

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****PV n° 524 de la réunion du mardi 05 juillet 2022**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Sarah LORENZETTI, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

Mme C. BADELLA

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

Mme R. BRUNE

Pour Bruxelles Environnement :

Mme M. FOSSET (excusée)

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	Avis
1.	08:30	permis d'urbanisme	<b>S.A. COFINIMMO</b> <b>Boulevard de la Woluwe 58</b>	Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>FAVORABLE</b> <b>+</b> <b>Conditions</b>

[Texte]

2.	10:00	permis d'urbanisme	<b>Monsieur VANDERVEKEN</b> <b>Rue Crocq 2</b>	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	<b>FAVORABLE CONDITIONNEL &amp; DEFAVORABLE sur la demande Telle que présentée</b>
3.	11:30	permis d'urbanisme	<b>Mr et Mme DUPAS - DE LANGE</b> <b>Rue Crocq 29</b>	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>DEFAVORABLE</b>
4.	13:30	permis d'urbanisme	<b>Mr et Mme LAMPE – MEEUS</b> <b>Rue du Zéphyr 78</b>	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
5.	14:10	permis d'urbanisme	<b>Mr et Mme DEBLON – SALISALI</b> <b>Chaussée de Stockel 89</b>	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) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
6.	14:40	permis d'urbanisme	<b>Mr et Mme GARCIA GONZALEZ – VERMEIR</b> <b>Avenue du Sagittaire 4</b>	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
7.	15:10	permis d'urbanisme	<b>Mr et Mme KERST – HÜLL</b> <b>Avenue des Rogations 81</b>	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
8.	15:40	permis d'urbanisme	<b>Madame ZAPISEK</b> <b>Avenue de Broqueville 287</b>	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE</b>

9.	<b>16:10</b>	permis d'urbanisme	<b>Madame MALENGREAU Avenue du Capricorne 43</b>	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)	<b>FAVORABLE &amp; DEFAVORABLE</b>
10.	<b>16:40</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur et Madame STENFORS - MARTINEZ de MARANON Av.Echevin Van Muylders 15</b>	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	<b>FAVORABLE</b>
11.	<b>17:10</b>	permis d'urbanisme	<b>A.S.B.L. LE SILEX Rue Voot 82</b>	dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à une façade en zone restreinte) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
12.	<b>17:30</b>	permis d'urbanisme	<b>Monsieur RANSART Chaussée de Roodebeek 358</b>	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>FAVORABLE CONDITIONNEL</b>

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 8h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PUFD/1826698/2022 (1)**

- Localisation** : Boulevard de la Woluwe 58
- Objet** : démolir un immeuble de bureaux, construire un nouveau bâtiment de 42 logements incluant du bureau au rez de chaussée et réaménager le parking existant au sous-sol
- Zonage** : P.R.A.S. : zones administratives, 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 n°4 approuvé le 31/05/1985.  
Lotissement : /
- Demandeur** : S.A. COFINIMMO
- Motifs** : Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours  
Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU  
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur  
Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000  
application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...)  
comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 18/05/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

**Contexte** :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement le long d'un espace structurant (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°4 approuvé le 31/05/1985;

Considérant que depuis 2020 le bâtiment est repris sur le site régional Irismonument consacré à l'inventaire du patrimoine immobilier (identifiant n°38733) ; que le bien présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

**Objet** :

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux existant en immeuble comportant 42 unités de logement, des espaces de bureau, 49 emplacements de parking souterrains et 92 emplacements vélos ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un ensemble de transformations immobilières qui se déroule le long du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le projet vise la transformation de l'immeuble de bureaux construit en 1985-1986 le long le boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le côté Est du boulevard est dominé par le parc du château Malou et par le parc des Sources ; que ces deux parcs font partie du site Natura 2000 – Zone spéciale de Conservation (ZSC1) : « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe » ;

**Procédure** :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **18/05/2022** au **16/06/2022** pour les motifs suivants :

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
  - **Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
  - **Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;**
  - **Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;**
  
- **Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**

[Texte]

- **Article 188/7 §2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;**
- **Article 188/7 : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU:**
  - **Art. 8 du titre I : Hauteur d'une construction isolée (+1,92m par rapport à la situation actuelle),**
  - **Art. 13 du titre I : Maintien d'une surface perméable ;**
- **Art. 126§11 : dérogation au PPAS n°4 « Place Saint-Lambert » daté du 31/05/1985:**
  - **article 10 : zone de bâtisse de type F/pour activités quaternaires- bâtiments principaux :**
    - **Art. 10.2 : superficie,**
    - **Art. 10.3 : implantation,**
    - **Art. 10.4 : gabarits ;**
  - **article 11 : zone de bâtisse de type G / pour activités quaternaires – avant corps :**
    - **Art. 11.3 : superficie,**
    - **Art. 11.4 : implantation,**
    - **Art. 11.5 : gabarits ;**
- **Article 207§1. al4 du Titre V Patrimoine : Bien à l'inventaire ;**
- 

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 175/15 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) de l'Annexe B, rubriques :

- **26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.**
- **32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.**

Considérant que **2 réclamations/observations** sont parvenues en cours de l'enquête publique, en concernant principalement :

- Le choix d'opter pour une démolition/reconstruction entraîne la création d'une empreinte carbone très importante ;
- La disparition de l'architecture brutaliste sur le boulevard de la Woluwe;
- L'augmentation de la densité d'habitation du quartier déjà très dense en soi ;
- L'augmentation de la charge d'habitants sur le quartier ;
- La dégradation de la mobilité dans un quartier déjà peu accessible ;
- Les dimensions trop importantes du bâtiment ;
- L'emprise trop importante du nouveau bâtiment et sa demande de dérogation au RRU titre I art.13 (superficie perméable) ;
- La gestion des eaux pluviales prévue inefficace ;

### **Avis des instances :**

[Texte]

Considérant que l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **02/06/2022** et portant les références suivantes : **CP.2021.0144/2** auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de **AccessandGo** daté du **20/05/2022** estime le projet est conforme aux exigences du RRU ;

Considérant l'avis favorable de **Vivaqua** daté du **21/04/2022** et portant les références suivantes : **832220** ; auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis favorable de la **Commission de Sécurité ASTRID** daté du **26/04/2022** et portant les références suivantes : dossier n° **2022040029** et avis n° **6502** ;

Considérant que l'avis plutôt favorable du **BMA** daté du **08/11/2021** estime que ce projet, qui implique inévitablement beaucoup de démolition, doit être mis à profit pour augmenter la proportion de pleine terre et donc demande que l'on étudie mieux comment une partie du sous-sol peut également être supprimée en vue d'augmenter la proportion de pleine terre ;

#### Au niveau de l'implantation et du programme :

Considérant que le projet s'implante dans un îlot étroit limité, à l'Est, par le boulevard de la Woluwe, au Sud, par les bâtiments sur la rue Voot, à l'Ouest, par l'immeuble post-moderniste de l'architecte Charles Vandenhove et, au Nord, par un passage semi-public aménagé lors de la construction du n°60 ;

Considérant que le projet a été discuté lors d'une réunion de projet (19/02/2021) au cours de laquelle les porteurs de projet ont été réactifs en faisant évoluer la proposition en fonction des remarques énoncées et en apportant les clarifications demandées ;

Considérant que le projet prévoit une démolition-reconstruction de l'immeuble en conservant le parking souterrain comprenant deux étages ;

Considérant que la note explicative démontre largement pour quelles raisons techniques le choix d'une réelle transformation est impossible : façades porteuses qu'un travail d'ouverture de baie affaiblirait trop fortement et planchers dont les surcharges admissibles réduites ne pourront accepter des trémies ;

Considérant que le maintien du bâtiment a fait objet d'une étude d'un point de vue structurel, environnemental et financier ;

Considérant qu'afin de favoriser la réutilisation et le recyclage des matériaux de construction, la demande prévoit une démolition sélective et une déconstruction du bâtiment ;

Considérant que le projet propose un gabarit de R+4+étage en retrait et qu'il se développe le long du boulevard de la Woluwe dans la continuité des bâtiments voisins ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 8 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée ; que le gabarit est augmenté d'un étage en passant actuellement d'un R+4 à un R+5 soit de 17,5m à 19,42m (niveau de corniche sur le dernier étage) ; considérant que le projet s'aligne aux gabarits des constructions longent le boulevard de la Woluwe ; que dès lors la dérogation est acceptée ;

