et l'aménagement des combles demandent à être maintenus ;

Considérant que ces régularisations sont acceptables ;

Considérant que le sous-sol comprend deux caves privatives pour le duplex, une cave pour le studio, une buanderie commune et un local pour les compteurs ;

Considérant que le studio présente une surface habitable de +/- 40m<sup>2</sup> et le duplex de +/- 75m<sup>2</sup> ;

Considérant que certains agrandissements de baies dans les murs porteurs sont prévus et que les fenêtres de toit sont remplacées par de plus grandes en vue d'améliorer l'éclairage naturel des chambres et de permettre de voir à l'horizontale ;

Considérant que la terrasse existante est réduite en termes de longueur en vue de respecter le Code civil en matière de vues du côté du voisin de gauche ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la structure de la terrasse est maintenue même si la terrasse est réduite ;

Considérant que du côté du voisin de droite, le pare-vue existant est maintenu vu que l'immeuble voisin dispose également d'une terrasse au même niveau avec accès au jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que le Code civil soit respecté en matière de vues ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur afin de ne pas perdre de hauteur au niveau des chambres aménagées dans les combles, relevant ainsi son niveau de faite de 25cm (selon les plans de 10.60m à 10.85m) ;

Considérant que dès lors le nouveau profil déroge à l'article 6 en termes de hauteur en ce qu'il dépasse les profils des deux immeubles voisins ;

Considérant cependant que la dérogation est acceptable car il ne s'agit que de 25cm en plus que le profil de la toiture à versant de droite même si le voisin de gauche présente une toiture plate ;

Considérant en effet que le niveau du nouveau faite reste dans la moyenne des hauteurs des faîtes des autres immeubles présentant une toiture à versants dans la rue ;

Considérant qu'une couverture en tuiles identiques aux existantes est prévue ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques des deux logements de l'immeuble sans porter préjudice aux caractéristiques du quartier ;

**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 d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (terrasse) et la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) sont acceptées.**