

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 527 de la réunion du vendredi 28 octobre 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 (Présente du point 1 à 6)

M. Grégory MATGEN, Echevin du Développement durable et de l'Environnement. (Présent du point 7 à 13)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH

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

Mme R. BRUNE (présente du point 1 à 11)

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

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	S.P.R.L. IMMO PEAGE Monsieur Verlinden Avenue du Péage 8	application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 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 9bis 3 du PRAS (affectation rez-de-chaussée au logement) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) 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</b>  +  <b>Conditions</b>

2.	<b>09:30</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DELACROIX - VANVOLSEM  Avenue Lambeau 77	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAVORABLE</b>  +  <b>Conditions</b>
3.	<b>10:15</b>	permis d'urbanisme	Madame VAZNELYTE  Avenue des Dix Arpents 9	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAVORABLE</b>  +  <b>Conditions</b>
4.	<b>10:45</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame JANIN - SMITH  Rue Crocq 78	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</b>
5.	<b>11:15</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame FARIS - BIANCHI  Avenue Marie-José 64	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 - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>FAVORABLE</b>  +  <b>Conditions</b>
6.	<b>11:45</b>	Permis d'urbanisme	Madame ABI ABDALLAH  Rue Louis Jasmin 13	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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)	<b>Reporté</b>

				toepassing van art. 153 §2.al 2-3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk)	
7.	13:30	permis d'urbanisme	Madame de VILLENFAGNE de SORINNES  Avenue A.J. Slegers 374	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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE</b>
8.	14:00	permis d'urbanisme	A.C.P. Résidence ESTEREL représenté par le syndic Les Pierres Gestion  Monsieur BRAUT  Avenue de Broqueville 291	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) 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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)	<b>FAVORABLE</b>  +  <b>Conditions</b>
9.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame JEUNEJEAN - PIERART  Rue Dries 190	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>FAVORABLE</b>
10.	15:00	permis d'urbanisme	Madame BICKX  Avenue des Créneaux 3	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>FAVORABLE</b>
11.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame de TROYER VELDEKENS  Avenue des Gémeaux 1	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</b>
12.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame ORBAN - EYBEN  Rue Crocq 61	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)	<b>FAVORABLE</b>  +

					<b>Conditions</b>
13.	<b>16:30</b>	permis d'urbanisme	S.R.L. ESMERO Monsieur VANDENBERGH Avenue Georges Henri 307	<p>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)</p> <p>application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</p>	<b>FAVORABLE</b>

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 08h30

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1766616/2021 (1)**

Localisation : Avenue du Péage 8

Objet : **Projet initial** : démolir une maison existante et ses annexes ; construire 2 immeubles à appartements (15 appartements), 15 maisons unifamiliales et 2 unités de services intégrés aux entreprises et construire un sous-sol comprenant un parking de 36 emplacements.

**Projet modifié** : démolir une maison existante et ses annexes ; construire 2 immeubles à appartements (16 appartements), 14 maisons unifamiliales et 2 unités de services intégrés aux entreprises et construire un sous-sol comprenant un parking de 36 emplacements.

Zonage : P.R.A.S. : zones d'entreprises en milieu urbain

P.P.A.S. :

Lotissement :

Demandeur : S.P.R.L. IMMO PEAGE Monsieur Pierre Verlinden

Motifs : application de l'art. 175/15 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 la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) 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 9bis 3 du PRAS (affectation rez-de-chaussée au logement) 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 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 14/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ; et modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02/05/2013 (PRAS démographique) ;

Considérant que la demande vise à démolir une maison existante, ses annexes et abattre 2 arbres; construire 2 immeubles à appartements (16 appartements), 14 maisons unifamiliales et 2

unités de services intégrés aux entreprises et construire un sous-sol comprenant un parking de 36 emplacements ;

Considérant que sur la parcelle voisine (n°64), un bâtiment d'entrepôt (construction isolée) est présent et qu'il s'implante quasiment jusqu'au bout de la parcelle sous forme d'un T inversé ; que la parcelle est aujourd'hui complètement imperméabilisée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (18/PFD/1697881) a été notifié le 26/03/2021 sur cette parcelle voisine sise au n°64 de l'avenue du Péage, et qui visait à démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings ; construire un bâtiment comprenant des activités productives et des logements (55) ; réaliser des parkings en sous-sol (64) et 4 emplacements non-couverts ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a fait l'objet de deux recours successifs introduits par la Commune en date des 07/06/2021 et 28/06/2021 ;

Considérant que ces recours ont été jugés irrecevables par le Collège d'Urbanisme, car introduits hors délais ;

Considérant qu'en l'absence de décision du Gouvernement, c'est l'avis du Collège d'Urbanisme qui tient lieu de décision, à savoir ici l'irrecevabilité des recours ;

Considérant que, dans ce permis, il est fait mention d'une zone de recul de 6,40m de profondeur, afin de s'aligner au site de Mercedes-Benz (grilles) ;

Que les gabarits autorisés pour cette demande, dans l'alignement de l'avenue du Péage, sont en R+2+étage en retrait ; et que ce projet s'implante sous forme de S, assez profondément sur la parcelle, avec des gabarits légèrement plus hauts en R+3+étage en retrait ;

Considérant, dès lors, que la demande présentée s'inspire des gabarits et de l'implantation tels qu'autorisés par le Fonctionnaire délégué en date du **26/03/2021** sur la parcelle voisine ;

Considérant que la parcelle du projet se situe à proximité immédiate de la Chaussée de Louvain (espace structurant au plan régional d'affectation du sol), du site de Mercedes-Benz, de la commune d'Evere et de la Région Flamande (E40) ;

Considérant que le projet vise à :

- démolir l'ensemble des constructions présentes sur le site, c'est-à-dire une maison et ses annexes, et à abattre 2 arbres ;
- construire un nouvel ensemble composé de :
  - 14 maisons unifamiliales (5 à front de rue et 9 en intérieur d'îlot) ;
  - deux immeubles à appartements à front de rue (7 unités + 9 unités) en R+3 et R+2 + étage en retrait ;
  - un jardin réservé aux habitants
  - deux unités pour des services intégrés aux entreprises (SIE) au RDC des immeubles à appartements ;
- construire un niveau en sous-sol comprenant un parking de 36 emplacements, ainsi que les locaux techniques et communs nécessaires aux occupants des immeubles (à front de voirie) ;

Considérant que la version initiale du projet a reçu un avis favorable de la Direction de l'Urbanisme et défavorable de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le **10/12/2021**, que les conditions précisées par la DU étaient les suivantes :

- Justifier la démolition de la fermette existante et de ses annexes dans un reportage photographique + élément de stabilité ;
- Fournir le plan d'implantation projeté, en prenant en compte le nouveau projet de la parcelle voisine (n°64) ;
- Supprimer les 4 maisons unifamiliales le long de la parcelle avec le n°64 ;
- Adapter la superficie du sous-sol en conséquence (supprimer l'excroissance du sous-sol comprise entre les axes 11 et 12) ;
- Revoir l'implantation de l'escalier d'accès au sous-sol en conséquence, de manière à ce qu'il n'entrave pas la circulation et le caractère vert du centre de la parcelle ;
- Maintenir un grand triangle de pleine terre au cœur de la parcelle ;
- Réduire le taux d'imperméabilisation totale de la parcelle d'au moins 4% ;

- Au niveau du 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble d'about (à côté du n°64) supprimer le balcon surplombant la zone de recul, ce balcon pourrait éventuellement être délocalisé sur la façade latérale du même immeuble, au-dessus de celui proposé à l'étage inférieur ;
- Au niveau du 2<sup>e</sup> étage des 8 maisons en second rang, préciser les matériaux des toitures plates qui paraissent inaccessibles ; et préciser en plan et coupe que celles-ci sont des toitures plates inaccessibles ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Augmenter le nombre d'arbres à hautes tiges dans l'aménagement paysager ;
- Intégrer la majorité des locaux vélos dans l'enceinte des bâtiments et au rez-de-chaussée ;
- mettre en concordance le nombre d'emplacements vélos prévus entre la note explicative, l'annexe I et le rapport d'incidences (65 ou 75 ?)
- Prévoir des poches de locaux pour les poussettes d'accès aisé pour tous les habitants ;
- Dimensionner les ouvrages de gestion intégrée des eaux pluviales en corrélation avec les tests d'infiltration de sol conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du **09/06/2022** et que de nouveaux actes d'instructions ont été demandés ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du **14/09/2022** au **13/10/2022** pour les motifs suivants :

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;*
  - *Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;*
  - *Prescription particulière 9bis3 : Logement au rez-de-chaussée*
  - *Prescription particulière 0.12 : Modification des caractéristiques urbanistiques*
- *Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
    - *Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;*
    - *Article 11 : zones de recul aménagées en jardinet ;*
  - *article 188/7 : dérogation au Règlement Communal sur les bâtisses :*
    - *Article 30 : clôture des zones de recul ;*
    - *Article 52 : matériaux de façades ;*
    - *Articles 109 et 110 : toilette et salle-de-bain (studios) ;*

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 175/14 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) de l'Annexe B du CoBAT, rubriques :

- *26) Les garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parc 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 l'enquête publique a été étendue à la commune d'Evere et à la Région Flamande limitrophe, et qu'elle a suscité 2 demandes à être entendu en commission de concertation ;

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

- Le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente
- AccesAndGo
- Vivaqua

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **25/08/2022** (réf. C.2021.0187/3) ;

Vu l'avis du consultant en mobilité PMR, *AccessAndGo*, daté du **29/10/2021** déclarant le projet conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non-communicés sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges;

Vu l'avis de Vivaqua du 03/09/2021;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une maison témoin d'une typologie de fermette ;

Considérant que cette démolition est documentée par une analyse patrimoniale, que celle-ci conclut que le bâtiment a été fortement modifié en 1980 suite à un permis d'urbanisme, que très peu des éléments d'origine (1880-1911) sont encore existants dans la bâtisse, que toutefois ceux-ci ont le mérite de pouvoir éventuellement être récupérés pour leur trouver une nouvelle utilisation sur le site du projet ;