Considérant que le programme projeté comprend essentiellement du logement pour une superficie totale de 4.792 m<sup>2</sup> : repartis en 42 logements, allant du 1 chambre à 4 chambres ; que le bâtiment abritera aussi 1.089 m<sup>2</sup> de bureaux au rez-de-chaussée répartis en trois espaces distincts ;

Considérant donc que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 1.089 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un terrain de 2.401 m<sup>2</sup>, soit avec un taux d'emprise de 45% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation existante ;

Considérant, toutefois que la superficie imperméable est supérieure au taux d'emprise (+930 m<sup>2</sup>), vu la présence du sous-sol débordant dans la zone de cours et jardins ; que la superficie imperméable est donc de 2.019 m<sup>2</sup> pour une superficie de 2.401 m<sup>2</sup> ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 84% ;

Considérant que le projet est repris, dans sa presque totalité, dans le périmètre du PPAS n°4 « Place Saint-Lambert » ; que sur le plan de destination du PPAS, quatre zones sont indiquées au droit du site :

- le bâtiment est en « zone de bâtisse de type F pour activités quaternaires – bâtiments principaux » et aussi en « zone de bâtisse de type G pour activités quaternaires – avant corps »,
- l'espace entre le bâtiment et la limite Nord est en « zone de bâtisse de type H pour activités quaternaires – liaison »,
- l'espace ouvert en intérieur d'îlot est en « zone de jardin avec sous-sol » ;

Considérant que le projet déroge également au PPAS n°4 « Place Saint-Lambert » en matière de superficie (art.10.2 et 11.3), d'implantation (art.10.3 et 11.4) et de gabarit (art.10.4 et 11.5) ;

Considérant que l'art. 10.2 limite la superficie constructible à 4.200 m<sup>2</sup> ; que le projet propose une superficie de plancher de 5.881,12m<sup>2</sup> en conformité avec les parcelles avoisinantes ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les façades latérales empiètent légèrement dans les zones de retrait latéral établies dans le PPAS par débordement du rez-de-chaussée et des terrasses aux étages ; que vu le taux d'imperméabilisation, il convient cependant de supprimer les deux excroissances sur les façades latérales ;

Considérant que le projet propose une hauteur de façade de 20,14m en 5 étages comprenant aussi le volume des cabanons d'ascenseur ; que ce gabarit est en dérogation par rapport à l'art. 10.4 qui prévoit une hauteur d'arasement de 18,20m ; que toutefois le gabarit du projet est compatible avec le tissu urbain environnant ;

Considérant que la demande prévoit une superficie de plancher de 5.881,12 m<sup>2</sup> répartis sur six étages hors-sols et deux en sous-sol :

- 42 logements individuels (4.792 m<sup>2</sup>),
- 1.089 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 1.810,24 m<sup>2</sup> de parking ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de fonctions actives au rez-de-chaussée qui feront vivre le site pendant la journée ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

- 1ch : 12 (28%),
- 2ch : 18 (43%),
- 3ch : 10 (24%),
- 4ch : 2 (5%),

Considérant que les appartements proposés sont majoritairement traversant et tri-orientés et disposent d'un espace extérieur dimensionnés proportionnellement à la typologie des appartements, ce qui est qualitatif ;



Considérant que chaque appartement dispose d'au moins une terrasse généreuse directement en lien avec l'espace de vie et le long du boulevard ; que les zones de nuit sont aménagées en façade arrière afin de garder la tranquillité de l'îlot et du quartier ;

Considérant que le projet correspond au bon aménagement des lieux en créant des logements confortables, qualitatifs et la plupart traversant ;

Considérant que la façade vers le boulevard (façade Est) est composée d'un soubassement faisant la hauteur totale du rez-de-chaussée, d'un corps central défini horizontalement par les dalles des étages en retrait et les terrasses et d'un dernier étage en retrait constitué par des zones aménagées en jardin d'hiver ; que verticalement, la façade est rythmée par des éléments en colonne et des parties vitrées transparentes et opaques ;

Considérant que la façade vers le boulevard Est est caractérisée par un béton légèrement bouchardé en ton clair au niveau du soubassement, des plateaux aux étages et une casquette au dernier étage ; que les parties opaques sont revêtues en panneaux vitrés en ton crème et les garde-corps et les châssis sont en aluminium thermolaqué et anodisé couleur bronze ;

Considérant que la façade vers l'intérieur d'îlot (façade ouest) est caractérisée par de grands bandeaux horizontaux en briques chaulées qui correspondent avec les étages et qui englobent les balcons en porte-à-faux ;

### **Mobilité :**

Considérant que le site du projet est localisé en zone d'accessibilité moyennement desservie en transport en commun (zone C) et qu'il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol d'une capacité totale de 49 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles (dont 2 emplacements PMR et 4 emplacements pour motos); qu'il est accessible via une rampe intégrée au volume bâti ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voiture prévus pour les résidents ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite correspond aux ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 6 du titre VIII du RRU) ;

Considérant qu'un total de 48 emplacements pour vélos réparti en deux locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol ; que le local en sous-sol est accessible sécurisé via une rampe à côté de celle pour les véhicules à moteur ;

Considérant que l'emplacement au rez-de-chaussée d'un de deux locaux vélo incite à la mobilité douce et à l'usage quotidien du vélo comme moyen de transport ;

Considérant aussi que le nombre emplacements de stationnement pour vélo pour les habitants et les utilisateurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

### **Abords :**

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que les abords du bâtiment se situent dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés 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 le projet se situe en zone C, soit en zone de valeur biologique importante (cfr. Carte d'évaluation de la valeur biologique) ;

Considérant que le projet cherche à augmenter la végétation présente sur le site en éliminant les zones de stationnement extérieur en façade arrière et en les transformant en espaces semi-verdurisés et les bacs à plantes massifs dans l'actuelle zone de recul ; cette démarche contribue à requalifier le site et à l'intégrer mieux dans le quartier ;

Considérant que le projet prévoit une toiture verdurisée semi-intensive ;

Considérant que toutefois le projet déroge aussi à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette dérogation est partiellement justifiée par le maintien du sous-sol existant qui s'étend sur 81% de la superficie de la parcelle ;

Considérant que l'aménagement de cette zone est composé par un chemin végétalisé en plein terre au niveau des limites mitoyennes (Ouest et Sud), une terrasse dallée sur la dalle du parking en façade arrière et des poches de toiture verte intensive ;

Considérant que le projet prévoit un cheminement pour les véhicules d'entretien de la façade Nord;

Considérant que la parcelle présente actuellement un taux d'imperméabilisation de 0,83 et que le projet l'augmente légèrement à 0,84 ; que toutefois la situation est améliorable et qu'il convient de revoir l'aménagement des abords en façade arrière afin d'augmenter leurs végétalisations ;

Considérant que la pollution lumineuse à l'avant de l'immeuble (et localisée dans la zone des 60 mètres du site Natura 2000) risque de contribuer à éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, perturber le cycle de la faune présente et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

### **Eau :**

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de la nappe sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le RI précise en page 96 que « le rejet vers un réseau d'eau de surface n'est pas possible malgré la présence de la Woluwe à proximité » mais que cela est incorrect ;

Considérant que les trop-pleins du projet doivent être connectés aux noues du boulevard de la Woluwe pour favoriser la GIEP ;

### **Bruit :**

Considérant que la fonction de logement est une fonction sensible aux nuisances sonores ;

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores très élevés tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC (indicateurs Lden multi-exposition entre 70 et 75 dB(A)) ;

**AVIS FAVORABLE, à condition de :**

[Texte]

- Revoir l'aménagement des abords en façade arrière afin d'améliorer leur végétalisation ;
- Supprimer les deux excroissances (volumes) en façades latérales au rez-de-chaussée,
- Rendre perméables et de pleine terre :
  - la zone entre la façade latérale nord et le chemin pour les vélos et véhicules d'entretien,
  - la zone entre la façade latérale sud et la limite mitoyenne en supprimant la zone traitée en pavé béton ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en visant le zéro rejet en dehors de la parcelle conformément au Plan de Gestion de l'eau de la région bruxelloise ;
- Adapter le bâti aux zones inondables et connecter les trop-pleins d'eau pluviales du projet vers les noues du boulevard ;
  
- Garantir pour le bâtiment :
  - le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;
  - le confort acoustique, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens entre logements, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;
- Limiter la pollution lumineuse autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage soit de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) ;
- Maintenir et renforcer les abords végétalisés du site situés en zone de liaison du réseau écologique;
- Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex. : haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...)

**La direction Patrimoine Culturel d'Urban s'abstient.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 10h.

#### **Demande de Saisine PUFD/1829479/2022 (2)**

Localisation : Rue Crocq 2 - 10

Objet : construire un immeuble à appartements et deux maisons unifamiliales et transformer un immeuble à appartements en maison unifamiliale sur le terrain

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Jacques VANDERVEKEN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
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 la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : PETITION + 13 Plaintes

#### Avis :

Considérant que la demande initiale avait été introduite auprès de la commune le 18/12/2020 ; que la demande a été déclarée complète le 11/01/2022 ;

Considérant que les mesures particulières de publicité n'ont pas pu être organisées avant l'échéance du délai de notification de la décision du Collège des bourgmestre et échevins du 17/01/2022 ;

Considérant que dès lors, ce dossier a été automatiquement transféré en saisine au fonctionnaire délégué en application de l'article 156 du CoBAT ;

[Texte]

Vu les courriers du fonctionnaire délégué confirmant la saisine le 09/03/2022 et demandant d'organiser les mesures particulières de publicité le 05/05/2022 ;

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 à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à démolir les hangars existants, abattre 10 arbres, construire un immeuble à appartements et deux maisons unifamiliales et transformer l'immeuble d'angle en maison unifamiliale ;

Considérant que cet immeuble d'angle est un bien construit antérieur à 1932 et dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al. 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS la demande modifie les caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et que 13 lettres de réclamations et d'observations et une pétition ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- Le gabarit des bâtiments proposé est trop grand (en hauteur et en profondeur),
- Les constructions sont trop importantes, entraînant des vues sur les parcelles voisines et trop proches des limites des parcelles de la rue Dries,
- Le nombre de garages proposé est suffisant,
- L'esthétique (couleur des briques) ne s'intègre pas au quartier,
- Le projet met en péril la biodiversité du site ;

Considérant que les permis d'urbanisme:

- n°1916 a été délivré le 12/08/1926 visant à construire une maison,
- n°6363 a été délivré le 08/01/1946 pour transformer la façade de l'immeuble,
- n°18344 a été refusé le 07/06/2007 pour transformer une maison de rapport et construire un immeuble à appartements, comptant au total 11 logements et 10 emplacements de parkings,
- n°18603 a été refusé le 29/05/2008 pour construire un immeuble comptant 11 logements et 10 emplacements de parkings,

Considérant que les motivations principales des **refus** étaient :

- que le projet est contraire au bon aménagement des lieux en ce qu'il ne se raccorde pas aux immeubles voisins et qu'il prévoit une trop forte densification de construction sur les parcelles ;
- que le projet ne tient aucun compte des profondeurs des terrains qui varient fortement ;
- que la parcelle d'angle se voit totalement couverte au rez-de-chaussée ;
- qu'une grande partie de la nouvelle construction au niveau des étages n'est située qu'à 1.90m de la limite de la parcelle ce qui induit des nuisances même si le code civil est respecté ;

Considérant que les modifications apportées au 2<sup>e</sup> projet par rapport au premier refus n'étaient pas suffisantes et que les diminutions de volume proposées n'étaient que ponctuelles, ce que le second refus a confirmé;

Considérant que la **demande actuelle** vise plus précisément à :

- démolir les hangars existants en mauvais état à gauche de l'immeuble d'angle,
- abattre 10 arbres à hautes tiges présents le long de la limite du terrain avec le fond des parcelles de la rue Dries,
- transformer l'immeuble d'angle comptant actuellement deux logements aux étages et un bureau au rez-de-chaussée en une maison unifamiliale de 4 chambres,
- construire un immeuble de deux logements organisés en duplex (rez-de-chaussée / premier étage de 3 chambres et deuxième étage / combles de 3 chambres) à droite de l'immeuble existant n°12 ;
- construire deux maisons unifamiliales de 3 chambres dont une comportant 3 façades ;

Considérant que le **programme** propose donc 5 unités de logements de grandes dimensions, dont chacun dispose d'un bel espace extérieur (4 avec jardin + un avec terrasse) ;

Considérant que point de vue gabarit, le projet respecte toutes les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouvel immeuble de deux logements présente un gabarit inférieur à celui auquel il s'accôle ;

Considérant que le projet présente une gradation dans les **hauteurs** :

- tant les hauteurs de façades que les hauteurs des faites diminuent,
- la maison 3 façades présente une toiture à trois versants comme celle de l'immeuble d'angle,
- la corniche de la nouvelle maison unifamiliale comportant 3 façades se situe à la même hauteur que la corniche de la maison d'angle,
- une distance de plus de 10m est conservée entre les façades latérales de la nouvelle maison unifamiliale et de la maison d'angle,
- une clôture ajourée avec une haie est placée à l'alignement (permettant une percée vers l'intérieur de l'îlot) ;
- l'angle de la nouvelle maison unifamiliale comprenant 3 façades se situe à plus de 3m des limites de propriété ;

Considérant que par rapport aux refus précédents :

- le nombre de logements est fortement réduit,
- les gabarits sont réduits tant en profondeur que en hauteur,
- l'emprise au sol est fortement diminuée,
- le nouveau projet prévoit une interruption entre les nouvelles constructions et l'immeuble d'angle de plus de 10m ;
- le présent projet tient compte de la différence entre les deux parcelles cadastrales en ce qu'il prévoit deux constructions mitoyennes sur la parcelle perpendiculaire à la rue Crocq et qu'il prévoit la construction d'une maison unifamiliale trois façades avec un gabarit correspondant à la maison d'angle sur la parcelle parallèle à celles de la rue Dries permettant à ces 2 maisons de disposer d'un jardin latéral ;

Considérant que le présent projet est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que le présent projet déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes :

- la maison mitoyenne présente une lucarne de 1.85m de hauteur à l'arrière,
- la maison unifamiliale 3 façades présente 2 lucarnes (latérale et avant) de 1.60m de haut,

Considérant que ces lucarnes respectent le règlement régional d'urbanisme et s'intègre dans la composition générale des façades ;

Considérant que le dépassement est de l'ordre de 35 à 60cm et que dès lors la dérogation est **acceptable** ;

Considérant que l'immeuble de logements respecte les normes du titre II du règlement régional d'urbanisme à l'exception du local de nettoyage qui peut facilement être aménagé au sous-sol ;

Considérant que point de vue **parkings** :

- l'immeuble de 2 logements dispose d'un garage comprenant deux emplacements suffisamment profond pour y garer plusieurs vélos,
- la maison mitoyenne dispose d'un garage alors que le règlement régional d'urbanisme n'impose pas de prévoir de garage/emplacement de parking pour les maisons unifamiliales ;

Considérant que point de vue **matériaux** des nouvelles constructions :

- les façades sont en briques de ton rouge orangé,
- le soubassement est en pierre bleue,
- certains éléments de façade sont en fibrociment de ton gris-moyen à foncé,
- les corniches sont de ton gris-moyen à foncé,
- les toitures sont en ardoises de ton foncé,
- l'habillage des lucarnes est en zinc prépatiné de ton gris moyen à foncé,
- les menuiseries sont en aluminium laqué de ton gris moyen à foncé,
- les garde-corps en acier thermo laqué de ton gris moyen à foncé ;

Considérant que la maison existante à l'angle présente :

- des façades en pierre peintes en ton clair,
- un soubassement plus foncé,
- une corniche peinte en blanc,
- une toiture en tuiles de terre cuite ton orangé,
- des châssis en PVC blanc et d'autres en bois peint en blanc ou en gris ;

Considérant que les toitures foncées ne sont pas souhaitées dans le cadre de la politique régionale environnementale relative aux îlots de chaleur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de toiture plus clair quitte à revoir les teintes des autres matériaux (châssis, bardages,...) ;