Considérant ainsi que la démolition se justifie ;

Considérant que la nouvelle implantation du projet supprime les 4 maisons placées le long de la limite mitoyenne de gauche, que l'intérieur d'îlot est ainsi plus dégagé et perméable, qu'il ne reste plus que la construction de 9 maisons en fond de parcelle en plus du bâtiment en façade avant reprenant les 2 immeubles à appartements et 5 maisons unifamiliales ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots au PRDD et que cette zone se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoisement. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction ;

Considérant que la nouvelle implantation permet de préserver un couloir écologique entre les parcelles des n°8 et 64 ;

Considérant que le sous-sol est également adapté, que son emprise est diminuée entre les axes 11 et 12 du projet initial, que la pleine terre est complètement maintenue en intérieur de parcelle ;

Considérant ainsi que le projet prévoit la construction de cet ensemble immobilier de 1424.4m<sup>2</sup> d'emprise au sol (au projet initial une erreur s'était glissée dans ces données, mentionnant 1227.3 au lieu de 1431.5) sur un terrain de 4533m<sup>2</sup>, soit avec un taux d'emprise de 31% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle ;

Considérant que la superficie imperméable globale a été diminuée, passant de 2433 à 2145m<sup>2</sup> soit un taux de 47% d'imperméabilisation de la parcelle, pour un taux initial de 54%, ce qui démontre un effort considérable dans le sens de la préservation du site par une diminution de l'imperméabilisation de 7%;

Considérant par conséquent que l'atteinte en intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS) pour la construction des 9 maisons unifamiliales en second rang est justifiée, vu la profondeur du terrain, la bordure arborée avec le site de Mercedes-Benz, le caractère isolé des bâtiments alentour et le grand jardin commun de pleine terre au centre de la parcelle, que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU concernant le sous-sol débordant dans cette zone et les emplacements de vélos se justifie aussi ;

Considérant que la percée visuelle initiale sur le bâtiment à front de voirie est comblée par deux maisons unifamiliales, que cette percée permettait un accès plus clair et évident vers les maisons en fond de parcelle ainsi qu'une animation de la façade de l'immeuble à rue et une vision agréable vers l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'elle doit par conséquent être retrouvée en supprimant les 2 maisons unifamiliales qui comblent la percée ;

Concernant que la zone de recul actuelle est traversée par un cheminement en pavés de béton à joints gravillonnés, que cet élément empêche la clôture des zones de recul par habitation unifamiliale conformément à l'article 30 du Règlement communal des bâtisses ;

Considérant que ce cheminement doit être supprimé face aux maisons au profit d'un accès direct depuis la rue aux zones de recul des habitations unifamiliales, en conservant le reste de la zone de recul aménagée en jardinet ;



Considérant ainsi que les zones de recul des maisons pourront être clôturées conformément à l'article 30 du Règlement communal ;

Considérant que le projet prévoit des jardins privatifs en pleine terre pour les 9 maisons situées en second rang, un jardin commun paysager au cœur de la parcelle, un système de noues sur les pourtours Sud-Ouest et Nord-Est du projet (limite avec le site de Mercedes-Benz et de la parcelle du n°64) ;

Considérant que l'ensemble des toitures du projet est verdurisé (toitures vertes extensives) excepté les terrasses en lien avec les logements, que les toitures vertes sont rendues inaccessibles sauf pour entretien ;

Considérant que l'escalier d'accès au sous-sol situé au milieu de la parcelle est supprimé, que l'accès au parking depuis les maisons unifamiliales se fera par les escaliers d'accès des 2 immeubles à appartements ;

Considérant que les gabarits des immeubles ne sont pas fondamentalement modifiés entre la version initiale et la version modifiée, que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit des toitures plates, à l'instar de ce qui est prévu sur la parcelle voisine (n°64) offrant ainsi au projet plus de modernité ;

Considérant que les matériaux prévus pour le projet sont :

- La brique de deux teintes de gris (clair et moyen) est utilisée pour toutes les façades ;
- Un bardage en bois ou du bois reconstitué ;
- L'aluminium de teinte gris anthracite ;
- Les balcons sont prévus en béton architectonique gris et garde-corps en barreaux métalliques ou vitrés ;

Considérant que la teinte des briques gris clair et gris moyen s'alterne pour différencier les différentes unités d'habitation ;

Considérant qu'un bardage bois (ou bois reconstitué) est utilisé pour les étages en recul ;

Considérant ainsi la dérogation à l'article 52 du Règlement Communal des bâtisses, qui préconise d'autres matériaux liés à une époque révolue, que l'utilisation de matériaux de parement en construction évolue rapidement et donne accès à une gamme de produit n'existant pas à l'époque du règlement communal, que par conséquent la dérogation est acceptable ;

Considérant que les menuiseries sont prévues en aluminium de teinte gris anthracite pour contraster avec les parements de façade ; et qu'elles se situent en retrait de l'alignement de la façade ( $\pm 25\text{cm}$ ) ;

Considérant que les baies de fenêtres offrent des formes variées : rectangulaires proches du carré ; rectangulaires verticales ; proches de meurtrières ; rectangulaires horizontales pour les immeubles d'about ;

Considérant que toutes ces diversités d'ouvertures de baies confèrent à l'ensemble un certain dynamisme et un caractère contemporain ;

Considérant qu'au niveau du 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble d'about (à côté du n°64), le balcon surplombant la zone de recul a été supprimé et que le logement 2 chambres remplaçant le studio précédemment à cet endroit dispose d'une terrasse en façade arrière ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que le nombre d'arbres à hautes tiges est augmenté de 5 sujets, passant de 28 à 33, intégrant des essences indigènes telles que le tilleul, le frêne et le chêne ;

Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairie fleurie, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munie d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

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 promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant qu'au total 70 emplacements pour vélo sont prévus pour les habitants et 20 emplacements pour les visiteurs, que parmi ceux-ci 20 sont maintenus au sous-sol sécurisé, 30 sont prévus dans un local sécurisé au rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche (vu depuis la rue) et 20 sont prévus dans des box-vélos dans le jardin et à proximité des maisons, qu'ainsi la majorité des emplacements vélos se retrouvent dans l'enceinte des bâtiments ;

Considérant que les box-vélos en intérieur d'îlot ne sont pas esthétiquement intégrés, que le demandeur, en séance, propose l'intégration d'auvent aux maisons unifamiliales pour le rangement des vélos en évitant le placement de box ;

Considérant que le local pour les poubelles pour les maisons n'est pas intégré et se retrouve dans le chemin d'entrée du parking, que les maisons unifamiliales peuvent sortir leurs poubelles à rue le jour d'évacuation des déchets et que ce local n'est par conséquent pas nécessaire ;

Considérant que le local pour les poubelles au sous-sol doit être agrandi par la suppression de la place de parking n°21, qu'au vu de la suppression de 2 maisons unifamiliales préconisée, la suppression d'une place de parking n'est pas dommageable ;

Considérant que des locaux poussettes sont prévus aux halls d'entrée des immeubles à appartements ;

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 qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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

Considérant que la proposition de gestion des eaux pluviales via des noues continues aménagées de façon paysagère va dans ce sens ;

Considérant qu'un contact a été pris avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement, que la gestion intégrée des eaux pluviales a été pré-validée ;

Considérant, en ce qui concerne la programmation, que le projet prévoit en tout 30 logements et 2 services intégrés aux entreprises :

- 9 maisons de 4 chambres ;
- 5 maisons 3 chambres ;
- 6 studios ;
- 5 appartements 1 chambre ;
- 5 appartements 2 chambres ;
- 2 services intégrés aux entreprises ;

Considérant, en ce qui concerne les services intégrés aux entreprises, que le premier (celui de l'immeuble en angle) est orienté du côté de la chaussée de Louvain (et du parking à ciel ouvert qui la précède) et l'autre le long de l'avenue du Péage;

Considérant que la prescription 9bis.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol précise que *Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros. L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée aux conditions suivantes : 1° Les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ; 2° Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;*

Considérant que l'affectation des rez-de-chaussée aux logements se justifie du fait que la rue est divisée en deux au niveau des affectations et que son vis-à-vis est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) ; que la volonté du PRAS démographique approuvé en 2013 est justement de permettre l'implantation de logements dans ces zones ;

Considérant, en outre, que le projet prévu sur la parcelle voisine au n°64 prévoit également des logements au rez-de-chaussée (vers l'intérieur d'îlot) ;

Considérant encore, que le projet prévoit l'implantation de deux services intégrés aux entreprises au niveau du rez-de-chaussée, en conformité avec la zone d'entreprise en milieu urbain ;

Considérant, en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du 26 septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, que des charges d'urbanisme seront imposées en cas d'octroi du permis d'urbanisme (pour la création de logements en ZEMU) ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde au cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant l'adaptation suivante ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **Supprimer les 2 maisons unifamiliales comblant la percée visuelle du projet initial et réaménager paysagèrement cette percée en tant qu'entrée principale du site ;**
- **Revoir l'aménagement de la zone de recul conformément à l'article 30 du Règlement Communal des bâtisses et en supprimant le chemin en pavé de béton face aux maisons unifamiliales ;**
- **Supprimer les box-vélos et créer des auvents de rangement vélos en façade avant des maisons unifamiliales ;**
- **Supprimer le local pour les poubelles pour les maisons au rez-de-chaussée sur le mitoyen de droite et agrandir le local pour les poubelles pour les appartements au sous-sol en supprimant la place de parking 21.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 9h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1835429/2022 (2)**

Localisation : Avenue Lambeau 77

Objet : régulariser les travaux structurels effectués, diviser une maison unifamiliale en deux logements, étendre le rez-de-chaussée, construire une lucarne, aménager une terrasse au premier étage en façade arrière et transformer 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 ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre & Julie DELACROIX - VANVOLSEM

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 5

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux structurels effectués, diviser une maison unifamiliale en deux logements, étendre le rez-de-chaussée, construire une lucarne, aménager une terrasse au premier étage en façade arrière et transformer l'immeuble ;