Considérant que s'agissant d'un bâtiment datant d'avant 1932, la régularisation des châssis en PVC n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois pour toutes les façades en reprenant les divisions des châssis du dernier étage ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin que les pièces de vie aient une meilleure relation avec le jardin ;

Considérant qu'en termes de **raccord avec la voirie**, l'accès aux deux garages doit être assuré par une pierre bleue taillée en sifflet (partie droite plus haute que la gauche) vu la différence de niveau;

Considérant que cette mise en œuvre permet de conserver les niveaux des aménagements publics identiques à l'existant ;

Considérant qu'un arbre situé en espace public devrait être déplacé de 2.5m vers la gauche afin de permettre l'entrée dans le garage du nouvel immeuble de 2 logements; que les frais de réfection de ce déplacement sont à charge du demandeur ;

Considérant qu'en termes **d'abattage d'arbres**, le service des espaces verts de la commune a émis un avis favorable en ce que ces arbres sont de semis spontanés implantés à moins de 2m de la limite mitoyenne ;

Considérant que le demandeur propose le réaménagement en jardins privatifs aménagés de manière écologique (pré de fauche tardive et plantation d'arbres indigènes érables et fruitiers) en fond de parcelle ;

Considérant que des haies sont prévues le long des limites mitoyennes existantes et projetées ;  
Considérant que le projet propose des logements de grandes dimensions disposant de beaux espaces extérieurs ;

**AVIS FAVORABLE** d'URBAN – Directions de l'urbanisme et du Patrimoine culturel :

**A condition de :**

- prévoir un revêtement de toiture plus claire quitte à revoir les teintes des autres matériaux (châssis, bardages,...) des nouvelles constructions,
- prévoir un local de nettoyage au sous-sol du nouvel immeuble de deux logements,
- prévoir des châssis en bois pour toutes les façades de l'immeuble existant à l'angle en reprenant les divisions des châssis du dernier étage, pour la maison d'angle maintenue,
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée du logement unifamilial dans l'immeuble existant afin que les pièces de vie aient une meilleure relation avec le jardin ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes est accordée.**

**Avis de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant que l'immeuble A se réfère au gabarit du bâtiment sis rue Crocq 12 ;

Considérant que dans son avis rendu le 13/02/2007, la Commission de concertation avait estimé que « le bâtiment au n° 12 de la rue Crocq est anormalement élevé par rapport au niveau des autres bâtiments de la rue » ;

Considérant en outre que la rue Crocq présente un dénivelé entre la rue Jacques Hoton et la rue Dries;

Considérant que les maisons situées rue Dries entre le n° 128 et 142 présentent un gabarit de type R+1, R+2 ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble A doit tenir compte du bâti existant situé rue Dries ;

Considérant par conséquent que le gabarit de l'immeuble A doit être diminué ;

Considérant que la demande de permis prévoit l'abattage de 10 arbres à hautes tiges présents le long de la limite du terrain avec le fond des parcelles de la rue Dries ;

Considérant que ces arbres, outre le rôle écologique, forment un écran végétal entre les parcelles de la rue Dries et les parcelles concernées par le projet ;

Considérant qu'il convient d'examiner si une partie des arbres concernés par l'abattage peut être conservée ; que la demande de permis doit être complétée sur ce point ;

Considérant qu'il convient de privilégier le maintien d'un maximum d'arbres sur les parcelles ;

Considérant que le projet prévoit la création de trois sous-sol ;

Considérant qu'il ressort des projections de Bruxelles-Environnement que la nappe phréatique présente une profondeur entre 6 et 8 mètres ;

Considérant que les travaux d'excavation sont susceptibles d'entraîner la migration de cette nappe phréatique ;

[Texte]



Considérant que ce risque doit être objectivé par une étude ;

Considérant qu'au niveau de l'esthétique des façades, le projet prévoit des façades en briques de ton rouge orangé avec des éléments en fibrociment de ton gris-moyen à foncé et des toitures en ardoises de ton foncé ;

Considérant que cette proposition tranche avec les couleurs et teintes de matériaux présentes dans le quartier ;

Considérant qu'il convient de prévoir une teinte de brique rouge-orangé claire qui s'accorde avec les teintes des briques des biens voisins ;

Considérant que la teinte des panneaux en fibro-ciment apparaît comme trop foncée ; qu'elle ne s'accorde pas avec les teintes présentes dans le quartier ; qu'il y a lieu de prévoir une teinte plus claire, telle que le gris clair ; que la teinte des châssis doit être revue en conséquence ;

Considérant que le projet doit être revu en conséquence ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme doivent être imposées dans le cas où l'autorité délivrante décide néanmoins d'octroyer le permis ;

Considérant que la superficie plancher de logement est obligatoirement soumise aux charges d'urbanisme, au motif qu'elle dépasse le seuil de 1.000m<sup>2</sup> fixé par l'arrêté du 26/09/2013 pour le logement au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la valeur totale des charges est calculée sur base des superficies renseignées dans l'annexe I fournie par le demandeur, et plus précisément 1.019,84m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le logement est fixée à 50 EUR/m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à 1.092,84 X 50 EUR/m<sup>2</sup>, soit 54.642 EUR ;

Considérant que le montant des charges d'urbanisme sera utilisé de la façon suivante : rénovation et création de logements dans les propriétés communales situées dans le périmètre de préemption de l'avenue Georges Henri ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 11h 30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1828796/2022 (3)**

Localisation : Rue Crocq 29

Objet : transformer et étendre l'immeuble existant (maison unifamiliale) à l'avant et en sous-sol en vue de construire un immeuble de 3 logements et modifier le relief du terrain à l'arrière

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 et Madame Sébastien et Amélie DUPAS - DE LANGE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
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 : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 5

#### 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 transformer et étendre la maison unifamiliale à l'avant et en sous-sol en vue de construire un immeuble de 3 logements et modifier le relief du terrain à l'arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et que 6 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le nombre de logements (surface, densité, proportion, nuisance sonore, parking)
- le changement de typologie d'habitat (groupe de logements plutôt que maison unifamiliale)
- le volume disproportionné
- l'absence d'emplacement de parking (congestion dans le quartier)
- le type d'occupants

[Texte]

- la toiture-terrasse (utilité, nuisance sonore)
- la façade avant (style architectural, intégration, ombre)
- la différence avec le bâti existant
- l'appui sur le mur mitoyen (mode de construction, nuisance sonore)
- l'isolation thermique du mur mitoyen (pont thermique)
- la construction en sous-œuvre (stabilité, impact)
- bétonnage dans le jardin (diminution d'espaces verts, écoulement des eaux dans le voisinage) ;

Considérant que le permis d'urbanisme de la construction d'origine ne se trouve pas dans les archives mais qu'une photo aérienne du site BruCiel de la Région de Bruxelles-Capitale montre que la maison existait déjà entre 1930 et 1935 ;

Considérant dès lors qu'il se peut que l'immeuble date d'avant 1932 et serait alors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'en plus de la construction d'origine, le permis d'urbanisme n°19313 visant à régulariser la construction d'une extension latérale et une lucarne en toiture, a été délivré le 05/08/2010;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/2022 ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- construire 3 étages entre les mitoyens et à front de rue pour y agrandir le logement principal via une connexion avec le bâti existant (devient 3 chambres) et y ajouter 2 unités (un appartement 1 chambre et un studio)
- modifier le relief du terrain à l'arrière et agrandir les caves pour les rendre habitables et pour étendre les zones de vie de l'habitation principale
- agrandir le niveau du sous-sol pour y développer également des caves privatives, des locaux communs (technique, buanderie, poubelle, nettoyage) et une citerne d'eau de pluie
- articuler le volume existant et la nouvelle construction autour d'un patio central comprenant un escalier en colimaçon extérieur
- réaménager l'intérieur de la maison existante par le biais de diverses autres transformations en profondeur (démolition de murs porteurs, modifications de baies, déplacement de l'escalier, remplacement de châssis, isolation toiture et de façades, etc) ;

Considérant que le projet opte pour diverses approches écologiques dans son orientation en termes de :

- durabilité (ne pas démolir le volume existant, construction en bois, flexibilité des espaces, simplicité constructive, isolation des bâtis, matériaux à faible impact, production d'énergie, haute performance énergétique)
- mobilité douce (uniquement parking à vélos)
- biodiversité (impact limité en termes d'emprise, végétalisation des toitures, nichoirs, réserve pour chauffage à pellets, commodités communes, excavation avec maintien des haies mitoyennes, etc)
- gestion des eaux de pluie (récupération des eaux provenant des toitures, bassin d'orage),

Considérant néanmoins que la construction en sous-œuvre ne va pas dans ce sens d'une gestion écologique de la parcelle

Considérant que le choix de sauvegarder le bâtiment existant est défendable dans cette optique ;

Considérant que la demande déroge :

- régional d'urbanisme pour la superficie plancher du séjour du logement 2 en ce qu'elle est inférieure à 28m<sup>2</sup>
- au titre II article 6 du règlement régional d'urbanisme pour la largeur des nouvelles portes d'entrée des logements en ce qu'elles ne permettent pas un passage libre de 0,95m minimum
- au titre VIII article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'y a pas d'emplacement de parcage prévu pour les deux nouveaux logements
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant cependant que l'utilisation de la terrasse partiellement aménagée sur la toiture plate de la nouvelle construction à rue, implique des vues non conformes au code civil et nécessiterait dès lors la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble n°31, dépassant dès lors le profil de cet immeuble voisin le plus important ;

Considérant que si le choix d'une construction à front de rue permet de restructurer la forme urbaine environnante, l'aménagement de trois logements sur la parcelle n'est pas acceptable vu les particularités de celle-ci (faible largeur, présence d'un bâtiment légèrement en recul,...) ;

Considérant que le projet se compose de :

- la maison unifamiliale dont le sous-sol est étendu et à laquelle est ajouté le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à rue ;
- un appartement de 1 chambre comprenant les combles du bâtiment existant et le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment à rue ;
- un studio au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment à rue ;

Considérant que la création de 2 unités sur 2 des nouveaux plateaux de taille relativement étroite implique une trop grande densité de logements sur cette parcelle ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le projet a pour but d'évoluer dans le temps en annexant éventuellement une unité de logement au logement unifamilial ;

Considérant que pour rappel, une demande de permis se réfère à un bien et non à ses occupants ;

Considérant que l'escalier métallique extérieur peut présenter une nuisance sonore, tant pour les habitants du bien par la proximité directe que pour les voisins mitoyens, amplifiée par le volume exigu du patio telle une caisse de résonance ;

Considérant que cet escalier présente aussi des problèmes de vis-à-vis autour du patio de par sa distance inappropriée avec les logements du projet et que les lattes de bois intérieures ne permettent pas de préserver l'intimité selon l'angle de vue ;

Considérant que le parti pris de l'utilisation du bois est cohérent dans l'ensemble du projet (structure, habillage, etc) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de pérenniser la composition de la façade avant, vu notamment son orientation;

Considérant que, par ses lignes de force, sa trame et le choix des matériaux, la façade avant proposée offre une réponse sobre et contemporaine qui n'est pas de nature à remettre en cause son intégration dans son environnement ;

Considérant cependant que la création de balcons sur tous les étages n'est pas souhaitable ;

Considérant qu'aucun emplacement de parcage n'est proposé malgré la création de 2 unités de logement ;

Considérant que le projet prévoit 7 emplacements vélos dont 1 vélo-cargo (dimensions, facilité d'accès) favorisant la mobilité douce encouragée par la région bruxelloise;

Considérant que toutefois le projet présente une dérogation à cet égard au Titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

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

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 13h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1833771/2022 (4)**

Localisation : Rue du Zéphyr 78

Objet : rehausser la toiture et construire une lucarne à l'avant de la maison unifamiliale

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 et Madame Thierry & Clotilde LAMPE - MEEUS

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

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 rehausser la toiture et construire une lucarne à l'avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre 3 article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée en façade avant dépasse la hauteur maximale de 1,25m ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- le niveau de la corniche située à l'avant et commune à deux maisons,
- la rehausse de toiture et du niveau des cheminées à l'avant et l'arrière impactant les cheminées voisines,
- les caractéristiques et matériaux de finition du pignon à définir ;

Considérant que la demande vise plus précisément à transformer le profil de toiture en le rehaussant en s'alignant au profil de la maison mitoyenne située au n°80, et à créer d'une lucarne sur le versant avant de toiture pour un agrandissement de chambre et une amélioration des critères d'habitabilité ;

[Texte]

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

- PU n°4345 le 31/07/1934 visant à construire la maison,
- PU n°5469 le 22/06/1937 visant à rehausser la façade arrière,
- PU n°5753 le 13/07/1938 visant à ajouter une véranda et un toit vitré à l'arrière,
- PU n°17831 le 23/08/2005 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres dont 2 sont aménagées dans les combles ;

Considérant qu'afin d'en augmenter le volume, le versant arrière est relevé et une lucarne est créée à l'avant ;

Considérant que le niveau du faîte passe de 10,23m à 11,31m (isolation comprise) ;

Considérant que la demande respecte le titre I en termes de gabarit vu que le faîte s'aligne sur le profil voisin le plus haut sans dépasser de 3m le profil voisin le plus bas ;

Considérant que la lucarne projetée en façade avant déroge au titre 3 article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 1.80m, soit 55cm en plus par rapport au maximum autorisé de 1,25m ;

Considérant que la lucarne présente une largeur inférieure à 2/3 de la largeur de façade et se situe à au moins 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que le châssis de cette lucarne est en bois de teinte blanche et que l'habillage est en bois de ton blanc ;

Considérant que les châssis existants aux étages inférieurs sont en bois de ton brun ;

Considérant que dans un souci d'harmonie d'ensemble, il y a lieu de prévoir un châssis de mêmes couleur et matériau qu'aux étages inférieurs ;

Considérant que les dimensions de la lucarne respectent la composition de la façade ;

Considérant que la lucarne se place sur le mur de façade existant derrière lequel arrivait le versant de toiture existant ;

Considérant néanmoins que la coupe ne fait pas apparaître la solution qui a été préconisée pour la récolte des eaux de toiture ;

Considérant que la lucarne interrompt l'écoulement des eaux vers la descente d'eau pluviale existante, il y a lieu de préciser comment se fait cette récolte des eaux du côté gauche (voisin n°80) ;

Considérant que doubler la descente d'eau sur le côté gauche de la façade n'est pas envisageable pour une raison esthétique ;

Considérant que la descente d'eau existante est commune avec la maison voisine située au n°76 ;

Considérant que vu la rehausse de la toiture, il y a lieu de faire le nécessaire en matière de cheminées existantes ;

Considérant que le traitement du pignon n'a pas été précisé, il y a dès lors lieu de compléter les plans à ce sujet ;

Considérant que l'architecte précise en séance que :

- La reprise des eaux se fait par l'intérieur et que donc aucune autre descente d'eau ne sera placée et que un chéneau de plus petites dimensions est prévu ;
- Le bardage existant sur le pignon est prolongé avec le même matériau ;
- La cheminée de l'immeuble voisin de droite sera rehaussée également et que la cheminée voisine à l'arrière est maintenue ;

Considérant cependant que les plans doivent dès lors être adaptés en conséquence ;  
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 un châssis de mêmes couleur et matériau qu'aux étages inférieurs,
- Adapter les plans en termes de chéneau (y compris le raccord avec la maison de droite), de cheminées et de matériau (bardage du pignon)

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarne (article 12) est accordée.**



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 14h10.