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 lucarne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et que cinq lettres de réclamation et d'observation ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

- La terrasse aménagée au deuxième étage arrière comporte des risques importants de perte d'intimité et de nuisances sonores,
- La superficie de cette terrasse doit être diminuée au profit d'un revêtement de type végétal sur la partie restante de la toiture plate de l'annexe,
- L'extension au rez-de-chaussée arrière augmente les dimensions d'un bâtiment déjà volumineux et compromet l'harmonie de l'ilot,
- La construction d'extensions à l'arrière crée un précédent pour d'autres projets,
- La lucarne crée des nuisances de vues directes sur les parcelles voisines,

- Les dimensions de la lucarne ne respectent pas les réglementations en vigueur,
- Les matériaux choisis pour la lucarne ne sont pas durables ;

Considérant que le permis d'archives de la construction de la maison n'est pas renseigné ;

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

- n°3819, le 07/04/1933 pour construire une annexe arrière,
- n°6607, le 23/10/1975 pour transformer la toiture principale dans le versant avant,
- n°666356, le 31/05/2018 pour remplacer les châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements ;

Considérant qu'un premier logement est organisé en duplex aux niveaux inférieurs et bénéficiant de l'accès au jardin et un second organisé en duplex aux deux niveaux hauts ;

Considérant que la maison actuelle présente une surface de plancher de tous les niveaux hors-sol supérieure à 300m<sup>2</sup> (351m<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que, de manière générale, la division de la maison en deux logements pourrait être envisageable ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux articles 16, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le sous-sol ne présente pas de caves, ni de locaux communs pour les deux appartements proposés ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol reste accessible uniquement au duplex bas de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe proposée au rez-de-chaussée dépasse le profil du voisin mitoyen de droite de 14cm et celui du voisin mitoyen de gauche de 260cm ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de 4.17m de cette annexe dépasse les profils des voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que les dérogations pourraient être acceptables étant donné qu'il n'y a pas de rehausse des murs mitoyens vu l'existence du volume existant le long de la propriété de gauche et vu le mur mitoyen important du côté de la propriété de droite ;

Considérant que les chambres aménagées au premier étage dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles ne sont pas suffisamment éclairées et plus précisément :

- la chambre parents présente une surface éclairante de 3.48m<sup>2</sup> alors que le minimum requis est de 4.55m<sup>2</sup>,
- la chambre enfants présente une surface éclairante de 3.03m<sup>2</sup> alors que le minimum requis est de 4.02m<sup>2</sup>,
- la chambre enfants 2 présente une surface éclairante de 1.96m<sup>2</sup> alors que le minimum requis est de 2.67m<sup>2</sup>,

Considérant qu'une terrasse est proposée à l'entresol entre les premier et deuxième étages pour le duplex haut de l'immeuble ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé de 2.90m en profondeur sur 1.20m en hauteur ;

Considérant qu'un pare-vue est également placé au-dessus de ce mur sur 0.70m de hauteur ;

Considérant qu'au deuxième étage le séjour proposé n'est pas suffisamment éclairé (3.09m<sup>2</sup> au lieu de 6.36m<sup>2</sup> requis) et déroge dès lors à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un escalier est construit entre le deuxième étage et les combles afin d'y aménager une chambre et une salle de douche ;

Considérant que la lucarne proposée dans les combles déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 1.80m au lieu de 1.25m admis ;

Considérant qu'installer une lucarne en deuxième niveau de toiture n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que son position déséquilibre le versant de toiture présentant en partie basse des fenêtres de toit de type « Vélux » ;

Considérant de plus que sa hauteur est trop élevée et le rapport entre les pleins (bardage) et les vides (vitrages) n'est pas équilibré;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne n'est pas acceptable ;

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

- la construction d'un volume principalement vitré dans la façade latérale de l'annexe au rez-de-chaussée,
- la construction du volume annexe d'un étage (le plus profond) au rez-de-chaussée en façade arrière,
- l'ouverture d'une baie dans la façade latérale de l'annexe au premier étage ;

Considérant qu'aucun élément du dossier ne permet de dater ces interventions mais que l'outil en ligne (Bruciel) permet d'en constater l'existence avant 1988 ;

Considérant en conclusion que le programme proposé est trop important et que dans l'ensemble, les aménagements sont peu qualitatifs pour le type de logements proposés ;

Considérant qu'en effet pour installer deux logements, la demande entraîne des dérogations en termes de gabarit mais aussi en termes de normes d'habitabilité ;

Considérant de ce qui précède que la demande, telle que proposée, n'est pas acceptable.

Considérant que le demandeur explique en séance que le projet a été revu :

- le programme se limite au maintien de la maison unifamiliale avec la création d'une extension au rez-de-chaussée,
- la lucarne et l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage sont supprimés,
- l'ensemble de la façade arrière est isolé ce qui permet de remettre de l'ordre au niveau des descentes d'eau,
- la petite construction au rez-de-chaussée parallèle au décrochement est supprimée,
- des panneaux solaires sont prévus en versant avant de la toiture,
- l'ensemble de la façade arrière est isolé ;;

Considérant que placer l'isolation de certaines parties de façades implique de prolonger le mur mitoyen avec la parcelle de droite d'environ 20cm sur toute sa hauteur à deux niveaux ;

Considérant que l'enquête publique reprenait déjà comme motifs les dérogations au RRU titre I articles 4 et 6 ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir l'annexe II en ce qui concerne l'intervention en mitoyenneté ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme d'URBAN à condition de :

- limiter le programme au maintien de la maison unifamiliale (avec extension au rez-de-chaussée),
- supprimer la lucarne et l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage,
- adapter les plans selon les modifications apportées par rapport au projet initial,
- fournir l'annexe II en ce qui concerne l'intervention en mitoyenneté.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire les dérogations à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de**

profondeur, de hauteur et d'éclairage naturel et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont refusées.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur sont acceptées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 10h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1826298/2021 (3)**

- Localisation : Avenue des Dix Arpents 9
- Objet : construire une extension arrière au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1er étage, une piscine et un abri de jardin, modifier les façades et l'aménagement de la zone de recul et régulariser le placement de crépi en façades de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «QUARTIER HOF TEN BERG » approuvé le 11/01/1977.  
Lotissement : /
- Demandeur : Madame Jurate VAZNELYTE
- Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022
- 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 qu'elle se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9 approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

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

- N°9844 le 21/03/1960 pour la construction de la maison unifamiliale,
- N°566774 le 20/08/2015 pour la construction d'une extension et d'une terrasse ;

Considérant que la présente demande vise à construire une extension arrière au rez-de-chaussée avec une terrasse au 1er étage, une piscine et un abri de jardin, modifier les façades et l'aménagement de la zone de recul et régulariser le placement de crépi en façades de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge :

- Au plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur, de zone de recul, de matériaux, de terrasse et d'abri de jardin,
- Au règlement régional d'urbanisme, Titre I : article 6 en termes de hauteur, article 11 en termes de zone de recul et article 13 en termes de maintien de surface perméable,
- Au règlement communal sur la bâtisse en termes de zone de recul et de crépi ;



Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'augmentation trop importante de l'imperméabilisation du terrain,
- La dérogation trop importante demandée à l'arrière,
- Les nuisances sonores et la perte d'intimité liées à la réalisation d'une terrasse sur l'extension ;

Considérant que la demande vise plus précisément :

- La construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée,
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension et au niveau du jardin,
- La construction d'une pergola au-delà de cette extension,
- La réalisation d'un couloir de nage dans le jardin,
- La construction d'un abri de jardin et pour vélo au fond du jardin,
- La pose d'un enduit sur l'ensemble des façades ;
- Le placement d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée en façade avant,
- Le placement de clôtures sur le pourtour de la parcelle,
- L'aménagement d'un accès vélos dans la zone de recul ;

Considérant que la demande vise également à régulariser certaines modifications par rapport au dernier permis délivré en ce qui concerne le changement de matériaux sur certaines parties des façades avant et latérale et le percement d'une baie supplémentaire en façade latérale ;

Considérant en effet que les parties de façades avant et latérales (entre les baies des différents niveaux) originellement composées de pierres de Quartz reconstituées ont été rénovées en enduit Quartz de teinte beige ;

Considérant que la demande vise à enduire l'ensemble des façades avec le même enduit afin de résoudre les problèmes d'infiltration et d'uniformiser le traitement des façades ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui précise que le chaulage n'est autorisé en façade que pour les constructions isolées ;

Considérant en effet que le PPA précise que les façades à front de voiries et les façades latérales sont construites en matériaux de parement ;

Considérant en effet que les constructions de cette avenue présentent majoritairement des façades en briques, avec ponctuellement l'usage d'autres matériaux ;

Considérant dès lors que dans un souci d'intégration harmonieuse et de cohérence parmi les constructions voisines, si les parties initialement prévues en finition en pierres de Quartz reconstituées peuvent être traitées en enduit, il y a lieu de conserver les briques comme matériau principal de façade ;

Considérant que la dérogation en termes de matériaux n'est acceptable que pour les parties enduites entre les baies des façades avant et latérale ;

Considérant que la demande vise à étendre la maison unifamiliale à l'arrière;

Considérant que le choix de construire une extension est motivé par la volonté de disposer d'un espace de vie confortable au rez-de-chaussée vu que celui du 1<sup>er</sup> étage présente des dimensions réduites (+/-22m<sup>2</sup>) mais également de disposer d'une meilleure relation avec le jardin par la réalisation d'une grande baie vitrée ;

Considérant que cette extension s'étend sur 3.98m au-delà de la profondeur de l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant en effet que la façade arrière actuelle à ce niveau ne dispose que d'une porte et d'une petite fenêtre ;

Considérant cependant que l'extension du rez-de-chaussée n'est conforme au plan particulier d'affectation du sol qu'en termes de profondeur vu que le rez-de-chaussée respecte la profondeur totale de 13m ;