#### **(5) Demande de permis d'urbanisme PU/1832654/2022 (5)**

Localisation : Chaussée de Stockel 89

Objet : construire deux lucarnes, étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones de parcs, zones 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 et Madame Julien & Lisette DEBLON - SALISALI

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 1

#### Avis :

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

Considérant les permis d'archives n° 9077 délivré le 11/03/1957 pour la construction de la maison unifamiliale et n° 12.858 délivré le 08/12/1977 pour la construction d'une extension sur deux niveaux (sous-sol / rez-de-chaussée) et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à construire deux lucarnes, à étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée et à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur le positionnement de la lucarne en versant arrière par rapport au voisin mitoyen n°91 et la réalisation d'une terrasse au premier étage ;

Considérant que la terrasse arrière au rez-de-chaussée a été agrandie et refermée par une verrière ; qu'un escalier extérieur, placé parallèlement à la façade a été placé pour accéder au jardin ;

Considérant que ces éléments réalisés sans autorisation urbanistique et les annexes du sous-sol et rez-de-chaussée (cave 3 / cuisine) sont démolis ;

Considérant qu'une nouvelle extension sur deux niveaux est construite sur une profondeur de 5,85m par rapport à la façade arrière ; que cette nouvelle extension est alignée sur le profil existant du voisin mitoyen de gauche (n°87) sans dépasser de plus de 3m le voisin le moins profond (n°91) ;

Considérant que cette extension est conforme aux réglementations en vigueur en termes de gabarit ;

Considérant que les espaces intérieurs sont réaménagés ;

Considérant que le salon est aménagé en partie arrière du sous-sol et qu'un escalier interne y est placé en vue d'accéder à un étage de type mezzanine nouvellement créé dans l'extension ;

Considérant qu'au premier étage, la petite chambre arrière est supprimée au profit de la chambre 2 ;

Considérant que l'allège de la fenêtre de gauche (ancienne petite chambre) est démolie en vue d'accéder à une nouvelle terrasse créée sur la toiture de l'extension,

Considérant que les dimensions de terrasse ne sont pas déterminées dans la demande ; qu'une intervention sur le mitoyen de droite (n°91) est prévue mais qu'aucune indication n'est mentionnée sur sa nature ni sur sa hauteur ;

Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui bénéficie d'un bel espace extérieur, l'installation d'une terrasse à ce niveau n'est pas défendable ;

Considérant qu'en l'absence de précisions, il s'indique d'aligner la profondeur de terrasse au profil mitoyen de droite afin d'être conforme aux prescriptions du Code civil (vues) et de ne prévoir aucune rehausse ni prolongation de mur mitoyen ;

Considérant que les plans ne renseignent aucune information sur le revêtement prévu pour le reste de la toiture de l'extension ; qu'il s'indique de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la demande prévoit de régulariser la suppression de la trappe d'accès au grenier (avec escalier de meunier) et le placement d'un nouvel escalier dans la prolongation de la cage d'escalier pour accéder à une troisième chambre sous combles ;

Considérant que ce niveau est réaménagé en vue d'obtenir une chambre parentale et sa salle de bains ;

Considérant que deux lucarnes sont construites ; qu'elles dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elles ont toutes deux une hauteur supérieure à 125 cm ;

Considérant que la lucarne arrière (réalisée comme une rehausse de façade) déroge à ce même article en ce qu'elle ne présente pas de recul d'1m minimum par rapport aux limites mitoyennes, et à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de façade ;

Considérant que si l'ajout de lucarnes en toiture est acceptable, les dérogations demandées pour la lucarne arrière ne le sont pas ; qu'il s'indique dès lors de prévoir un recul de minimum 1m par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant que les deux lucarnes présentent un revêtement en zinc de ton foncé ;

Considérant que les châssis et portes en bois d'origine en façade avant ont été remplacés ;

Considérant que la porte de garage pliante (accordéon) composée de 4 panneaux avec partie supérieure vitrée a été remplacée par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée vitrée sur l'ensemble a été remplacée par une porte en PVC présentant un panneau plein en partie inférieure ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée en bois (5 vitrages) a été remplacé par un châssis en PVC composé de deux double ouvrants (4 vitrages) ;

Considérant que les châssis en PVC placés au premier étage ne respectent pas le cintrage de façade ;

Considérant pour rappel que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; que dès lors le PVC n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des châssis et portes en bois et de conserver les cintrages de l'étage ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'une citerne est prévue à l'arrière ;

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

**A condition de :**

- Replacer des châssis et portes en bois et conserver les cintrages de l'étage,
- Supprimer la terrasse au 2<sup>e</sup> étage et placer les garde-corps au niveau des châssis,
- Prévoir un revêtement esthétique sur la toiture plate de l'extension, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- Limiter les dimensions de la lucarne arrière en prévoyant un recul par rapport aux deux limites mitoyennes et en limitant sa largeur à maximum 2/3 de la largeur de la façade ;
- Compléter les plans en termes de citerne

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est refusée.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 14h40.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1826598/2021 (6)**

Localisation : Avenue du Sagittaire 4

Objet : régulariser la hauteur de corniche arrière, étendre le rez-de-chaussée, aménager les combles et construire une lucarne à l'arrière de 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 José & Ann GARCIA GONZALEZ - VERMEIR

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 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)

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

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 les permis d'archives n° 8257 délivré le 29/03/1954 pour la construction de l'habitation et n°1700495 délivré le 13/06/2019 pour la régularisation de l'isolation de toiture par l'extérieur et la démolition d'une cheminée ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la hauteur de corniche arrière, à étendre le rez-de-chaussée, à aménager les combles et à construire une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait du maintien de la cohérence dans le quartier dit des « Constellations » ;

Considérant que l'escalier du sous-sol est modifié et que son accès depuis le rez-de-chaussée est déplacé (déplacement de la porte d'accès vers le hall d'entrée) ;

[Texte]

Considérant que la façade arrière du rez-de-chaussée est ouverte et que cet étage est étendu sur une profondeur de 3m ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que les plans renseignent uniquement la pose d'une étanchéité en membrane bitumineuse en toiture plate de l'extension ; qu'il s'indique de prévoir un revêtement esthétique, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'au premier étage, la cage d'escaliers est ouverte (suppression de la cloison du bureau) ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier est supprimée ; que la cage d'escalier est prolongée en vue d'aménager les combles en troisième chambre et salle de douches ;

Considérant que de nouvelles fenêtres de toit sont placées en versant avant et qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur de 125 cm et une largeur ne dépassant pas les 2/3 de façade ; que cependant elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas de recul de minimum 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant en effet qu'elle est positionnée dans la continuation de la lucarne existante (construite sur la mitoyenneté) au numéro 2 de l'avenue du Sagittaire ; qu'elle présente la même hauteur de profil (toiture inclinée) et une finition supérieure en tuiles céramiques similaires aux tuiles de la toiture principale et une finition frontale / latérale en panneaux de façade en ciment (RAL 7021 – gris foncé / anthracite) ;

Considérant que le revêtement frontal et le revêtement latéral de la lucarne au n°2 est en zinc de ton gris (clair) ; que si la dérogation est acceptable vu l'unification harmonieuse des volumes des deux lucarnes, la différence de teinte entre les deux lucarnes ne l'est pas ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir la même finition et la même teinte (gris clair) que celles du voisin n°2 pour les joues et la partie frontale de la lucarne ;

Considérant que la façade arrière et l'extension sont isolées (EPS de 14cm d'épaisseur) et recouvertes d'un revêtement en briques de parement de ton brun-gris foncé avec joints en ciment de même teinte ;

Considérant que la pose de l'isolation en façade arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils voisins au premier étage ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier des Constellations comportant des habitations de type répétitif ; qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que l'extension de la maison voisine au numéro 2 présente un revêtement identique au revêtement de la maison unifamiliale (brique rouge/brun) ; que le maintien de ce revêtement pour les extensions a déjà été imposé pour d'autres demandes de permis d'urbanisme dans le quartier ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un revêtement en brique de même teinte que celle de la brique existante pour l'isolation de la façade arrière et pour l'extension ;

Considérant que le permis précédent n°1700495 délivré le 13/06/2019 a été délivré à condition de prévoir un raccord harmonieux avec les toitures voisines et de maintenir la hauteur initiale des gouttières en façades avant et arrière ;

Considérant que le niveau de gouttière avant est aligné à celui des deux voisins mitoyens mais que le niveau de gouttière arrière présente une hauteur supérieure ; que la demande prévoit dès lors de régulariser cette différence ;

Considérant que les travaux de toiture liés au permis d'archives précédent avait fait l'objet au préalable d'un arrêt de chantier en vue d'obtenir une autorisation urbanistique ;

Considérant la condition émise dans le permis précédent n°1700495 délivré le 13/06/2019 ;

Considérant pour rappel, que la cohérence architecturale du quartier des Constellations comportant des habitations de type répétitif doit être conservée entre les maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de retrouver le même alignement de gouttière en façade arrière par rapport aux voisins mitoyens, tel que demandé précédemment ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que la corniche à l'arrière sera placée tel que prévu dans le précédent permis ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 24/02/2022 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

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

- Prévoir un revêtement esthétique sur la toiture plate de l'extension, tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- Prévoir un revêtement identique à celui du voisin n°2 pour les joues et la partie frontale de la lucarne (zinc de ton gris) ;
- Prévoir un revêtement en brique de même teinte que celle de la brique existante de la maison pour le revêtement sur isolation de la façade arrière et pour l'extension ;
- Modifier le niveau de gouttière arrière en vue de l'aligner à celui des voisins tel que demandé précédemment (permis n°1700495) et adapter les plans en conséquence ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme 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° 524 de la séance du 5/07/2022 à 15h10.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1830970/2022 (7)**

- Localisation** : Avenue des Rogations 81
- Objet** : régulariser la construction d'une lucarne, construire une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière, abattre un arbre et transformer la maison unifamiliale
- Zonage** : P.R.A.S. : zone mixte, 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 et Madame Alexander & Hannah KERST - HÜLL
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 153 §2.al 2&amp;3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête** : 02/06/2022 au 16/06/2022
- Plaintes/Remarques** : 0

#### **Avis** :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse et à construire une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière, abattre un arbre et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien antérieur à 1932 et dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al. 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis de construction de la maison n'est pas référencé dans nos archives ;

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

- n°2842, le 29/10/1929 pour construire une annexe,
- n°10832, le 02/03/1964 pour effectuer des transformations ;

Considérant que la demande vise d'une part à construire une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que la véranda déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en profondeur les deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en hauteur de 80cm (au point le plus haut) les deux voisins mitoyens ; que le mur mitoyen avec la parcelle de droite est rehaussé en forme de triangle sur 1.73m de profondeur et 80cm de hauteur ;

Considérant que ce dépassement est minime ; que la véranda s'aligne sur la profondeur de l'annexe existante ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont **acceptables** ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture et que son niveau de faite passe de 11.6m à 12.21m ; que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Vu que les deux immeubles voisins présentent des gabarits plus importants ;

Considérant que la demande vise à modifier le relief du jardin de plus de 50cm afin d'aménager une terrasse en-dessous du niveau du rez-de-jardin actuel et au même niveau que le rez-de-chaussée ;

Considérant que le reste de la zone de cours et jardins est plantée de pleine terre, dans le respect de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme vu que les deux immeubles voisins présentent des gabarits plus importants ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant que des baies sont également percées au rez-de-chaussée et plus précisément :

- entre la salle à manger et la cuisine,
- entre la salle à manger et la véranda,
- que la baie entre le salon et la salle à manger est agrandie de 54cm ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée arrière est isolée sur une épaisseur de 15cm et qu'elle déroge à l'article 4 titre du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle porte la profondeur de 150cm à 165cm à droite et de 195cm à 210cm à gauche ;

Considérant que cette dérogation est **acceptable** car l'isolation ne porte que sur une profondeur très faible ;

Considérant que la baie de cette extension est aussi modifiée ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;



Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses car elle est située à moins d'un mètre de la limite de propriété avec le voisin mitoyen de gauche n°79 (collé à la mitoyenneté) et qu'elle présente une hauteur supérieure à 1.25m (1.67m) ;

Considérant qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas de 2m le profil de la toiture principale et que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la façade ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; que dès lors cette dérogation est **acceptable** ;

Considérant néanmoins que la lucarne permet l'accès à la toiture plate de l'annexe arrière construit au premier étage ; que cette toiture plate ne peut pas être utilisée comme terrasse ;

Considérant qu'afin de garantir que la toiture ne soit pas utilisée comme terrasse, il y a lieu de placer un garde-corps devant le châssis de la lucarne ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe construit à l'entre étage ;

Considérant qu'elle est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle ne dépasse pas la profondeur des deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que la demande vise également à abattre un arbre à haute tige situé dans la zone de cours et jardins ; que la demande a reçu un avis favorable du service des espaces verts de la commune ;

Considérant que, de manière générale, la demande améliore les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la toiture plate du rez-de-chaussée est renouvelée ;

Considérant que dès lors il y a de prévoir une finition esthétique cette toiture plate ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de** prévoir un garde-corps devant la fenêtre de la lucarne pour garantir que la toiture plate recouverte de bois ne soit pas utilisée comme terrasse et de prévoir une finition esthétique de la toiture plate à rénover au rez-de-chaussée.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la véranda et l'isolation de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses pour la lucarne sont accordées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 15h40.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1827027/2021 (8)**

Localisation : Avenue de Broqueville 287

Objet : aménager des terrasses, étendre et transformer le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Martyna ZAPISEK

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 1

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme à toutes ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à aménager des terrasses, étendre et transformer le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la lettre de réclamations porte sur le fait que :

- Un effort doit être envisagé afin de limiter un maximum l'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10936 a été délivré le 21/09/1964 pour construire l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière pour le studio existant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car l'annexe dépasse de 1.85m les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'elle ne dépasse pas la profondeur d'une annexe existante, construite au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le studio existant au rez-de-chaussée et à en améliorer les normes d'habitabilité ;

Considérant qu'elle n'a pas d'impact sur le voisin mitoyen de gauche vu qu'elle s'aligne entre le volume existant et le mur mitoyen existant ; que le mur mitoyen de droite n'est pas rehaussé ;

Considérant que l'espace extérieur proposé est plus qualitatif vu qu'il offre un espace de terrasse délimité par des plantations et une zone plantée de pleine terre respectant l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est au premier étage sur la toiture plate de la nouvelle extension ; qu'elle est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur car elle ne dépasse pas en profondeur les constructions voisines mitoyennes de droite et de gauche ;

Considérant que le projet propose que le reste de la toiture plate de la nouvelle extension et l'entièreté de la toiture plate de l'extension existante soient des toitures végétales extensives ;

Considérant que la demande vise également à réaliser les travaux suivants, dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme :

- une terrasse est aménagée sur la moitié de l'espace de cours et jardins, la partie restante est plantée de pleine terre,
- l'allège de la baie du premier étage en façade arrière est démolie,
- des nouveaux châssis en aluminium thermo-laqués de teinte claire sont placés au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière,
- la nouvelle annexe est isolée et recouverte par un enduit de teinte blanche ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de certains logements de l'immeuble ;

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble ;

**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 pour l'extension au rez-de-chaussée est accordée.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 16h10.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1832222/2022 (9)**

Localisation : Avenue du Capricorne 43

Objet : régulariser les travaux effectués, déplacer l'accès en façade avant, construire une extension en façade arrière et transformer la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 : Madame Sophie MALENGREAU

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 2

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, déplacer l'accès en façade avant, construire une extension en façade arrière et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ; qu'elle déroge également aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et que deux lettres de réclamation et d'observation ont été introduites ;

Considérant que les lettres de réclamation portent sur le fait que :

- La zone de recul soit réaménagée en jardinet,
- La corniche en façade arrière cause des inondations dans la cour du voisin mitoyen ;

Considérant que la demande ne vise pas à modifier la toiture arrière ; que ces inconvénients sont à régler entre voisins ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10328 a été délivré le 11/12/1961 pour construire 140 maisons ;

Considérant que la demande vise d'une part à réaliser les travaux suivants :

- Déplacer l'accès en façade avant,
- Construire une extension en façade arrière,
- Transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que plus précisément l'accès principal à la maison est déplacé depuis la façade latérale en façade avant ;

Considérant qu'une baie est percée pour placer une porte en façade avant ; qu'un accès et 4 marches sont créés en zone de recul afin d'accéder à l'entrée ;

Considérant qu'en façade latérale un châssis fixe est placé à la place de l'ancienne porte ;

Considérant que les façades avant et latérale sont visibles depuis l'espace public ; qu'elles font partie d'un quartier où l'unité doit être conservée ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas placer la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que la demande vise également à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse de plus de 3m le voisin mitoyen n°41 en profondeur (3.16m) et en hauteur (3.08m) ;

Considérant que l'annexe permet d'agrandir l'espace de vie au rez-de-chaussée en ajoutant une salle à manger de 18m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un mur mitoyen est construit sur le côté gauche de l'extension vitrée afin de respecter le Code civil ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser les travaux suivants :