Considérant en effet que l'extension au-delà de la largeur de la maison existante est en dérogation au PPAS (zone de cours et jardin) ;

Considérant néanmoins qu'elle est limitée à +/-1m ;

Considérant de plus que la maison voisine de gauche, isolée, s'étend en profondeur au-delà de la profondeur du n°9 ;

Considérant dès lors que l'extension proposée est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur ce nouveau volume donnant accès au jardin via un nouvel escalier placé en façade latérale ;

Considérant qu'une tente solaire rétractable est prévue en façade arrière pour la terrasse ;

Considérant que ce volume et la terrasse dérogent :

- Aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'elles dépassent de plus de 3m la maison voisine de droite et en termes de hauteur en ce que le mur mitoyen s'élève à 4.70m,
- Au plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur supérieure à 3.20m, en ce que l'extension ne présente pas de toit plat mais est aménagée en terrasse et en ce qu'un retrait latéral de 3m par rapport à la limite de parcelle n'est pas respecté (extension/escalier) ;

Considérant en effet que certaines maisons voisines disposent d'une extension mais sans que des terrasses en soient systématiquement aménagées sur celles-ci ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin et que l'extension du rez-de-chaussée permet une relation des espaces de vie au jardin ;

Considérant que la terrasse est contraire au PPAS et qu'elle implique la rehausse du mur mitoyen sur une grande hauteur ;

Considérant dès lors que la terrasse au-dessus de l'extension telle que proposée n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la dérogation au Titre I du RRU en termes de hauteur et la dérogation au PPAS en limitant l'étendue de la terrasse en prévoyant un recul latéral de 3m par rapport à la limite de propriété avec la parcelle mitoyenne et en limitant la profondeur de la terrasse à maximum 3m au-delà de la profondeur de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cela permet de conserver l'accès au jardin (escalier latéral) depuis l'étage ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer les garde-corps en conséquence, de réduire au minimum nécessaire la hauteur du mur mitoyen et de proposer une toiture végétalisée le reste de la toiture plate ;

Considérant que l'escalier placé en façade latérale présente une dérogation au PPAS en ce qu'il est implanté hors de la zone de construction ;

Considérant néanmoins qu'il permet une liaison directe des pièces de vie de l'étage avec le jardin ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'extension est revêtue d'une crépi de ton beige quartz ce qui implique une dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce que toutes les façades de l'immeuble ne sont pas dans la même tonalité vu que le matériau principal des façades est la brique rouge/brun et une

dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux vu que les façades avant et latérale de l'extension sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que cette dérogation en termes de matériaux est acceptable vu qu'il ne s'agit que d'une partie de la façade latérale et que le matériau est identique à celui utilisé pour les parties entre les baies ;

Considérant qu'une terrasse en bois permet de créer une liaison visuelle entre le salon et la piscine ;

Considérant que celle-ci déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que les zones de cours et jardins sont réservées aux plantations ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'étendue de cette terrasse à maximum 3m de la façade de l'extension sur toute sa largeur ;

Considérant que cette terrasse est partiellement recouverte d'une pergola réalisée à l'arrière de l'extension sur une profondeur de +/-2.60m et une profondeur de 2,93m ;

Considérant que cette intervention n'est pas dispensée de permis d'urbanisme car même si elle présente une hauteur inférieure à 3m, elle présente s'implante le long de la limite mitoyenne et dès lors dépasse le plan incliné par rapport à l'horizontale pris à partir de 1.50m de haut vu l'absence de mur mitoyen ;

Considérant que les interventions à l'arrière s'étendant déjà sur une profondeur importante, il y a lieu de ne pas prévoir de pergola ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une piscine (couloir de nage) de plus de 50m<sup>2</sup> avec placement d'un volet isolant au ras de l'eau ;

Considérant que le couloir de nage ne peut s'étendre au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (comme défini dans le RRU) ;

Considérant qu'un abri de jardin d'environ 20m<sup>2</sup> permettant également de placer les installations techniques de la piscine et de garer plusieurs vélos est prévu en fond de parcelle le long de la limite de propriété ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau volume à toit plat végétalisé de 6m de large dont la profondeur varie de 2.20 à 4m et qui est placé à 0,60m des limites de propriétés latérales ;

Considérant que ce volume est revêtu du même crépi beige que l'extension arrière ;

Considérant que les prescriptions du plan particulier du sol précisent que les zones de cours et jardins sont réservées aux plantations ;

Considérant dès lors que cet abri de jardin déroge au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose d'un garage et d'autres locaux au rez-de-chaussée, et que la demande prévoit également la construction d'une extension comprenant un espace en relation avec la piscine, il y a dès lors lieu de ne pas prévoir d'abri de jardin mais d'installer les techniques pour la piscine et les vélos dans le volume de la maison ;

Considérant que dans le cadre de la rénovation de l'ensemble de la zone de recul (nouveau dallage) et afin de pouvoir accéder aisément à cet abri avec les vélos depuis la rue :

- un accès pavés est aménagé,
- une partie du mur de clôture est démolie à gauche de la porte de garage,
- le muret entre l'accès à la porte de garage et celui vers la porte d'entrée ont été supprimés afin de permettre un accès plus large vers la porte de garage ;

Considérant que ces interventions dérogent au règlement régional (Titre I article 11), au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal sur la bâtisse (article 28 et suivants) en

termes d'aménagement de la zone de recul vu que les zones de plantations en pleine terre sont réduites et que certains murets d'origine sont supprimés ;

Considérant que comme l'abri de jardin doit être supprimé, les aménagements de la zone de recul n'ont plus lieu d'être ;

Considérant qu'une clôture en bois de +/-2,50m de haut est placée à la limite entre la zone de recul et la zone de jardin latéral ;

Considérant que la demande vise également à placer de nouvelles clôtures en bois de + de 2.50m de haut sur tout le pourtour de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette intervention déroge au plan particulier d'affectation du sol car les prescriptions précisent que les clôtures sont constituées de haies vives ne dépassant pas 1,75m de haut ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de conserver les haies telles que le PPAS l'impose ;

Considérant que la présente demande déroge également à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'ensemble de la zone de cours et jardin ne présente plus le maintien d'une surface perméable de pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa surface :

- La zone de cours et jardins à partir de la façade arrière de l'extension présente une surface de 195,5m<sup>2</sup>,
- L'abri de jardin/vélos (19,24m<sup>2</sup>), la piscine (53,04m<sup>2</sup>) et la terrasse (37,39m<sup>2</sup>) couvrent une surface totale de 109,67m<sup>2</sup>,
- La zone perméable de pleine terre et plantée ne représente que 85,83m<sup>2</sup>, soit moins de la moitié de 195,5m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la limitation de l'étendue de la terrasse et du couloir de nage et la suppression de l'abri de jardin sont de nature à permettre le respect du maintien de surface perméable de pleine terre plantée ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'un puits canadien à une profondeur de 1m sous le jardin mais que les plans ne mentionnent rien à ce sujet ;→ à dessiner

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 25.000 litres est prévue dans la zone de jardin latéral ;

Considérant que le châssis de la lucarne est modifié au niveau de ses divisions et ses parties ouvrantes pour des raisons d'entretien ;

Considérant que la demande vise à placer un auvent en béton au-dessus de la porte d'entrée ;

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

Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- Proposer un autre matériau pour le revêtement de la maison existante,
- Limiter l'étendue de la terrasse sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée en prévoyant un recul latéral de 3m par rapport à la limite de propriété avec la parcelle mitoyenne et en limitant la profondeur de la terrasse à maximum 3m au-delà de la profondeur de la construction mitoyenne de droite + Déplacer les garde-corps en conséquence, de réduire au minimum nécessaire la hauteur du mur mitoyen et de proposer une toiture végétalisée le reste de la toiture plate,
- Limiter l'étendue de la terrasse au rez-de-chaussée à maximum 3m de la façade de l'extension
- supprimer la pergola sur terrasse
- Ne pas prévoir de clôtures en bois de + de 2.50m de haut sur tout le pourtour de la zone de cours et jardins et en limite jardin/zone de recul et maintenir la haie
- Supprimer l'abri de jardin/vélos
- Ne pas modifier la zone de recul,
- Limiter l'étendue du couloir de nage à maximum 3/4 de la profondeur de la parcelle,

- Prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, ...)

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

- Au plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur, de largeur et de toiture de l'extension et d'aménagement partiel en terrasse,
- Au règlement régional d'urbanisme - Titre I : article 6 en termes de hauteur (extension du rez-de-chaussée),
- A l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse et au plan particulier d'affectation du sol en termes de matériaux de façade (enduit), uniquement pour les parties enduites entre les baies des façades avant et latérale et pour l'extension au rez-de-chaussée ;

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

- Au plan particulier d'affectation du sol en termes d'abri de jardin et de clôtures en zone de cours et jardins,
- Au règlement régional d'urbanisme -Titre I : article 6 en termes de hauteur (terrasse sur l'extension) et article 13 en termes de maintien de surface perméable,
- Au PPAS, RRU et RCB en matière de zone de recul,
- Au RCB en termes de matériaux pour les façades existantes.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 10h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1834243/2022 (4)**

Localisation : Rue Crocq 78

Objet : construire une lucarne sur le versant de toiture arrière de la maison unifamiliale

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 Olivier & Rebekah JANIN - SMITH

Motifs : application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : article 12 (lucarne)

Enquête : du 29/09/2022 au 13/10/2022

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 construire une lucarne sur le versant de toiture arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et que 1 lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la hauteur de la lucarne,
- la distance entre la lucarne et l'axe mitoyen côté Rue Crocq 80,
- la position asymétrique de la lucarne,
- la largeur entre la lucarne et la cheminée côté Rue Crocq 80 par rapport à l'écoulement des eaux ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale pour permettre d'augmenter la superficie bénéficiant d'une hauteur sous plafond suffisante et d'agrandir ainsi la chambre située dans les combles afin d'en faire une suite parentale ;

Considérant que la situation existante de fait présente des différences avec la situation existante de droit qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, à savoir une porte arrière vitrée plutôt que recouverte de bardage en bois et des percements de murs intérieurs non porteurs, et qu'une demande de régularisation n'est de ce fait pas nécessaire ;

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

- n°5869 le 28/12/1938 visant à construire la maison,
- n°15939 le 04/03/1997 visant à régulariser une véranda,
- n°1709155 le 21/11/2019 visant à démolir la véranda pour reconstruire une extension à l'arrière et régulariser les remplacements de porte et châssis en façade avant ;

Considérant que la lucarne est construite en versant arrière de toiture ; qu'elle présente une largeur de 3,66m sur une hauteur de 2,38 m ;

Considérant qu'elle présente un recul de 127,5cm par rapport à la limite mitoyenne de l'immeuble situé Rue Crocq 76 et 55,5cm par rapport aux limites mitoyennes côté Rue Crocq 80 ;

Considérant qu'elle déroge donc au règlement communal sur la bâtisse article 12 en termes de hauteur (2,38m de haut) alors que le maximum est de 1,25m et en termes de distance en ce qu'elle est placée à moins de 1m de la limite de propriété (55cm par rapport à Rue Crocq 80);

Considérant que la largeur totale de façade est de 5,50m et que la lucarne est de ce fait conforme à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le profil de la lucarne ne dépasse pas la distance limite de 2m par rapport au profil de la toiture principale ;

Considérant le projet prévoit d'agrandir la chambre existante pour aménager une suite parentale et que la demande de dérogation s'explique par le besoin d'espace pour une salle de douche ;

Considérant que l'augmentation de superficie est de l'ordre de 6m<sup>2</sup> sur une hauteur de plafond de 2,4m ;

Considérant qu'une douche sera placée dans la partie du volume proche de l'axe mitoyen côté Rue Crocq 80 et qu'un bardage en lamelles de bois (en rappel avec le bardage de l'annexe au rez-de-chaussée) sera mis à cette fin en lieu et place d'un vitrage ;

Considérant que la largeur réduite entre la cheminée existante et la nouvelle lucarne, passant d'une distance de près de 35cm à 10cm, n'empêche pas l'écoulement normal des eaux de pluie de façon considérable ;

Considérant que l'immeuble situé Rue Crocq 80 présente un profil plus important en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que les proportions de la lucarne sont cohérentes par rapport à la façade arrière existante, que l'intervention est non visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le bardage de la lucarne sera en panneaux de fibre ciment gris anthracite, les garde-corps en verre et les nouveaux châssis en aluminium gris ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont également en aluminium gris et ceux du 1<sup>er</sup> étage en bois peints dans la même teinte ;

Considérant que l'harmonie d'ensemble est respectée et que les dimensions de la lucarne respectent la composition de la façade ;

**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, les dérogations à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne sont acceptées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 11h15.

#### Demande de permis d'urbanisme PU/1835571/2022 (5)

Localisation : Avenue Marie-José 64

Objet : régulariser la porte-fenêtre avec garde-corps au 2ème étage en façade avant, démolir et reconstruire la lucarne à l'avant et l'annexe au rez-de-chaussée arrière, construire une lucarne et aménager une terrasse au dernier étage à l'arrière, démolir la cheminée centrale, réaménager les espaces intérieurs et isoler la toiture de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : 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 Stephan & Federica FARIS - BIANCHI

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : article 12 (lucarne)

Enquête : du 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 1

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zones d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que toute modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces publics en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant d'autre part 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 régulariser des éléments de façade à l'avant, construire ou reconstruire des extensions à l'arrière, isoler la toiture et la façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'agrandissement de la lucarne en façade avant dans une zone ZICHEE,
- le taux d'imperméabilisation de la parcelle suite à la création d'une annexe arrière ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- régulariser la porte-fenêtre avec garde-corps au 2ème étage en façade avant
- démolir et reconstruire la lucarne à l'avant
- supprimer l'escalier d'accès à la cave depuis le jardin



- démolir et reconstruire l'annexe arrière du rez-de-chaussée (appui sur une nouvelle maçonnerie construite en parallèle et non pas sur les murs mitoyens)
- ajouter deux coupoles et un revêtement végétal sur la toiture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée
- construire une lucarne rentrante à l'arrière
- construire une terrasse sur le toit de l'annexe arrière du 2<sup>ème</sup> étage et végétaliser les parties restantes de ce toit
- isoler la toiture principale
- placer une nouvelle citerne d'eau enfouie sous terre avec une capacité plus importante en remplacement de l'ancienne
- démolir un corps de cheminée non visible depuis l'espace public et adapter les moulures
- réaménager les combles
- supprimer l'ancienne cuisine au profit de deux chambres ;

Considérant que l'architecte précise en séance que cette cuisine du 2<sup>e</sup> étage a été supprimée par les actuels propriétaires ;

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

- n°969 le 13/12/1921 visant à construire 3 maisons (n°64, 66, 68) et le 23/12/1921 visant à ajouter une annexe-chambre au n°68 identique à celles prévues au n°64 et 66 ;
- n°7063 le 23/11/1949 visant à aménager un garage au sous-sol,
- n°8333 le 14/06/1954 visant à construire une lucarne,
- n°8376 le 09/08/1954 visant à construire un oriel en façade avant et une extension de l'annexe arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- n°10765 le 21/10/1963 visant à construire une annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le permis d'urbanisme suivant a été refusé pour le bien :

- n°562239 le 17/12/2015 visant à modifier l'oriel et la façade avant ;

Considérant que la demande apporte des modifications de l'aspect de la façade visible depuis l'espace public dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement définie dans le Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que la demande déroge :

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe arrière dépasse les 3m maximum autorisés par rapport à la construction voisine sise Avenue Marie-José 66,
- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe arrière dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde sise Avenue Marie-José 62,
- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la position du garde-corps de la terrasse arrière de toiture induit une profondeur qui dépasse le profil mitoyen des deux constructions mitoyennes ;
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de l'annexe arrière dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute sise Avenue Marie-José 62,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la toiture à deux versants induit un dépassement de hauteur des deux constructions mitoyennes,
- au titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que le living/salle à manger a une superficie nette éclairante inférieure à 1/5ème de la superficie plancher de cet espace,
- au titre 3 article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne projetée a une hauteur qui dépasse 1,25m de hauteur ;

Considérant que l'annexe cuisine du rez-de-chaussée sera démolie puis reconstruite et que de ce fait, la profondeur de la nouvelle annexe devient non conforme au RRU titre I article 4 puisque la distance par rapport à l'immeuble situé Avenue Marie-José 66 dépasse les 3m maximum ;

Considérant qu'entre les situations de droit et de fait, l'annexe passe d'une largeur de 2.90m à la largeur totale de la façade ;

Considérant que ces nouvelles superficies occuperont l'espace de la terrasse actuelle et de l'escalier extérieur menant au sous-sol qui sera donc démolé et fermé ;

Considérant que l'annexe cuisine en situation de droit a une profondeur de 5,09m par rapport à la façade et que l'annexe projetée a une profondeur de 4,95m ;

Considérant qu'il y a un dépassement de 17cm par rapport à l'immeuble voisin le plus profond (Avenue Marie-José 62) et que la profondeur de l'annexe déroge au RRU titre I article 4 ;

Considérant que les demandeurs justifient ces choix de dimensions pour une question de confort au niveau de l'utilisation de la cuisine et son aménagement ;

Considérant que même s'il y a eu une diminution de profondeur entre les deux situations, il y a lieu de ne pas dépasser la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond ;

Considérant que cette diminution de profondeur ne met pas en péril l'aménagement intérieur ;

Considérant que cette diminution de profondeur réduit la dérogation par rapport au voisin de gauche le moins profond qui reste cependant conséquente ;

Considérant que la dérogation en profondeur est dès lors acceptable ;

Considérant que la hauteur extérieure de l'annexe cuisine est de 2,4m en situation de droit (hauteur intérieure : 2,2m sous plafond) et de 3,57m en situation projetée (hauteur intérieure : 3m sous plafond) ;

Considérant que ce volume induit une rehausse de 68cm du mur mitoyen entre le bien et l'immeuble situé Avenue Marie-José 62 ;

Considérant que le propriétaire de cet immeuble voisin a donné son accord pour cette rehausse ;

Considérant que la dérogation en hauteur est dès lors acceptable ;

Considérant que côté Marie-José 66, afin de limiter les nuisances visuelles et les pertes de luminosité, le projet prévoit que la jonction avec le mur mitoyen sera travaillée avec un appentis de toiture en zinc ;

Considérant que la nouvelle structure de l'annexe ne portera pas directement sur les murs mitoyens mais sur une nouvelle maçonnerie construite en parallèle ;

Considérant que le projet prévoit la pose dans la toiture à versants d'une isolation en laine minérale de 22cm ;

Considérant que le niveau du faite passe dès lors de 14,48m à 14,66m, dépassant ainsi de 6cm le profil de toiture voisine le plus haut (Avenue Marie-José 66) ;

Considérant que ce dépassement est minime, d'autant que ces modifications permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale, la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le châssis de fenêtre centrale se trouvant en façade avant au 2ème étage a été transformé en porte-fenêtre ;

Considérant que cette porte-fenêtre qui doit faire l'objet d'une régularisation est dans le prolongement vertical de l'oriel du 1<sup>er</sup> étage qui lui par contre est représenté dans le permis d'urbanisme n°8376 délivré le 09/08/1954 ;

Considérant que les garde-corps de ces deux éléments sont exécutés avec un travail de ferronnerie d'aspect identique qui semble dater de la même époque ;

Considérant que l'état de ces parties de façade présente un vieillissement et quelques dégradations qui confirment leur équivalente ancienneté ;

Considérant que la porte-fenêtre ainsi que les éléments connexes (garde-corps, balcon, etc) s'intègrent bien à l'ensemble et peuvent être régularisés ;

Considérant qu'une lucarne de 2,40m de large est représentée en façade avant dans le permis d'urbanisme n°8376 délivré le 09/08/1954 mais qu'en situation de fait, la largeur de la lucarne est passée à 5,08m atteignant presque les axes mitoyens (distances d'écart de 41cm et 51cm) ;

Considérant que le bien fait partie d'un lot de 3 maisons ayant fait l'objet d'une même demande de permis d'urbanisme lors de leur construction et présentant une typologie particulière d'ensemble dont il convient de conserver la cohérence, même si chacune d'entre elles a ses propres particularités ;

Considérant que le demandeur propose de réduire la largeur de la lucarne à 4m, passant à une distance de 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la lucarne projetée répond ainsi à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse mais elle reste en dérogation à ce même article par rapport à sa hauteur de 1,50m ;

Considérant que ce choix permet d'avoir une hauteur sous plafond de 2,40m à l'intérieur dans cette partie du local qui sera aménagé en salle de sport tout comme ce qui est prévu pour la lucarne arrière ;

Considérant que le profil de la lucarne avant et celui de l'arrière ne dépassent pas la distance limite de 2m par rapport au profil de la toiture principale ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'une construction datant d'avant 1932 dans une zone ZICHEE et dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public doivent être au maximum préservées ;

Considérant dès lors que la lucarne contemporaine proposée ne s'intègre pas harmonieusement à la composition de la façade ;

Considérant que dans cette avenue, la majorité des immeubles ne comprennent pas de lucarne visible depuis l'espace public ;

Considérant que même si la lucarne proposée est en retrait par rapport à la façade avant, son impact visuel depuis l'espace public reste important ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver une lucarne de dimensions et d'esthétique semblables à celle de droit ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière avec un accès par la nouvelle lucarne de type rentrante ;

Considérant que cette nouvelle terrasse sera délimitée par des garde-corps et qu'autour d'elle, une toiture végétale extensive est prévue en finition ;

Considérant que la terrasse est à une distance de 1,90m par rapport aux axes mitoyens des parcelles voisines, étant dès lors conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse a une profondeur de 3m par rapport à la limite de façade voisine et qu'elle déroge au RRU titre I article 4 ;

Considérant que le projet prévoit déjà une terrasse de 14,25m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et que le jardin comptera une superficie de près de 50m<sup>2</sup>, ce qui permet aux demandeurs d'avoir des espaces de détente extérieurs en suffisance ;

Considérant que la profondeur de la terrasse au dernier étage doit être réduite en plaçant le garde-corps au niveau du bas du versant de la toiture ce qui limite la dérogation et les nuisances à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'extension de l'annexe cuisine aboutit à la création d'un espace vie constitué de 4 pièces en enfilade et que cette configuration est propice à porter préjudice à la zone centrale en termes de luminosité ;

Considérant que cette extension entraîne une vérification de la norme minimale d'habitabilité du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) en termes d'éclairement naturel et qu'il est constaté que le minimum exigé n'est pas atteint ;

Considérant que la dimension du châssis coulissant côté jardin et les deux lanterneaux placés sur le toit de l'annexe permettent d'apporter davantage de lumière ;

Considérant que la différence est minime et que dès lors la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable à condition de supprimer le châssis de séparation entre la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées et qu'une citerne de récupération d'eau pluviale d'une capacité de 5.000 litres remplaçant l'ancienne sera placée sous la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que les eaux pluviales récoltées permettront de temporiser leur écoulement ;

Considérant que le projet répond aux réglementations urbanistiques en vigueur en termes d'imperméabilité et que la construction de l'annexe cuisine et de la nouvelle terrasse ne sont pas de nature à modifier cet aspect ;

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

- diminuer la profondeur de l'annexe cuisine et ne pas dépasser l'immeuble voisin le plus profond,
- supprimer le châssis entre la cuisine et la salle à manger
- retrouver une lucarne de dimensions et d'esthétique semblables à celle de droit en façade avant,
- réduire la terrasse en toiture à une profondeur correspondant au bas du versant de toiture

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

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe arrière dépasse les 3m maximum autorisés par rapport à la construction voisine sise Avenue Marie-José 66
- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la position du garde-corps de la terrasse arrière de toiture induit une profondeur qui dépasse le profil mitoyen des deux constructions mitoyennes ;
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de l'annexe arrière dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute sise Avenue Marie-José 62
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la toiture à deux versants induit un dépassement de hauteur des deux constructions mitoyennes
- au titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que le living/salle à manger a une superficie nette éclairante inférieure à 1/5ème de la superficie plancher de cet espace
- au titre 3 article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne projetée a une hauteur qui dépasse 1,25m de hauteur

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante est refusée :**

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe arrière dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde sise Avenue Marie-José 62.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°527 de la séance du 28/10/2022 à 11h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1838932/2022 (6)**

Localisation : Rue Louis Jasmin 13

Objet : régulariser les travaux structurels effectués et les modifications apportées à la façade avant, aménager deux appartements, des terrasses et un escalier extérieur, construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture, étendre et transformer l'immeuble

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 Céline ABI ABDALLAH

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente de l'analyse des documents fournis en séance et de fournir tout document prouvant l'existence de deux logements.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1843204/2022 (7)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 374

Objet : rénover les appartements existants, aménager les combles en troisième logement, modifier la lucarne en versant arrière de toiture et régulariser le remplacement de la porte de garage 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 : Madame Marie de VILLENFAGNE de SORINNES

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 - lucarnes)

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

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 les permis d'archives n° 8590, délivré le 17/05/1955 pour la construction de la maison (deux logements) et n° 15.964, délivré le 13/05/1997 pour l'aménagement d'un troisième logement dans les combles ;

Considérant que le permis n° 15.964 n'a pas été entièrement mis en œuvre ; que seule la lucarne en façade arrière a été réalisée ainsi que la pose des velux en versant avant de toiture ;

Considérant que le logement dans les combles et sa mezzanine n'ont pas été aménagés ;

Considérant que la présente demande vise à rénover les appartements existants, à aménager les combles en troisième logement, à modifier la lucarne en versant arrière de toiture et à régulariser le remplacement de la porte de garage de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'au sous-sol, une cave est supprimée en vue d'aménager un espace vélos (6 emplacements) ;

Considérant que le duplex situé au rez-de-chaussée et premier étage est rénové ; que seul un accès au rez-de-chaussée est conservé depuis la cage d'escalier et qu'un escalier interne y est placé ;

Considérant que le trumeau entre les baies et les allèges existantes en façade arrière au rez-de-chaussée sont supprimés en vue de placer un grand châssis coulissant vers le jardin ;

Considérant que le premier étage est réaménagé en logement trois chambres avec salles d'eau attenantes et buanderie ; que le duplex n'est plus accessible depuis la cage d'escalier commune à cet étage ;

Considérant qu'au deuxième étage, le logement comprenant une chambre est également rénové ; que le trumeau entre les baies et les allèges existantes en façade arrière sont supprimés en vue de placer un grand châssis coulissant vers la terrasse existante ;

Considérant qu'un troisième logement de deux chambres en duplex est aménagé dans les combles ; qu'un nouvel escalier intérieur est placé en vue d'accéder à la partie supérieure de ce logement ;

Considérant que la toiture est isolée et que le profil de toiture est conservé (niv. + 14.88) ;

Considérant que la lucarne existante en versant arrière de toiture est modifiée ; qu'elle est élargie vers la mitoyenneté de gauche n°376 nécessitant une rehausse / prolongation de mur mitoyen (+/- 4m de profondeur sur une hauteur de 1m) ;

Considérant qu'une partie de la lucarne est évidée en vue d'aménager un espace extérieur au logement ; que le volume de lucarne est cependant conservé ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (recul inférieur à 1 m par rapport à la mitoyenneté de gauche, hauteur supérieure à 125 cm) ;

Considérant que la lucarne déroge également à l'article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une profondeur supérieure (terrasse) et une largeur (terrasse couverte comprise) supérieure au 2/3 de la façade arrière ;

Considérant que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la façade arrière est entièrement isolée ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation du remplacement de la porte de garage d'origine en bois de ton blanc par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc ;

Considérant que ce remplacement ne modifie pas l'aspect architectural de l'immeuble et est dès lors acceptable ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/08/2022 ;

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées**.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1830185/2022 (8)**

Localisation : Avenue de Broqueville 291

Objet : régulariser les changements de châssis et rénover la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone 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 : A.C.P. Résidence ESTEREL représentée par le syndic Les Pierres Gestion Monsieur Michaël BRAUT

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) 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 : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rénover la façade avant de l'immeuble et régulariser le changement de châssis ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'alignement et d'éléments en saillie et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtements de façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 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°8929, le 23/07/1956 pour construire l'immeuble,
- n°63882, le 05/10/2017 pour remplacer les châssis du premier étage gauche par de nouveaux châssis en PVC imitation bois ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'une part** à rénover la façade avant et plus précisément à :

- isoler de 14cm l'entièreté de la façade,
- recouvrir les parties centrales actuellement en pierre de ton beige avec un enduit de ton pierre de France,
- recouvrir les parties latérales en briques jaunes avec des briquettes de façade de la même couleur,
- recouvrir les trumeaux de panneaux en fibrociment de ton brun foncé,



- changer la couleur des seuils en aluminium de blanc à brun foncé,
- rénover les complexes des terrasses en ce que l'étanchéité et les carrelages de ton gris clair 30x30 sont refaits ;
- remplacer les garde-corps existants en acier de ton blanc avec des garde-corps en aluminium thermo-laqué de ton **noir** à barreaux verticaux de 110cm de hauteur ;

Considérant que l'isolation de la façade avant déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse de 14cm ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces éléments en saillie sur la façade excèdent de plus de 12cm (14cm) et en dessous des premiers 2.50m de hauteur (2.24m) ;

Considérant que la demande améliore les caractéristiques énergétiques et de confort de l'immeuble ;

Considérant qu'une zone de recul d'environ 7m de profondeur sépare la façade de l'immeuble de l'espace public (trottoir) ;

Considérant que ces travaux n'ont pas d'impact significatif sur les espaces environnants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la pose d'un enduit sur une façade visible depuis l'espace public déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses car ce revêtement est interdit ;

Considérant que les pierres existantes sont en mauvais état ;

Considérant que l'enduit proposé est dans le même ton que le matériau de revêtement actuel ;

Considérant néanmoins qu'afin de retrouver l'état ancien de la façade, il y a lieu de prévoir des faux joints sur l'enduit appliqué aux parties centrales de la façade rappelant le calepinage des pierres d'origine ;

Considérant que la demande vise à remplacer les garde-corps existants en acier de ton blanc avec des garde-corps en aluminium thermo-laqué de ton noir à barreaux verticaux de 110cm de hauteur ;

Considérant que la lisse des garde-corps des terrasses du dernier étage dépasse les 12m de hauteur par rapport au sol ;

Considérant qu'afin de respecter les normes de sécurité des terrasses, il y a lieu de prévoir des garde-corps avec une hauteur de 120cm et non de 110cm ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que la hauteur réglementaire est de 120cm ; qu'il y a dès lors lieu de vérifier si les plans doivent être adaptés en conséquence ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la couleur blanche actuelle des garde-corps afin notamment d'alléger la lecture de la façade vu les impositions en termes de sécurité (largeur des barreaux et épaisseur de ceux-ci) ;

Considérant que les ciels des terrasses seront repeints à l'identique ;

Considérant que la demande vise **d'autre part** à régulariser le remplacement de châssis en bois brun au premier étage côté droit et aux troisième et quatrième étages ;

Considérant que les châssis du troisième et quatrième étage présentent des divisions différentes par rapport aux châssis d'origine ;

Considérant qu'au deuxième étage, les châssis en bois brun datent de l'origine du bien (1956) ;

Considérant qu'au premier étage gauche les châssis en PVC de ton imitation bois ont été accordés par le permis n°63882 le 05/10/2017 ;

Considérant dès lors que la régularisation des châssis des étages qui sont en bois mais ne reprennent pas les divisions d'origine est acceptable;

Considérant qu'aucuns travaux ne sont prévus au rez-de-chaussée ;

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

- prévoir des faux joints sur l'enduit appliqué aux parties centrales de la façade rappelant le calepinage des pierres d'origine,
- vérifier la hauteur des garde-corps (120cm) et adapter, le cas échéant les plans ;
- prévoir des garde-corps de ton blanc ;

**Les dérogations aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'alignement et d'éléments en saillie sur la façade à rue et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de revêtement de façade sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1834727/2022 (9)**

Localisation : Rue Dries 190

Objet : isoler la façade arrière, rénover la toiture, construire deux lucarnes et aménager les combles 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 Laurent & Aurélie JEUNEJEAN - PIERART

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

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 permis d'archives de la construction de la maison n'est pas renseigné ;

Considérant le permis d'archives n° 605804, délivré le 03/05/2018 pour la mise en peinture de la façade avant et le remplacement des châssis ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la façade arrière, à rénover la toiture, à construire deux lucarnes et à aménager les combles de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est rénovée en vue d'aménager les combles en deux chambres supplémentaires et une salle de douche ;

Considérant que la charpente actuelle en mauvais état est entièrement reconstruite ;

Considérant que les niveaux du faite et des corniches actuels sont conservés ;

Considérant que deux lucarnes sont construites en versants de toiture ; qu'elles présentent une dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elles présentent un recul inférieur à 1m par rapport aux deux limites mitoyennes et en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 125 cm ;

Considérant la largeur de façade de l'habitation relativement étroite (4m) ; que la dérogation est acceptable étant donné qu'elle vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les deux lucarnes présentent un habillage en panneau de ton blanc ;

Considérant qu'elles sont munies de châssis en PVC de ton bleu foncé en façade avant et en PVC de ton blanc en façade arrière (tons identiques aux châssis inférieurs des deux façades) ;

Considérant que la façade arrière est isolée sur 14 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'en cours de procédure, un nouvel arrêté de dispense a été publié (29/04/2022) impliquant qu'en cas de dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation en façade arrière n'est plus dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que le nouveau profil de façade arrière dépasse les profils voisins mitoyens, dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant que la dérogation est minime et que l'isolation de la façade permet l'amélioration de l'efficacité énergétique du logement ;

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

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

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **sont acceptées**.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1842539/2022 (10)**

Localisation : Avenue des Créneaux 3

Objet : isoler la toiture par l'extérieur, supprimer la lucarne à l'avant, construire une lucarne à l'arrière et régulariser l'extension du logement du 2e étage en duplex dans l'immeuble

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 : Madame Muriel BICKX

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

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°7489 a été délivré le 17/03/1951 pour la construction d'un immeuble de deux logements ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, supprimer la lucarne à l'avant, construire une lucarne à l'arrière et régulariser l'extension du logement du 2e étage en duplex dans l'immeuble;

Considérant qu'il est précisé en séance que la demande a été introduite notamment suite à un dépôt de plainte des locataires à la direction du logement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande fait suite à une visite de l'appartement du dessus par l'inspection régionale du logement ;

Considérant en effet qu'en situation de droit, l'immeuble est composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée : entrée, garage, caves, chaufferie,
- Au 1<sup>er</sup> étage : un appartement comprenant une chambre,
- Au 2<sup>e</sup> étage : un appartement comprenant une chambre,
- Combles : grenier ;

Considérant qu'une lucarne en versant avant de la toiture est reprise dans le permis ;

Considérant que seuls les deux derniers niveaux font l'objet de la présente demande ;

Considérant que les combles ont été annexés à l'appartement du 2<sup>e</sup> étage afin de créer un appartement organisé en duplex comprenant trois chambres ;

Considérant que les chambres en combles ne présentent actuellement pas soit l'éclairage naturel minimum soit la hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que pour y remédier, la suppression de la lucarne existante à l'avant au profit de l'installation d'une fenêtre de toit de type « Vélux » est prévue et qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture ;

Considérant qu'elle est revêtue de panneaux en fibro-ciment de teinte blanche et que le châssis est en PVC de teinte blanche également ;

Considérant que cette nouvelle lucarne respecte les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse ainsi que celles du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- Elle présente une hauteur de 1.25m,
- Elle présente une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade,
- Elle est placée à au moins 1m des limites de propriété ;

Considérant que le demandeur souhaite également isoler la toiture par l'extérieur, ce qui implique une dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que comme le dépassement est minime et que l'isolation par l'intérieur ne permet pas de garantir le respect des normes minimales d'habitabilité des chambres aménagées dans les combles, la dérogation est acceptable ;

Considérant de plus que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de l'immeuble sans porter préjudice aux constructions voisines ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/09/2022 ;

Considérant qu'il est suggéré en séance de placer les fenêtres de toit de type « Vélux » dans l'alignement des baies des étages inférieurs ;

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

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1846960/2022 (11)**

Localisation : Avenue des Gémeaux 1

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°1800443 délivré le 10/02/2022 en ce qui concerne la lucarne 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 Vincent & Victoria de TROYER VELDEKENS

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 : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

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 qu'il s'agit d'une unité d'habitation du quartier des Constellations datant des années '50 ;

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

- N°8257 le 29/03/1954 pour la construction de la maison,
- N°690995 le 28/02/2019 pour la construction d'une extension au rez-de-chaussée, l'abattage d'un arbre et pour la régularisation de la construction du garage et de l'escalier menant aux combles,
- N°1800443 le 10/02/2022 visant à isoler la toiture, construire deux lucarnes, aménager les combles (chambre + salle de bain) de la maison unifamiliale, à condition de maintenir les gouttières au même niveau que celles de la maison voisine, de respecter la pente du brisis de toiture, de prévoir un revêtement en tuiles rouges pour la toiture et les joues de la lucarne arrière et de ne pas réaliser la lucarne avant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne présente une hauteur totale supérieure à 1.25m ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande de permis précédente visait également à réaliser une lucarne en versant avant de la toiture mais que dans un souci de cohérence et afin de garantir l'harmonie des immeubles situés dans le quartier des Constellations, la construction de lucarnes en versant avant ne sont dès lors plus acceptées ;

Considérant dès lors que le projet d'aménagement des combles doit être revu en conséquence ;

Considérant que la présente demande vise donc à modifier le permis précédent en agrandissant la lucarne en versant arrière ;

Considérant que la lucarne initialement prévue présentait une hauteur de 1.25m et que la lucarne proposée dans sa version modifiée présente une hauteur de 1.49m, ce qui implique la dérogation susmentionnée ;

Considérant que la largeur initialement prévue est également augmentée passant de 4.98m à 5.25m, ce qui reste inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne est placée à une distance supérieure à 1m de la limite mitoyenne de propriété avec la maison voisine ;

Considérant que la répartition des pleins et de vides a également été revue en prévoyant une fenêtre plus étroite et un seul vantail pour la salle de douche et une fenêtre plus large de trois vantaux pour la chambre ;

Considérant que la lucarne respecte les prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation en hauteur est minime et dès lors acceptable ;

Considérant par ailleurs que le réaménagement des combles prévoit la suppression de la fenêtre existante dans le pignon ; qu'il s'agit d'une modification d'un élément récurrent en façade pignon des maisons du quartier ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette fenêtre dans le pignon dans le même souci de cohérence et d'harmonisation d'ensemble ;

Considérant que cet élément peut aisément être maintenu en prévoyant un meuble bas à cet endroit ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de maintenir la fenêtre dans le pignon.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse **est acceptée**.



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 16h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1835345/2022 (12)**

Localisation : Rue Crocq 61

Objet : régulariser l'extension de volume arrière du rez-de-chaussée et les travaux structurels effectués, supprimer l'auvent non conforme, réaménager les espaces intérieurs, prolonger l'escalier vers le grenier transformé en salle de jeux, isoler les toitures, placer des panneaux solaires dans le versant de toiture arrière, rénover les façades (remplacer les châssis, les tuiles et les ardoises), et réaménager la terrasse du jardin 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 Johannes & Caroline ORBAN - EYBEN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : article 12 (lucarne)

Enquête : du 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension arrière et la démolition de murs porteurs, ainsi qu'à transformer les espaces intérieurs et rénover les façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°621/22 a été dressé le 08/03/2022 pour la réalisation de travaux structuraux au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant atteinte à la stabilité du bâtiment ;

Considérant que les travaux avaient fait l'objet au préalable d'un arrêt de chantier en vue d'obtenir une autorisation urbanistique ;

Considérant que suite à cela, les demandeurs ont entrepris des démarches afin de régulariser la situation et d'élargir leur demande pour apporter d'autres changements à leur habitation ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- la fermeture de la cour basse pour une extension du volume arrière au rez-de-chaussée,
- la démolition de murs porteurs et les travaux structurels effectués ;

Considérant que la demande vise également à :

- remplacer tous les châssis en façade avant et ceux du rez-de-chaussée à l'arrière,
- isoler la toiture principale à deux versants et les toitures plates (lucarne et annexe),
- remplacer les tuiles et les ardoises,
- isoler la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée,
- supprimer l'auvent présent en situation de fait et non régularisé,
- poser et supprimer des cloisons pour un réaménagement des espaces intérieurs,
- créer une trémie pour prolonger l'escalier vers le grenier qui sera transformé en salle de jeux,
- placer des panneaux solaires sur le versant de toiture arrière,

- supprimer le corps de cheminée central ;
- agrandir la terrasse du jardin ;

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

- n°2646 le 22/03/1929 visant à construire la maison,
- n°7527 le 21/04/1951 visant à construire à l'arrière une annexe au rez-de-chaussée,
- n°8635 le 22/06/1955 visant à construire à l'arrière une extension au 1<sup>er</sup> étage et une lucarne ;

Considérant que la demande déroge :

- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de toiture dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de toiture le plus bas ,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture principale à versants, de la lucarne et de la toiture plate de l'annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen de toiture le plus haut ,
- au titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que les superficies nettes éclairantes du living au rez-de-chaussée et de la grande chambre au 1er étage sont inférieures au 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;
- au titre 3 article 12 du règlement communal de la bâtisse en ce que l'augmentation de hauteur de la lucarne induite par la pose d'isolant dépasse la hauteur maximale de 1,25m ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur et que des panneaux photovoltaïques sont placés en versant avant de toiture ;

Considérant que le niveau du faite passe de 22,80m à 23,02m (isolation comprise) ;

Considérant que, sur la toiture principale à versants, la demande déroge au RRU titre I article 6 en termes de gabarit vu que le faite dépasse de 3,40m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (Rue Crocq 59) et de 1,85m la hauteur du profil mitoyen le plus haut (Rue Crocq 63) ;

Considérant que la pose d'une nouvelle isolation sur les toitures plates de la lucarne et de l'annexe arrière entraînent une surélévation de hauteur (respectivement de 15cm et de 1,10m) et accentue le dépassement par rapport à la hauteur du profil mitoyen de toiture le plus haut à ces endroits-là, à savoir celui de la rue Crocq 59 ;

Considérant que par l'augmentation de hauteur, la lucarne déroge au titre 3 article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle présente une hauteur de 1,60m, soit 35cm en plus par rapport au maximum autorisé ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la charpente qui est en bon état et que ces travaux permettront de la préserver ;

Considérant que la pose de l'isolant a pour but d'améliorer les performances énergétiques et que les dérogations au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme ainsi qu' au titre 3 article 12 du règlement communal d'urbanisme sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de corriger sur dessin les surélévations de toitures (raccords incorrects, correspondance entre la coupe et les façades, etc) vu les incohérences constatées ;

Considérant que les travaux de rénovation comprennent aussi l'isolation de la façade arrière mais uniquement au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme car cet isolant et le parement de finition ne dépassent pas la profondeur de l'immeuble mitoyen le plus profond situé au n°59 de la même rue ;

Considérant que les travaux structurels déjà réalisés (démolition de deux murs porteurs remplacés par des poutrelles) et qu'une extension de volume par le biais de la pose d'une double porte-fenêtre coulissante refermant la cour basse sont destinés à agrandir l'espace de vie au rez-de-chaussée ;

Considérant que suite à l'extension du rez-de-chaussée, le rapport entre la superficie nette éclairante et la superficie plancher du living ne répond pas au minimum requis dans l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le living est un espace ouvert (suppression de murs) et que la cuisine occupera la zone centrale moins éclairée ;

Considérant que l'intervention technique est importante au regard de l'éclairage naturel qu'elle apporte et que la nouvelle porte-fenêtre permet par ses dimensions de conserver l'apport de lumière ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que dans la situation de droit, trois pièces en enfilade situées au 1<sup>er</sup> étage sont utilisées pour un espace living et une chambre ;

Considérant que dans la situation projetée, une cloison sera placée pour diviser la zone afin de créer deux chambres dont une plus grande avec un bureau attenant ;

Considérant que ce changement entraîne une diminution de la superficie nette éclairante ;

Considérant que suite à ce changement de caractéristiques, le rapport entre la superficie nette éclairante et la superficie plancher de la grande chambre ne répond pas au minimum requis dans l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la zone sombre est réservée à la partie repos ;

Considérant que les choix portés dans les deux cas rendent une dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme acceptable ;

Considérant qu'un escalier intérieur sera placé dans la prolongation de la cage d'escalier existante en vue d'accéder à l'étage sous les combles de la toiture principale où une salle de jeux sera aménagée ;

Considérant que des travaux structurels seront entrepris pour créer une trémie dans ce plancher ;

Considérant qu'en situation de droit, les châssis de fenêtre sont en bois (de couleur blanche d'après le demandeur) et que les larges impostes ont la particularité d'avoir une insertion de vitraux sertis au plomb ;

Considérant qu'en situation de fait, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans autorisation ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer ces châssis en PVC blanc par de nouveaux châssis en bois peints en blanc dont les caractéristiques (divisions, impostes, profils,...) se rapprocheront au maximum des châssis d'origine ;

Considérant que les vitraux ne seront pas reproduits mais qu'ils seront pris en compte par le biais d'une référence dans la division des châssis ;

Considérant que l'architecte précise que des petits éléments en bois seront placés sur le vitrage de l'imposte ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un bien datant de 1929 et dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales visibles depuis l'espace public doivent être au maximum préservées ;

Considérant que les tuiles et les ardoises seront remplacées et que la demande prévoit de ne pas modifier l'esthétique de la façade en respectant les teintes actuelles ;

Considérant que les changements proposés s'harmoniseront avec les caractéristiques du bâtiment témoignant du style architectural de cette époque et que dès lors les modifications prévues dans la demande actuelle sont acceptables ;

Considérant qu'un auvent a été placé sans autorisation en façade arrière de la maison et que la demande prévoit de le supprimer ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir la terrasse arrière dans des dimensions qui restent conformes à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme relatif au maintien d'une surface perméable suffisante ;

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

- corriger sur dessin les surélévations de toitures (raccords incorrects, correspondance entre la coupe et les façades, etc)

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

- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de toiture dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de toiture le plus bas ,
- au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture principale à versants, de la lucarne et de la toiture plate de l'annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen de toiture le plus haut ,
- au titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que les superficies nettes éclairantes du living au rez-de-chaussée et de la grande chambre au 1er étage sont inférieures au 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher,
- au titre 3 article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que l'augmentation de hauteur de la lucarne induite par la pose d'isolant dépasse la hauteur maximale de 1,25m ;

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 527 de la séance du 28/10/2022 à 16h30.

#### Demande de permis d'urbanisme PU/1835495/2022 (13)

Localisation : Avenue Georges Henri 307

Objet : régulariser la modification de la devanture commerciale en façade avant et modifier l'affectation d'un logement avec commerce attenant en un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : S.R.L. ESMERO Monsieur Emmanuel VANDENBERGH

Motifs : 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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 29/09/2022 au 13/10/2022

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la devanture commerciale en façade avant et modifier l'affectation d'un logement avec commerce attenant en un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la prescription générale 0.12 relative à l'ensemble des zones du plan régional d'affectation du sol est applicable vu la modification totale ou partielle d'un logement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien construit avant 1932 et est 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 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°2122 a été délivré le 22/07/1927 pour construire une maison ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'une part** à modifier l'affectation d'un logement avec commerce attenant en un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que les pièces existantes affectées au logement sont transformées :

- La chambre de 14.02m<sup>2</sup> en cuisine,
- La cuisine de 13.40m<sup>2</sup> en espace de préparation,
- La salle à manger de 12.18m<sup>2</sup> en espace de rangement ;

Considérant que la pièce existante à l'avant dédiée au commerce n'est pas modifiée ;

Considérant qu'aucuns travaux structurels ne sont prévus ;

Considérant que les pièces à l'arrière du commerce restent inchangées ;

Considérant que la demande actuelle vise **d'autre part** à régulariser la modification de la devanture commerciale (porte et châssis) en façade avant ;

Considérant plus précisément que la devanture commerciale en bois de ton bleu marine ainsi que l'ensemble des châssis et portes en façade avant ont été remplacés par des châssis et portes en bois de ton bleu clair ;

Considérant que la corniche d'origine en bois a été également recouverte d'un caisson vraisemblablement en PVC ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'en tant que propriétaire de l'ensemble du bien, il a l'intention de rénover la corniche ;

Considérant que le bois a été maintenu comme matériau utilisé pour les portes et châssis ;

Considérant que les nouveaux éléments respectent les mêmes divisions des anciens et s'intègrent dès lors correctement au reste de la façade avant ;

Considérant que l'accès au commerce est garanti en ce qu'il est séparé de l'accès aux logements situés aux étages ;

Considérant de ce qui précède que les modifications prévues dans la demande actuelle sont acceptables ;

Considérant que l'activité commerciale ne peut être qu'encouragée dans une telle zone du plan régional d'affectation du sol et vu la politique de revitalisation menée depuis plusieurs années à propos de cette artère commerciale dans la commune ;

Considérant que la demande actuelle concerne uniquement le commerce au rez-de-chaussée et pas le reste de l'immeuble ;

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