- la suppression d'un garage au profit d'une salle de jeux au sous-sol,
- l'aménagement d'une kitchenette et d'une salle de douche à la place d'une cave en sous-sol,
- l'installation de volets au premier étage en façades avant et latérale,

Considérant que le garage a été supprimé pour créer une salle de jeux ;

Considérant que la salle de jeux déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m admis (2.17m) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'il s'agit d'une salle de jeux ;

Considérant que l'ancienne allée de garage n'étant plus utilisée, il y a lieu de supprimer le dallage et de prévoir une zone perméable et plantée de pleine terre afin de se conformer aux règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la fonction de maison unifamiliale doit être maintenue ;

Considérant dès lors que pour le garantir, il y a lieu de prévoir une allège et un châssis respectant le langage de la façade (division de châssis, matériau,...) ;

[Texte]

Considérant que deux volets ont été placés en façade avant et un autre a été placé en façade latérale au premier étage ;

Considérant que ceux-ci nuisent à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces volets ;

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

- Planter de pleine terre l'ancienne allée de garage sans modifier le profil du terrain,
- Prévoir une allège et un châssis respectant le langage de la façade (division de châssis, matériau,...) à la place de la porte du garage existante,
- Supprimer les volets installés au premier étage en façades avant et latérale ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur le déplacement de la porte d'entrée et le percement d'une nouvelle baie en façade avant.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la profondeur et la hauteur de l'extension en façade arrière et à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond sont accordées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 16h40.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1830501/2022 (10)**

- Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 15
- Objet : transformer la maison unifamiliale par une réorganisation intérieure et une extension en façade arrière et modifier la façade avant pour revenir à la situation de droit 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 et Madame Juuso & Elisa STENFORS - MARTINEZ de MARANON
- Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête : Néant
- Plaintes/Remarques : Néant

#### Avis :

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire Irismonument parce qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale par une réorganisation intérieure et une extension à l'arrière ainsi qu'à modifier la façade avant pour revenir à une composition similaire à la situation de droit ;

Considérant que la demande vise plus précisément à une rénovation complète du bien, en ce compris une révision de la façade avant pour se rapprocher de la situation de droit, et une extension des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière permettant un agrandissement des locaux intérieurs ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9281 visant à construire la maison a été délivré le 30/12/1957 ;

[Texte]

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'habitation de style moderniste d'après-guerre ;

Considérant que le bien fait partie d'une série de maisons situées dans la même rue, dessinées par les mêmes architectes et inscrites elles aussi dans l'inventaire ;

Considérant qu'en situation de fait, les modifications apportées sur la façade avant ne participent pas à l'embellissement de l'ensemble et que la demande ne vise pas à régulariser cette situation infractionnelle mais à revenir vers une esthétique plus en accord avec la situation de droit ;

Considérant que, pour la division des nouveaux châssis en façade avant, les lignes de force de la façade ont été prises en compte ainsi que le rythme serré de la division de l'époque ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le but est de conserver les bardages en bois existants et de les restaurer ;

Considérant que les extensions de volume proposées aux étages permettent d'agrandir les espaces intérieurs et d'améliorer leur habitabilité répondant ainsi aux normes actuelles ;

Considérant que cet agrandissement à l'arrière respecte le titre I en termes de gabarit en ce qu'il ne s'étend pas au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la façade arrière projetée maintient des ouvertures de baie et une luminosité vers les espaces de vie corrects et que la configuration offre un aspect plus harmonieux par rapport à la situation existante ;

Considérant que le reportage photographique intérieur ne montre pas d'éléments décoratifs remarquables et particuliers à sauvegarder ;

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.



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 17h10.

#### **Demande de permis d'urbanisme ENS/1828587/2022 (11)**

Localisation : Rue Voot 82

Objet : placer une enseigne en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 24 "Vallée de la Woluwe" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 21/12/2006.

Lotissement : /

Demandeur : A.S.B.L. LE SILEX - Monsieur Gilles BOGARTS

Motifs : dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

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

Enquête : 02/06/2022 au 16/06/2022

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer une enseigne en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que toute demande visant à modifier l'aspect de la façade visible depuis l'espace public d'un bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'en plus la demande déroge à l'article 37§2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en termes d'enseigne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

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

- n°13736, le 27/04/1984 pour effectuer des rénovations,
- n°14255, le 31/03/1987 pour réaliser des transformations,
- n°542417, le 18/09/2014 pour régulariser la pose d'un crépi sur isolant sur la façade latérale de l'immeuble,
- n°1763668, le 02/07/2021 pour régulariser le parking existant, changer le revêtement du parking et réaliser une fresque sur la façade pignon de l'immeuble ;

Considérant que plus précisément la demande vise à placer une enseigne perpendiculaire à la façade avant ; que cette façade se situe en zone restreinte ;

Considérant que cette enseigne déroge à l'article 37§2 3°, 4° et 6° du titre VI du règlement régional d'urbanisme car :

- elle est placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2.70m du sol (2.30m),
- elle présente une hauteur de plus de 1.50m (3m),
- elle présente une surface maximale de plus d'1m<sup>2</sup> (1.92m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'enseigne est placée sur un immeuble ne présentant un gabarit que de R+1 et une toiture à versants avec hauteur de corniche d'environ 7m ;

Considérant que la hauteur proposée pour l'enseigne fait que la distance entre le bord inférieur et le sol (trottoir) est nettement inférieure au minimum requis ne garantissant pas un passage aisé ;

Considérant qu'en plus la perspective de la rue est modifiée ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la hauteur de l'enseigne de manière telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2.70m du sol ;

Considérant qu'en plus il y a lieu de positionner l'enseigne au-dessus de la baie du rez-de-chaussée et en dessous du niveau de la corniche afin de conserver une meilleure lisibilité de la façade de l'immeuble ;

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

- Réduire la hauteur de l'enseigne de manière telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2.70m du sol,
- Positionner l'enseigne au-dessus de la baie du rez-de-chaussée et en dessous du niveau de la corniche ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 37§2 4° et 6° du titre VI du règlement régional d'urbanisme pour la hauteur et la surface de l'enseigne sont accordées moyennant le respect des conditions demandées.**

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 37§2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme pour la distance de l'enseigne par rapport au sol est refusée.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 524 de la séance du 5/07/2022 à 17h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1834957/2022 (12)**

<u>Localisation</u> :	Chaussée de Roodebeek 358
<u>Objet</u> :	modifier la façade avant de la maison unifamiliale
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zones 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 : /
<u>Demandeur</u> :	Monsieur Quentin RANSART
<u>Motifs</u> :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
<u>Enquête</u> :	Néant
<u>Plaintes/Remarques</u> :	Néant

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien construit antérieurement à 1932 et dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al. 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

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

- N°1958, le 25/11/1926 pour exhausser la maison,
- n°2357, le 30/03/1928 pour construire une serre,
- n°14122, le 10/06/1986 pour transformer et étendre la maison ;

Considérant que plus précisément la demande vise à démolir l'oriel existant en façade avant et le remplacer par des châssis en PVC de ton noir ;

Considérant que les menuiseries extérieures de la maison ne sont plus performantes ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois afin de conserver au minimum cette caractéristique du bâtiment d'origine ;

Considérant que l'oriel (nommé « loggia » dans la demande) présente une structure fixe en bois de ton brun foncé et une profondeur de 50cm ;

[Texte]

Considérant qu'il est remplacé par deux châssis ouvrants présentant une allège vitrée placés sur les côtés droit et gauche ; qu'un châssis fixe est placé centralement ;

Considérant qu'également la porte d'entrée et les autres châssis en bois de ton brun foncé sont remplacés par une porte et des châssis en PVC de ton noir ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des menuiseries en bois ;

Considérant qu'aucun travaux structurels ne sont prévus ;

Considérant que la demande améliore les conditions énergétiques, d'habitabilité et de confort de la maison sans nuire au contexte environnant ;

**AVIS FAVORABLE**, en présence d'un représentant de **Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme** à condition de prévoir des menuiseries en bois (porte et châssis).

**Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant que l'immeuble datant d'avant 1932 a déjà subi d'autres modifications portant atteinte à l'esthétique de la façade avant et que dès lors le changement de porte et châssis en PVC est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE**