

**COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 529 de la réunion du vendredi 09 décembre 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 (excusée pour les points 8 et 9).

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 (présent pour les points 2 à 14)

Mme M.TANGHE (présente pour le point 1)

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

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY (présent pour les points de 8 à 14)

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

| Point | HEURE        | OBJET              | NOM DU DEMANDEUR   | MOTIFS  | AVIS                                  |
|-------|--------------|--------------------|--|---|---------------------------------------|
| 1.    | <b>08:30</b> | permis d'urbanisme | <b>Administration<br/>communale de Woluwe-<br/>Saint-Lambert</b><br><br><b>Avenue de Mai</b> | application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) | <b>Favorable<br/>+<br/>conditions</b> |
| 2.    | <b>09:10</b> | permis d'urbanisme | <b>Monsieur<br/>MESSIKOMMER</b><br><br><b>Avenue du Val d'Or 122</b>                         | dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)   | <b>Favorable<br/>+<br/>conditions</b> |

|    |       |                    |   |   |                               |
|----|-------|--------------------|---|---|-------------------------------|
| 3. | 09:40 | permis d'urbanisme | <b>Madame TOOFANY</b><br><b>Rue de la Rive 7</b>                            | application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) | <b>Favorable + conditions</b> |
| 4. | 10:20 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur GABRIEL</b><br><b>Rue Vervloesem 108</b>                        | dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  | <b>Favorable + conditions</b> |
| 5. | 10:50 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame ROMANEK</b><br><b>Avenue de la Croix du Sud 31</b>    | application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  | <b>Favorable + conditions</b> |
| 6. | 11:20 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame JOHANSSON – PIRET</b><br><b>Parvis Saint-Henri 20</b> | dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)<br>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)   | <b>Favorable + conditions</b> |
| 7. | 11:50 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame REYERS</b><br><b>Avenue Lambeau 76</b>                | dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un   | <b>Favorable</b>              |

|     |              |                    |   |   |                               |
|-----|--------------|--------------------|---|---|-------------------------------|
|     |              |                    |   | <p>règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br/>dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</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>   |                               |
| 8.  | <b>13:30</b> | permis d'urbanisme | <p><b>Madame GERARD</b><br/><b>Avenue A.J. Slegers</b><br/><b>332</b></p> | <p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogação à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p>  | <b>Favorable + conditions</b> |
| 9.  | <b>14:00</b> | permis d'urbanisme | <p><b>Monsieur et Madame GYPENS</b><br/><b>Avenue Marie-José 103</b></p>  | <p>dérogação à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)<br/>dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br/>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogação à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br/>dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)</p> <p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p> | <b>Défavorable</b>            |
| 10. | <b>14:40</b> | permis d'urbanisme | <p><b>Monsieur ONOCKX</b><br/><b>Clos Cassiopée 8</b></p>                 | <p>dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>  | <b>Favorable + conditions</b> |

|     |       |                    |   |  |                               |
|-----|-------|--------------------|---|--|-------------------------------|
| 11. | 15:10 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame LAERMANS – SWILLENS</b><br><br><b>Avenue du Capricorne 152</b>          | dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  | <b>Favorable</b>              |
| 12. | 15:40 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame DE KEGHEL – WALLER</b><br><br><b>Avenue Marie-José 39</b>               | dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)   | <b>Favorable + conditions</b> |
| 13. | 16:10 | permis d'urbanisme | <b>S.R.L.Chauffage MATAGNE</b><br><b>Monsieur de VIRON</b><br><br><b>Rue du Carrefour 25A</b> | application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)<br>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)   | <b>Favorable + conditions</b> |
| 14. | 16:40 | permis d'urbanisme | <b>Monsieur et Madame BIEBUYCK – LIMPENS</b><br><br><b>Avenue Echevin Van Muylders 26</b>     | dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)<br>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)<br>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)<br>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)<br>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) | <b>Favorable + conditions</b> |

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 8h30

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1845636/2022 (1)**

Localisation : Avenue de Mai

Objet : Réaménager le carrefour, déplacer le passage piéton, étendre la berme centrale, créer un jardin et reprofiler la berme centrale située au débouché des avenues Edouard Speeckaert, Mai et de la rue Crocq ; abattre un arbre et planter 2 cerisiers du Japon dans la berme prolongée.

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

Lotissement : /

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Enquête : 26/10/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 3

Avis :

**CONTEXTE** :

Considérant que le projet se situe sur la commune de Woluwe-Sainte-Lambert ;

Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « Quartier » ; aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que le projet concerne un tracé « Vélo Quartier » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que le projet concerne un tracé « Piétons Quartier » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

**OBJET** :

Considérant que la présente note porte sur la demande de permis d'urbanisme unique relative au réaménagement du carrefour Avenue de Mai et Avenue Speeckaert, située sur le territoire de la commune de Woluwe-Sainte-Lambert . Cette demande vise à réaménager le carrefour, déplacer le passage piéton, étendre la berme centrale, créer un jardin et reprofiler la berme centrale située au débouché des avenues Edouard Speeckaert, Mai et de la rue Crocq ; abattre un arbre et planter 2 cerisiers du Japon dans la berme prolongée.

**PROCEDURE** :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de  
:

- Application de l'art. 188.9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures Commission de Concertation faisant suite à une enquête publique ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de :

- la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2022 au 24/10/2022, 3 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- la place de la voiture sur une voirie de quartier, la possibilité de rendre perméable les espaces de stationnement ;
- le périmètre du projet qui aurait pu inclure l'avenue ou au moins les arrêts de bus non conformes ;
- le dossier tel que soumis est soutenu ;

Considérant l'avis du S.I.A.M.U du 19/10/2022 favorable sans remarques sur le projet ;

Considérant l'avis favorable de Vivaqua du 22/09/2022;

### SITUATION EXISTANTE :

Considérant que l'avenue de Mai a un gabarit moyen de 25m de large ; que la voirie est composée de :

- la circulation automobile est organisée de manière bidirectionnelle de part et d'autre de la berme centrale ; chacune consistant en une voie de circulation de 5 m en moyenne ;
- deux bandes de stationnement de 2 mètres ;
- deux trottoirs arborés d'une largeur moyenne de 3 mètres de chaque côté de l'avenue ;
- une berme centrale, arborée (Cerisiers du japon) et engazonnée d'une largeur moyenne de 5 mètres ;
- à proximité de l'avenue Speeckaert et de la rue Crocq, il existe des ruptures dans la berme centrale, formant un îlot vert inaccessible et légèrement plus large que la largeur moyenne de la berme centrale ;
- la circulation automobile des rues perpendiculaires de l'avenue de Mai: l'avenue Speeckaert (à double sens au sud de l'avenue, et à sens unique au nord de l'avenue) et la rue Crocq (à double sens), croise la berme centrale ;
- un débouché de l'avenue Speeckaert, du « côté sud », arrivant à l'intersection à un angle de 90° ;
- un îlot directionnel pour obliger l'automobiliste à tourner autour de la berme centrale dans le bon sens à hauteur du débouché de l'avenue Speeckaert, côté « nord »

Considérant que les revêtements de la situation existante sont les suivants :

- L'avenue de Mai se compose de trottoirs en dalles béton, d'une chaussée carrossable en asphalte gris, de bandes de stationnement en asphalte gris et de bordures en béton ;
- L'avenue Speeckaert, « côté sud », Mai se compose de trottoirs en dalles béton, d'une chaussée carrossable en asphalte gris, de bandes de stationnement en en asphalte gris et de bordures en béton ;

Considérant que la zone d'intervention compte un poirier à haute-tige « Chantecleer » planté au coin sud-ouest de l'avenue de Mai et de l'avenue Speeckaert ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de plusieurs potelets, d'un box vélos fermé et d'un banc ;

### SITUATION PROJETEE

Considérant que le projet ne modifie pas les sens de circulation ;

Considérant que le projet ne modifie pas la largeur les trottoirs et les zones de stationnements ; à l'exclusion les interventions minimales au niveau de la nouvelle traversée piétonne ;

Considérant que la traversée piétonne, traversant l'avenue de Mai, côté ouest, sera déplacée dans le cheminement naturel de piétons ;

Considérant que les trottoirs au niveau de cette nouvelle traversée piétonne soient prolongés/élargis à 3 endroits afin d'obtenir la direction naturelle des piétons ;

Considérant que ces extensions de trottoirs sont composées de zones pavées et de zones vertes, et de dispositifs podotactiles ;

Considérant que la zone où la berme centrale est interrompue est réduite en prolongeant les deux bermes ;

Considérant que l'îlot vert dans la berme centrale est élargi, et reste inaccessible ;

Considérant qu'un « jardin d'orage » sera installé sur cet îlot vert, au centre du carrefour;

Considérant que le poteau d'éclairage sur cet îlot sera déplacé ;

Considérant qu'un arbre à haute tige, un poirier « Chantecleer » planté au coin sud-ouest de l'avenue de Mai et de l'avenue Speeckaert sera abattu ;

Considérant que certains potelets au coin sud-est de l'avenue de Mai et de l'avenue Speeckaert seront enlevés ;

## OBJECTIFS :

Considérant que les objectifs du projet sont :

- diminuer l'espace entre les bermes en prolongeant ces dernières ;
- déplacer la traversée piétonne de l'avenue de Mai dans le cheminement naturel ;
- réaménager la berme au centre du carrefour en « jardin d'orage » ;

## MOTIVATIONS :

Considérant que le projet vise le réaménagement du carrefour formé par l'avenue de Mai et l'avenue Speeckaert ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. relative aux actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries ;

Considérant que l'avenue de Mai est une voirie assez large, 25 mètres entre alignements, présentant deux bandes carrossables de 5 mètres et une berme centrale de 5 mètres arborée (Cerisiers du Japon) ;

Considérant que le projet a un double objectif : diminuer l'espace entre les bermes (+/- 18 mètres aujourd'hui pour 8 mètres après réalisation) et mieux gérer les eaux de pluie in situ (création d'un jardin d'orage) ;

Considérant que la berme centrale est prolongée, que 2 cerisiers viennent compléter l'alignement existant ;

Considérant que les passages piétons sont déplacés afin de mieux correspondre au cheminement naturel des piétons ; qu'un poirier « Chantecleer » est abattu, se situant sur la traversée projetée ;

Considérant que les zones de stationnement doivent être adaptées afin de ne pas déroger à l'article 5, 2§ du titre VII du RRU qui mentionne que « *l'élargissement de la voie de circulation piétonne est prolongé de manière à ce que la zone de stationnement commence à minimum 5 mètres de la traversée piétonne dans le sens de la circulation* » ;

Considérant qu'aucun arceau vélo n'est présent, qu'il serait intéressant d'en ajouter 3 sur une extension de trottoir ou en stationnement ;

Considérant que la portion de berme centrale située sur l'avenue de Mai, entre l'avenue Speeckaert et la rue Crocq est légèrement excavée et abondamment plantée, afin de filtrer l'eau qui s'y infiltrera ;

Considérant que plusieurs ouvertures sont créées en bordure afin d'y diriger l'eau de pluie et ainsi limiter le rejet vers l'égout ;

Considérant que le jardin d'orage permet de lutter contre les inondations, participe également à l'amélioration de la biodiversité en ville et à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'en application de la prescription 25.3 du PRAS, les actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et des itinéraires de transport en commun doivent notamment (...) *contribuer à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines (...) et inciter les automobilistes à adopter une vitesse*

*conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers ;*

Considérant que le projet est conforme à la prescription 25.3 du PRAS et qu'il renforce les qualités paysagères du lieu ;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD – approuvé le 12/07/2018) reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition); que le projet est conforme au PRDD ;

**AVIS FAVORABLE, A CONDITION DE :**

- se conformer à l'article 5 du titre VII du RRU pour les traversées piétonnes et ajouter 3 arceaux vélo ;

La commune demanderesse s'abstient.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°529 de la séance du 9/12/2022 à 9h10

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850046/2022 (2)**

Localisation : Avenue du Val d'Or 122

Objet : rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de 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 : Monsieur Maxime MESSIKOMMER

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°9352, délivré le 28/04/1958 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser la toiture pour transformer le logement du dernier étage en duplex et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge 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 10/11/2022 au 24/11/2022 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la vue sur un mur mitoyen nouvellement créé de 3m de hauteur à partir du n°120 et les vues créées depuis la terrasse du projet vers le n°120,
- la modification de l'homogénéité des toitures et des gabarits vers l'intérieur d'îlot, présentant pour la plupart des toitures à versants,
- le non-respect des alignements de toitures à versants en façade avant et la non-intégration de la terrasse dans le volume projetée, pouvant créer un problème de Code civil (vues),

- le risque éventuel que ce duplex soit un jour divisé en deux logements distincts, créant une densification de la parcelle et un impact sur le stationnement de la rue ;
- vu l'orientation de la parcelle, l'impact sur l'ensoleillement et la luminosité que le projet pourrait avoir sur le bien et la terrasse du voisin mitoyen n°124,
- la vue sur un mur mitoyen nouvellement créé de 1,90m de long sur 3m de hauteur (casquette solaire non comprise) depuis l'étage toiture du n°124,
- l'impossibilité de placer des panneaux solaires au n°124 en cas de rehausse,
- l'impact négatif qu'aurait un tel projet sur la valeur des biens mitoyens n°120 et 124 ;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire en ossature bois en toiture plate de l'immeuble en vue de transformer l'appartement (76m<sup>2</sup>) du dernier étage en duplex (136m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'une rehausse de mitoyenneté d'une longueur de 190cm est nécessaire vers les deux mitoyens (120 et 124) ;

Considérant que les corps de cheminée existants et encore utilisés (le long de la mitoyenneté n°120) sont préservés, intégrés dans le volume bâti et prolongés en toiture de l'extension ;

Considérant que la cage d'escalier est prolongée pour accéder à la partie supérieure du duplex ;

Considérant que la partie supérieure du duplex (nouveau volume) est aménagée en suite parentale comprenant en partie arrière une chambre avec salle de bains intégrée, un WC et en partie avant un espace salon / dressing ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'une des chambres existantes sera utilisée en espace de vie (salon) et que donc l'appartement conserve deux chambres ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans et l'annexe I en conséquence ;

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

Considérant qu'il présente un recul de 2,84 m par rapport à l'alignement de la façade avant, limitant l'impact de la construction depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que cette dérogation reste importante pour les deux propriétés voisines et que dès lors il y a lieu de réduire la profondeur de ce volume d'un mètre ;

Considérant qu'une terrasse, accessible depuis l'espace salon/dressing, est créée dans ce recul et qu'elle présente un recul latéral de 90 cm (bacs à plantes) par rapport aux deux voisins mitoyens ;

Considérant qu'il y a lieu de reculer le garde-corps à l'avant de manière à limiter son impact depuis la rue et également de respecter le Code civil ;

Considérant que s'agissant d'un autre type de logement (immeuble à appartements) et une composition architecturale différente, le volume placé en retrait s'intègre dans cette portion de la rue ;

Considérant que le nouveau volume en toiture présente également un recul arrière de 3,62 m par rapport à la façade arrière et qu'une seconde terrasse, accessible depuis la chambre est aménagée ;

Considérant que cette terrasse arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement en profondeur des profils mitoyens) ;

Considérant qu'un garde-corps est placé à moins d'1,90m des deux limites mitoyennes ; qu'il ne permet dès lors pas de garantir la conformité de la terrasse aux prescriptions du Code civil en termes de vues malgré la présence de zones végétales de part et d'autre du revêtement de terrasse en bois ;

Considérant qu'il s'indique de placer les garde-corps de la terrasse arrière à 190cm des limites mitoyennes (limitation de la zone accessible, correspondant à l'emprise du revêtement en bois) et de limiter la profondeur de la terrasse également de 1m ;

Considérant que l'irrigation des bacs à plantes et la récupération des eaux provenant des zones végétales prévues en toiture sont facilitées par l'usage d'eau de deux citernes d'eau de pluie installées dans les armoires latérales du balcon arrière du deuxième étage ;

Considérant que les façades de ce nouveau volume présentent un matériau en lattes de bois ajourées horizontalement en bois de Padouck, des châssis anthracite en aluminium à coupure thermique et une toiture plate entièrement végétalisée ;

Considérant que des modifications ont été réalisées en façade avant depuis la construction ;

Considérant que les dalles de verre initialement prévues en partie supérieure de la porte d'entrée n'ont pas été placées ;

Considérant que les porte et châssis en bois d'origine ont été remplacés par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc ; que les divisions d'origine n'ont pas été respectées ;

Considérant que le bardage d'origine en bois de ton brun des allèges de fenêtres a été remplacé par du bardage en PVC de ton blanc ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer le bardage en PVC blanc des allèges par des lattes de bois ajourées en Padouck, identiquement au matériau de l'extension en toiture ;

Considérant que des brise-soleil en aluminium avec lattes de Padouck d'une profondeur de 1m sont placés au-dessus des châssis de l'extension, dans la prolongation de la toiture ;

Considérant que ces stores enrouleurs à protection solaire (en textile de ton anthracite) avec habillage en aluminium de ton blanc sont placés en partie supérieure des baies des premier et deuxième étages en façade avant, masquant une partie des impostes ;

Considérant que les stores tels que proposés ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de trouver une autre solution plus discrète à placer dans le plan de façade ;

Considérant, vu le nombre de logements maintenu, qu'il n'y a pas de densification de la parcelle ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/2022 ;

Considérant qu'il est également précisé que les parties de murs mitoyens restantes à l'avant seront isolées et traitées avec un enduit, que dès lors il y a lieu de compléter les plans en ce sens et de joindre l'accord des propriétaires de part et d'autre ;

Considérant que l'intervention en enduit présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant qu'elle est limitée et peu visible depuis l'espace public et donc acceptable ;

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

- réduire la profondeur du nouveau volume de 1m à l'arrière,
- reculer le garde-corps à l'avant de manière à limiter l'impact depuis la rue et également de respecter le Code civil,
- placer le garde-corps de la terrasse arrière à 190cm des limites mitoyennes (limitation de la zone accessible, correspondant à l'emprise du revêtement en bois) et de limiter la profondeur de la terrasse de 1m ;
- compléter les plans en termes d'isolation et crépi sur les parties de murs mitoyens restantes à l'avant,
- trouver une autre solution plus discrète à placer dans le plan de façade pour les stores/brise-soleil ;

- adapter les plans et l'annexe I en termes du nombre de chambres du logement agrandi

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur la bâtisse (enduit) sont acceptées **moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 9h40

**Demande de permis d'urbanisme PU/1854305/2022 (3)**

Localisation : Rue de la Rive 7

Objet : étendre le rez-de-jardin et rehausser l'immeuble de deux niveaux

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

Demandeur : Madame Reaz TOOFANY

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 (lucarne)  
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 : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan, qu'elle se situe en partie dans la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi que dans la zone tampon (60 m) de la zone Natura 2000 ;

Considérant qu'un sentier public longe l'arrière de la parcelle le long de la Woluwe ;

Considérant dès lors que l'arrière de l'immeuble est visible depuis ce sentier ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-jardin et rehausser l'immeuble de deux niveaux ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants :

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation arrière dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que l'extension prévue au dernier niveau dépassera en profondeur de plus de 3m la construction voisine de droite ( la moins profonde) ;
- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle lucarne se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne sera pas située en recul de minimum 1m de chaque limite mitoyenne ;
- article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera prévu en façade arrière ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et que 2 remarques ont été émises ;

Considérant que la première remarque s'oppose au projet car celui-ci déroge au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la seconde réaction demande à ce que la commission de concertation s'assure de la conformité du projet à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il existe 2 permis d'urbanisme référencés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 3830 délivré le 14/04/1933 pour la construction de la maison ;
- permis d'urbanisme n°13953 délivré le 06/08/1985 pour effectuer des transformations ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture plate ;

Considérant que l'immeuble a déjà subi des modifications à son volume en façade arrière ;

Considérant qu'il existe une différence d'un niveau entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol (rez-de-jardin), la construction sera étendue vers le jardin ;

Considérant que cette extension abritera un espace bureau pour le logement ;

Considérant que l'extension sera conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne sa profondeur ;

Considérant cependant que ce volume sera isolé par l'extérieur ;

Considérant dès lors que l'ajout de cette isolation entraînera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de quelques centimètres la construction voisine la plus profonde (voisin n°9) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime et vise uniquement à proposer une performance énergétique adéquate ;

Considérant que la dérogation sollicitée est dès lors acceptable ;

Considérant que le volume existant au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier ne sera pas modifié mais également isolé en façade arrière ;

Considérant qu'à ce niveau aussi l'ajout d'une isolation extérieure impliquera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de créer un niveau supplémentaire ainsi que des combles ;

Considérant que le nouveau volume du troisième étage abritera une troisième chambre, une salle de bain, un sanitaire ainsi qu'un dressing ;

Considérant que cette intervention permettra de proposer une première chambre de minimum 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que pour se faire, l'escalier existant sera prolongé ;

Considérant qu'afin de marquer davantage la nouvelle intervention par rapport à la façade avant, ce nouvel étage sera implanté en recul par rapport au plan de la façade principale ;

Considérant que ce volume s'alignera en profondeur sur la construction voisine la plus profonde et dépassera de moins de 3m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant cependant que ce volume sera recouvert par une isolation extérieure dépassant les 2 constructions voisines ;

Considérant que cette intervention engendrera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation n'est que de quelques centimètres, est minime et donc acceptable ;

Considérant que l'isolation prévue empiètera dans les terrains voisins ;

Considérant que les propriétaires voisins ont chacun signé l'annexe II, que cette annexe a été jointe au dossier ;

Considérant que le projet prévoit la création de nouveaux combles ;

Considérant que ce nouveau volume s'alignera en profil sur le profil de toiture de la construction voisine la plus haute (n°5) et ne dépassera pas de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute (n°9) ;

Considérant dès lors que le projet est bien conforme à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les combles dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépasseront en profondeur de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°9) ;

Considérant cependant que cette dérogation est nécessaire afin d'offrir des combles aménagés ;

Considérant que ce niveau abritera également un espace de bureau pour la famille ainsi qu'un sanitaire supplémentaire ;

Considérant que la plupart des immeubles présents le long de la rue de la rive possèdent une toiture à versants ;

Considérant que les extensions prévues s'intègrent donc à la typologie des immeubles présents aux alentours ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'un sentier passe derrière l'immeuble et permet d'avoir des vues vers l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble sera recouvert par un crépi de teinte beige ;

Considérant dès lors que l'utilisation d'un crépi déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il sera visible de la voie publique ;

Considérant que ce choix est acceptable car il s'agit d'une façade arrière et que de nombreuses interventions (avec un traitement similaire) existent sur les parcelles voisines ;

Considérant néanmoins que le crépi prévu au niveau de la rehausse sera visible depuis la promenade verte mais qu'il serait préférable de continuer avec un revêtement de toiture (de teinte et calepinage identiques aux éléments prévus en toiture) en façade arrière de la rehausse;

Considérant que les éléments de la façade avant existante seront maintenus ;

Considérant que le deuxième étage projeté sera composé d'un vitrage en retrait par rapport au plan de la façade avant et sera composé de châssis en aluminium de teinte noire ;

Considérant que la nouvelle toiture à versants sera entièrement composée de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le versant arrière de toiture abritera une nouvelle lucarne ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne sera pas implantée à minimum 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes et en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que cette lucarne déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle se développera sur plus des 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que ces dérogations sont motivées par :

- cette lucarne se situera dans le versant arrière ;
- en ce qu'elle permet l'utilisation des combles d'une maison unifamiliale ne présentant qu'une profondeur de construction aux étages de 8m ;
- en ce qu'elle sera implantée dans le prolongement de la baie de l'étage inférieur afin de proposer une façade arrière homogène ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ainsi que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la lucarne n'est acceptable que si elle respecte une largeur maximale de 2/3 avant car cette limitation ne remet pas en question l'aménagement de l'espace ;

Considérant que l'architecte précise en séance que l'épaisseur de l'isolation à l'arrière serait peut-être augmentée ; qu'il y a dès lors lieu de le confirmer ;

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

- réduire la largeur de la lucarne arrière aux 2/3 de la largeur de la façade et de changer le crépi/enduit en façade arrière par un revêtement de toiture (de teinte et calepinage identiques aux éléments prévus en toiture) pour la rehausse ;

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation arrière dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que l'extension prévue au dernier niveau dépassera en profondeur de plus de 3m la construction voisine de droite (la moins profonde) ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne sera pas située en recul de minimum 1m de chaque limite mitoyenne ;
- la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera prévu en façade arrière (uniquement pour la partie existante) ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation suivante est refusée :

- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade.



COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 10h20

**Demande de permis d'urbanisme PU/1848065/2022 (4)**

Localisation : Rue Vervloesem 108

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

Lotissement : LOT n°164 du 13/10/1966

Demandeur : Monsieur Denis GABRIEL

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°164 du 13/10/1966 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que l'intervention prévue impliquera de réduire une partie de la hauteur sous plafond des chambres en-dessous de 2m50 (2m43) ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève les points suivants :

- regret quant à la suppression d'un espace extérieur ;
- risque que la performance énergétique du bâtiment soit diminuée du fait de l'ajout d'une extension principalement vitrée ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont précédemment été délivrés pour le bien :

- permis n° 16954 délivré le 29/01/2002 visant à « *construire un immeuble de 2 logements* » ;
- permis n° 17098 délivré le 01/10/2002 visant à « *transformer un immeuble de 2 logements en kots d'étudiants* » ;
- permis d'urbanisme n°17227 délivré le 20/05/2003 visant à « *aménager deux chambres* » ;

Considérant que l'immeuble abrite des kots d'étudiants et que le présent projet vise à étendre les deux chambres existantes au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'une précédente demande de permis visant également la construction d'une

extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble a été refusée par le Collège des bourgmestre et échevins le 13/01/2022 ;

Considérant que cette demande avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 10/12/2021 ;

Considérant que ce projet présentait également les mêmes dérogations (refusées par la précédente commission de concertation) ;

Considérant cependant que la présente demande propose des améliorations (hauteur sous plafond et ventilation) par rapport à la demande introduite précédemment ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble abrite deux garages en façade avant et deux chambres d'étudiants en façade arrière ;

Considérant que la chambre de droite présente une surface de 9.8 m<sup>2</sup> et comporte une salle d'eau ;

Considérant que cette chambre possède actuellement un accès à la cour de l'immeuble ;

Considérant que la chambre de gauche présente une surface de 10.1 m<sup>2</sup> et comporte une salle d'eau ;

Considérant que cette chambre possède également un accès à la cour de l'immeuble ;

Considérant que la construction de l'extension impliquera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle seront bâtis ;

Considérant que l'espace extérieur possède une surface déjà réduite de +/-21 m<sup>2</sup> ne permettant pas d'y aménager une surface de pleine terre ;

Considérant que cette zone est actuellement entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble se situe à +/- 3m de la limite mitoyenne du fond de la parcelle ;

Considérant que l'extension (du côté gauche) présentera une surface de 4.5 m<sup>2</sup> et s'implantera en recul de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la face latérale de l'extension sera constituée d'un panneau plein en aluminium afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant que le projet vise également le placement d'un panneau translucide d'une hauteur de 2m60 sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il s'indique de limiter cette hauteur à 1m90 au total mur existant compris ;

Considérant que la véranda n°2 (côté droit) présentera une surface de 4.7 m<sup>2</sup> et s'implantera contre le mur mitoyen de droite ;

Considérant que les deux chambres existantes présentent chacune une surface habitable très réduite ;

Considérant que le projet a pour but d'augmenter la surface habitable des chambres et donc d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la construction de cette extension impliquera également la dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne sera pas possible structurellement de maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2m50 au niveau de l'extension (2m43) ;

Considérant que la hauteur projetée est limitée par la présence au niveau supérieur d'une dalle de balcon ;

Considérant que la dérogation sollicitée est minime (7 cm) ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme est également acceptable ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le garage de droite a été réduit en profondeur suite à l'installation d'un local pour la chaudière ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y installer un local à vélos avec 12 emplacements vu qu'il y a 12 kots ;

Considérant qu'il y donc lieu de rendre perméable et de pleine terre la partie de la zone de recul devant ce garage en maintenant une zone de passage devant la porte ;

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

- limiter la hauteur du pare-vue à 1m90 ;
- installer un local à vélos avec 12 emplacements dans la partie restante du garage de droite ;
- rendre perméable et de pleine terre la partie de la zone de recul devant ce garage en maintenant une zone de passage devant la porte ;

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que que l'intervention prévue impliquera de réduire une partie de la hauteur sous plafond des chambres en-dessous de 2m50 (2m43) ;

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 10h50

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1856225/2022 (5)**

Localisation : Avenue de la Croix du Sud 31

Objet : effectuer des aménagements intérieurs, étendre le rez-de-chaussée, isoler la toiture, aménager les combles et une lucarne dans le versant latéral et arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Artur & Dorota ROMANEK

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 : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

#### Avis :

Considérant que la demande se situe 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 ce plan ;

Considérant que la demande vise à effectuer des aménagements intérieurs, à étendre le rez-de-chaussée, à isoler la toiture et à aménager les combles et une lucarne dans le versant latéral et arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine de gauche ;
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne présente une surface minimale de 14m<sup>2</sup> ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève le caractère patrimonial des habitations du quartier et demande à ce que la commission de concertation soit attentive à l'importance de conserver les caractéristiques urbanistiques existantes du quartier ;

Considérant qu'il existe un permis d'urbanisme référencé dans les archives, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 18076 délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 30/06/2006 visant à « *construire une annexe sur deux niveaux, réaliser des transformations intérieures et créer une nouvelle lucarne en toiture de l'habitation* » ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type 3 façades comportant un garage au sous-sol et faisant partie du quartier des Constellations ;

Considérant que le sous-sol comporte un garage ainsi que 2 caves ;

Considérant que ce niveau ne sera pas modifié ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu en façade arrière afin d'agrandir davantage les pièces de vie de l'habitation ;

Considérant que cette extension dépassera de 3m80 la construction voisine mitoyenne de gauche ;

Considérant que cette extension déroge donc à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de plus de 3m la construction voisine mitoyenne de gauche ;

Considérant cependant que la dérogation est minime (80 cm) ;

Considérant de plus que ce dépassement de 80 cm se situe en recul de 2m par rapport à la construction voisine ;

Considérant que l'extension ne présente donc, contre la limite mitoyenne, qu'un dépassement de +/-2m50 ;

Considérant que l'implantation de ce nouveau volume se fera légèrement en débordement par rapport au plan de la façade latérale ;

Considérant que ce débordement est minime (42 cm) et permettra de marquer la nouvelle intervention ;

Considérant que la maison présente également un élément d'angle débordant à l'avant ;

Considérant que l'extension se développera en façade arrière et vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que l'extension sera recouverte par une brique de parement de ton rouge-brun identique à la brique existante du bâtiment principal ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant cependant qu'aucune finition esthétique n'est prévue pour la toiture plate de l'extension ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique;

Considérant que le premier étage abritant 2 chambres, un bureau et une salle de bain ne sera pas modifié ;

Considérant que cette configuration date de l'origine de construction de l'immeuble ;

Considérant qu'aucune de ses 2 chambres ne présente une surface minimale de 14 m<sup>2</sup> (12,5 m<sup>2</sup> et 9,20 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le niveau des combles sera entièrement réaménagé ;

Considérant que pour se faire, l'escalier intérieur sera prolongé afin de relier les combles au premier étage ;

Considérant qu'afin d'aménager les combles, une lucarne sera aménagée dans le versant latéral et dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur importante de 2m20 et se développera de façon continue sur 2 des 3 versants de la toiture ;

Considérant que la hauteur proposée déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que pour rappel, il s'agit d'un immeuble de type 3 façades et que cette lucarne sera visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que son développement continu sur 2 versants accentuera davantage le caractère massif de cette intervention ;

Considérant que, malgré cette intervention importante en toiture, les combles ne proposent que 2 chambres présentant chacune une surface inférieure à 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que le logement propose 4 chambres à coucher mais qu'aucune de ses chambres ne propose une surface habitable de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des espaces de nuit, quitte à revoir l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage également;

Considérant que l'intervention proposée en toiture ne garantit pas le bon aménagement des lieux en ce qu'elle ne tient pas compte de l'homogénéité architecturale du quartier ;

Considérant que le placement de lucarnes est envisageable dans le versant latéral et dans le versant arrière mais qu'il s'indique de ne pas prévoir de lucarne se développant de façon continue sur les 2 versants de toiture ;

Considérant qu'il s'indique également de proposer des lucarnes présentant une hauteur plus réduite ainsi que des joues de lucarnes en tuiles (identiques à celles de la toiture principale) et restant accessoires à la toiture ;

Considérant que le bien situé avenue des Constellations n°27 et le bien situé avenue du Verseau 18 présentent une lucarne de dimensions acceptables dans le versant latéral ;

Considérant que si les combles de l'immeuble sont aménagés, les pièces habitables résultant de cet aménagement ne peuvent déroger aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture ;

Considérant que l'ajout d'une isolation aura pour conséquence d'augmenter le profil de la toiture ;

Considérant dès lors que le nouveau profil de toiture dépassera la construction voisine de gauche de +/- 20 cm ;

Considérant cependant que cette isolation est nécessaire afin de proposer une meilleure habitabilité de l'immeuble ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de ne pas modifier la position de la gouttière afin de maintenir une cohérence architecturale ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques seront placés dans le versant avant ;

Considérant que ce placement est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en application de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que la toiture présentera toujours des tuiles de couleur rouge ;

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée ;

## **AVIS PARTAGE :**

### **AVIS FAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :**

- prévoir une finition esthétique pour l'extension du rez-de-chaussée (gravier roulé, toiture végétalisée) ;
- ne pas modifier la position de la gouttière ;
- proposer une solution présentant deux lucarnes séparées en revoyant les dimensions et l'esthétique en s'inspirant de celles déjà réalisées (Constellations 27 et Verseau 18).

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine de gauche ;
- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur à condition de proposer une solution présentant deux lucarnes séparées en revoyant les dimensions et l'esthétique en s'inspirant de celles déjà réalisées (Constellations 27 et Verseau 18).

### **Avis de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine Culturel :**

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ne se justifie pas, que l'aménagement proposé est fonctionnel et de qualité sans déroger en profondeur, que l'espace de salle à manger pourrait profiter d'une ouverture supérieure de la baie entre la pièce existante et l'annexe projetée ;

Considérant que la dérogation ne serait plus présente si le retrait depuis le mitoyen de gauche était d'une largeur de 3m ;

Considérant que le souci technique dû à la présence d'une citerne au niveau des fondations prévues peut être résolu par la réalisation d'un radier sans semelle filante ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 3 du Titre II du RRU, qu'aucune chambre ne dispose d'une surface de minimum 14m<sup>2</sup>, qu'au moins une chambre doit comporter une surface minimale de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que la lucarne ne doit pas être d'une traite car elle rompt la subdivision des pans de toiture, qu'il doit plutôt être proposé deux lucarnes séparées pour les deux pans de toitures ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant moyennant le respect des conditions suivantes ;

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Prévoir un retrait de 3m de la partie de l'extension en dérogation depuis le mitoyen de gauche ;
- Prévoir au moins une chambre de 14m<sup>2</sup> ;
- Prévoir deux lucarnes séparées et intégrées aux caractéristiques du quartier au lieu d'une seule en angle.

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

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera de plus de 3m la construction voisine de gauche ;
- à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface minimum.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation suivantes **est acceptée** :

- à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 11h20

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850105/2022 (6)**

Localisation : Parvis Saint-Henri 20

Objet : construire une deuxième lucarne en façade arrière de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Grimur & Justine JOHANNSSON - PIRET

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une deuxième lucarne en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est actuellement pas référencé dans nos archives ;

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

- PU n°12463, le 26/03/1975 pour construire une annexe au rez-de-chaussée,
- PU n°542397, le 10/09/2015 pour régulariser la démolition des annexes au premier étage en façade arrière, la transformation de tous les étages, la construction d'une extension et d'une terrasse au premier étage en façade arrière et construire une lucarne en façade arrière ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire une deuxième lucarne en façade arrière ;



Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne est construite sur plus que 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme en ce que cette lucarne présente une hauteur de 170cm et est positionnée sur la limite mitoyenne avec le voisin n°18 ;

Considérant qu'une lucarne existe déjà en façade arrière (octroyée par le permis d'urbanisme n°542397 le 10/09/2015) ;

Considérant que cette lucarne est prolongée avec un nouveau volume jusqu'à la limite mitoyenne afin de transformer un espace de rangement en salle de douche ;

Considérant que la demande respecte le titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la salle de douche présente une hauteur sous plafond de 2.20m ;

Considérant qu'en plus une fenêtre pour toit plat est ajoutée dans ce volume afin d'éclairer la salle de douche ;

Considérant que les travaux prévus sont minimes ;

Considérant qu'ils visent à améliorer les conditions d'habitabilité de la maison sans nuire au bâti environnant ;

Considérant de ce qui précède que la demande est acceptable ;

Considérant néanmoins que la dernière situation de droit prévoit une porte d'entrée en bois peint en blanc ;

Considérant qu'en situation existante de fait cette porte est de ton noir ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à une porte d'entrée peinte en blanc ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la nouvelle porte sera blanche ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de conserver une porte d'entrée qui reprenne toutes les caractéristiques esthétiques de la porte existante en situation de droit ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition que la nouvelle porte d'entrée reprenne toutes les caractéristiques esthétiques de la porte existante en situation de droit.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°529 de la séance du 9/12/2022 à 11h50

**Demande de permis d'urbanisme PU/1842777/2022 (7)**

Localisation : Avenue Lambeau 76

Objet : créer une baie en façade avant, construire une extension et aménager une terrasse en toiture plate 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 Charles & Virginie REYERS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

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

- N°13151 le 25/02/1980 pour des transformations intérieures, une extension au rez-de-chaussée (cuisine) et la réalisation d'une terrasse,
- N°555399 le 25/02/2016 pour la régularisation du changement de châssis à l'avant, l'élargissement d'une baie, la réalisation d'une terrasse et d'un escalier vers le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à créer une baie en façade avant, construire une extension et aménager une terrasse en toiture plate de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction)
- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur)
- au règlement des bâtisses (enduit) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à créer une ouverture supplémentaire en façade avant ;

Considérant en effet qu'une fenêtre supplémentaire est proposée au niveau du rez-de-chaussée avant afin d'améliorer l'éclairage du séjour ;

Considérant en effet que les deux baies en façade avant sont de faibles dimensions ;

Considérant qu'il s'agit de percer la façade au-dessus de l'ensemble légèrement en saillie que forment la porte d'entrée et les deux baies du séjour du rez-de-chaussée pour former une baie de faible hauteur (+/-50cm) mais reprenant la largeur des éléments en saillie de l'étage ;

Considérant que cette intervention s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade vu l'existence d'un élément de même type au-dessus de l'ensemble de châssis au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter le dessin de la façade, notamment au niveau des moulures éventuelles ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaliser une extension et une terrasse sur la toiture plate de la maison ;

Considérant en effet que la cage d'escalier est prolongée et qu'une extension se limitant à l'espace nécessaire pour accéder à la toiture est créée ;

Considérant que ce nouveau volume largement vitré permet un éclairage naturel de la cage d'escalier ;

Considérant qu'une partie du mur mitoyen de droite est rehaussée sur une hauteur de +/-2.60m et une profondeur de 5.40m pour la prolongation abriter l'escalier ;

Considérant qu'à l'avant de ce nouveau volume, un espace avec des bacs à plantes est créé afin de former un écran de verdure par rapport au voisin de droite n°78 et que du côté gauche le même dispositif de bacs à plantes est installé sur toute la profondeur de la terrasse ;

Considérant en effet qu'une grande partie de la toiture plate est recouverte d'un plancher en bois délimité par un garde-corps placé en retrait de la façade avant de 1.95m et de la façade arrière de 2.90m ;

Considérant que le reste de la toiture plate est maintenue en l'état et que quelques bacs à plantes sont posés çà et là ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose d'un jardin situé au sud mais que vu la proximité de l'angle de l'îlot, l'ensoleillement y est réduit vu les immeubles existant le long de l'avenue du Prince Héritier ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'il dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir le respect du code civil en matière de vue sur les toitures des immeubles voisins sans rehausse de mur mitoyens au niveau des côtés de la terrasse soit en prévoyant un retrait de 1.90m soit en fournissant un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une toiture végétalisée sur la partie non accessible ;

Considérant que ce nouveau volume présente une finition en enduit de teinte blanche ;

Considérant que cela constitue une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux mais que vu sa position centrale par rapport à la profondeur du bâtiment, il ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

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

- garantir le respect du code civil en matière de vue sur les toitures des immeubles voisins sans rehausse des murs mitoyens au niveau des côtés de la terrasse soit en prévoyant un retrait de 1.90m à partir des limites de propriétés soit en fournissant un acte de servitude (vues) entre propriétés concernées,
- prévoir une toiture végétalisée sur la partie non accessible,
- dessiner les moulures éventuelles présentes en façade avant.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit et au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit) **sont acceptées aux conditions émises ci-dessus.**

**Abstention de la Direction de l'Urbanisme.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 13h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1849912/2022 (8)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 332

Objet : placer un exutoire de fumée et régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Françoise GERARD

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 : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer un exutoire de fumée et à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre située sous les combles ne présente pas une surface de minimum 14m<sup>2</sup> ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes dans le versant arrière présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elles ne respectent pas un recul latéral de minimum 1m avec les limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 mais qu'une remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un seul permis d'urbanisme est référencé pour le bien et qu'il s'agit du permis d'urbanisme n°7108 délivré le 14/01/1950 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble existant n'a pas été réalisé conformément aux plans de la situation de droit de 1950 ;

Considérant que de façon générale, des modifications structurelles ont été apportées à l'immeuble et qu'un logement supplémentaire a été aménagé au niveau des combles (5 logements existants au lieu de 4 logements prévus dans le permis d'origine) ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, les 3 garages prévus ont été maintenus ;

Considérant que des aménagements intérieurs mineurs ont été réalisés et que 6 caves ont été aménagées ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative ;

Considérant qu'un monte-charge a été aménagé dans le hall commun du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un appartement de 2 chambres a été maintenu à ce niveau ;

Considérant que ce logement présente une configuration interne légèrement différente que l'appartement prévu dans sa situation de droit ;

Considérant cependant que cet appartement respecte les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en façade arrière, une extension a été réalisée ainsi qu'un balcon et un escalier extérieur menant à la cour extérieure ;

Considérant que les installations réalisées sont conformes au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles ne dépassent pas en profondeur la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche en regardant la façade avant) et ne dépassent pas de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond) ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de vérifier la conformité de l'escalier avec le Code civil notamment en ce qui concerne les vues droites ;

Considérant que le jardin de l'immeuble a été entièrement recouvert par une terrasse en bois exotique ;

Considérant que de sa propre initiative, la demandeuse propose de supprimer cette terrasse et de revenir à un jardin de pleine terre (pelouse) ;

Considérant que le premier étage comporte également un appartement de 2 chambres ayant subi de très légères modifications intérieures ;

Considérant que la terrasse initialement prévue en façade arrière a été prolongée ;

Considérant cependant que l'extension de cette terrasse est également conforme au titre I du règlement régional en ce qu'elle ne dépasse pas en profondeur le voisin mitoyen le plus profond et en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m le voisin mitoyen le moins profond ;

Considérant que cette intervention a amélioré les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant cependant qu'un volume a été créé contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'un châssis a été placé contre la limite mitoyenne et occasionne des vues droites non conformes aux prescriptions du Code civil ;

Considérant en effet que, vu la configuration spécifique de la parcelle, il existe une vue droite vers la propriété voisine de droite ne respectant pas un recul minimum de 1m90 ;

Considérant qu'il s'indique de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues droites en ce qui concerne ce châssis ;

Considérant que l'appartement de 2 chambres situé au deuxième étage ainsi qu'au troisième étage présente la même configuration interne que l'appartement situé au niveau inférieur ;

Considérant que cet appartement possède également la même terrasse en façade arrière ;

Considérant que le même châssis non-conforme au Code civil en matière de vue droite a été placé ;

Considérant qu'il s'indique également de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vue droite ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble prévoyait un espace grenier sous les combles ;

Considérant qu'un appartement y a été aménagé ;

Considérant que ce logement se compose en façade avant d'un living, d'une chambre et son dressing et en façade arrière d'un bureau, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'un sanitaire et d'un vestiaire ;

Considérant que cet appartement possède une hauteur sous plafond supérieure à 2m30 ;

Considérant cependant que l'unique chambre du logement ne présente pas une surface minimum de 14m<sup>2</sup> (11, 82 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette configuration déroge à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'un espace dressing est directement accessible depuis la chambre ;

Considérant que ce dressing présente une surface de 4.57 m<sup>2</sup> et dispense la chambre de devoir proposer des espaces de rangement ;

Considérant que la surface cumulée des 2 espaces s'élève à 16,39 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme (surface chambre) est acceptable ;

Considérant que 2 lucarnes ainsi qu'une terrasse ont été aménagées pour ce logement dans le versant arrière de toiture ;

Considérant que, d'après des vues aériennes jointes à la demande de permis et datées de 1996, les 2 lucarnes ainsi que la terrasses existaient déjà ;

Considérant dès lors que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne peuvent être appliquées pour ces installations ;

Considérant néanmoins que, concernant les 2 lucarnes, les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses était déjà en vigueur ;

Considérant que les 2 lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles ne respectent pas un recul minimum de 1m par rapport aux limites mitoyennes et en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant cependant que ces lucarnes se situent dans le versant arrière, qu'elles visent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement situé dans les combles en permettant davantage d'apport de lumière naturelle tout en proposant une hauteur sous plafond confortable de 2m60 ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable (concernant la hauteur des lucarnes et leur implantation) ;

Considérant cependant que les vues engendrées par le châssis installés dans la salle de bain sont contraires aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant qu'il y a lieu de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse est antérieur à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse permet de proposer un espace extérieur pour l'appartement ;

Considérant que cette terrasse se situe dans le versant arrière de la toiture et que le bâtiment voisin de gauche (en regardant la façade avant) possède également une terrasse au même niveau ;

Considérant que même si cette terrasse est acceptable, il s'indique de la rendre également conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites également ;

Considérant qu'une tabatière existante en toiture et située au-dessus de la cage d'escaliers sera remplacée par un nouvel exutoire de fumée ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable conditionnel le 10/10/2022 et que cet avis porte les références CP.2022.0920/1 ;

Considérant que vu l'ajout d'une unité de logement, il y a lieu d'apporter une amélioration en termes de mobilité ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'une cave pourrait être dédiée à un local vélo (cave 1) ;

Considérant qu'il y a lieu de placer une goulotte pour les vélos dans l'escalier menant au sous-sol ;

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

- rendre l'ensemble de la construction conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites sans rehausser de murs mitoyens ;
- supprimer la terrasse recouvrant la zone de jardin et proposer un aménagement de pleine terre ;
- convertir la cave n°1 en local vélo ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme (en ce que la chambre située sous les combles ne présente pas une surface de minimum 14m<sup>2</sup>) et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la lucarne arrière présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respecte pas un recul latéral de minimum 1m avec les limites mitoyennes) sont acceptées.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1852391/2022 (9)**

Localisation : Avenue Marie-José 103

Objet : transformer la façade avant, aménager des terrasses, étendre et rénover la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry & Dominique GYPENS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer la façade avant, aménager des terrasses, étendre et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation, de profondeur, de hauteur et de hauteur sous plafond et aux articles 12 et 51 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de revêtement de façade ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

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

- PU n°9456, le 10/11/1958 pour construire la maison,
- PU n°11244, le 27/06/1966 pour effectuer des transformations,
- PU n°15913, le 11/02/1977 pour fermer une terrasse extérieure ;

Considérant que la demande vise à transformer entièrement la maison unifamiliale et plus précisément à :

- Construire des extensions à tous les étages et aménager des terrasses à tous les étages en façade arrière,
- Construire une lucarne en façade avant,
- Isoler les façades avant et arrière,
- Modifier la façade avant,
- Démolir la toiture existante et en construire une nouvelle avec un versant en pente à l'avant et plate à l'arrière ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée une annexe de 3.45m de profondeur est démolie en façade arrière afin de construire une nouvelle de 6.77m de profondeur contenant une cave, un espace de rangement, un ascenseur et un atelier ;

Considérant que cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'une terrasse et un escalier sont également aménagés au rez-de-chaussée arrière afin de lier l'annexe au rez-de-jardin ;

Considérant que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il est construit sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, soit 1.10m en plus que la profondeur totale admise ;

Considérant qu'afin de construire l'annexe au rez-de-chaussée le mur mitoyen avec le voisin n°105 est rehaussé pour lequel il n'y a aucune information sur les plans ;

Considérant que la situation existante n'est pas totalement correcte en ce qui concerne la hauteur du mur mitoyen avec le n°105 ;

Considérant qu'au premier étage la construction d'une annexe de 3.65m de profondeur permet l'aménagement d'une cuisine, d'un espace de rangement et de la prolongation de l'ascenseur ;

Considérant que le volume contenant la cuisine donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée et sur 3m de profondeur ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse également de 36cm les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen n°105 au niveau de la terrasse n'est pas acceptable vu qu'elle enclave cet immeuble qui se situe proche de l'angle ;

Considérant qu'au deuxième étage la construction d'une annexe de 3.65m de profondeur permet l'aménagement de la prolongation de l'ascenseur et d'un bureau ;

Considérant que le volume contenant le bureau donne accès à une terrasse de 7.7m<sup>2</sup> aménagée au même étage en façade arrière ;

Considérant que le projet propose une multiplication des terrasses, en effet il est prévu une terrasse à chaque niveau alors que le bien possède un jardin ;

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

Considérant que ces travaux dérogent en façade avant à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent l'alignement de 15cm ;

Considérant qu'en façade avant les éléments du rez-de-chaussée sont peints en couleur foncée ce qui constitue une dérogation à l'article 51 du règlement communal sur la bâtisse, que le demandeur précise qu'entre les baies du premier et deuxième étages, ce sont des briquettes de teinte foncée ou un autre élément non précisé ;

Considérant que l'ensemble de la toiture à versants (avec brisis à l'avant) est démolie au profit d'un étage complet présentant un pan incliné (+/-70°) et une toiture plate avec des panneaux solaires ;

Considérant qu'une lucarne est placée dans cet unique pan incliné habillé d'ardoises artificielles de ton noir ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 270cm et qu'elle positionnée à moins d'un mètre des limites mitoyennes (à 81cm du voisin de gauche et à 66cm du voisin de droite) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur majeure à 2/3 de la façade (23cm de plus que la largeur admise) ;

Considérant que sa hauteur et sa largeur sont trop élevées et que dès lors ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'elle présente un caractère massif et que ses proportions sont bien trop importantes par rapport au versant de toiture ;

Considérant qu'en plus la demande déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la cuisine et les chambres du dernier étage présentent une hauteur sous plafond respectivement de 238cm et 240cm ;

Considérant que la demande vise également à :

- Aménager deux bandes végétales en zone de recul,
- Placer un ascenseur desservant tous les étages,
- Prolonger l'escalier entre le deuxième et troisième étage,
- Remplacer l'entièreté des portes et châssis en des nouveaux éléments en aluminium structuré de ton noir,
- Placer des garde-corps vitrés pour les châssis des premier et deuxième étages en façade avant,

Considérant en conclusion que la demande présente plusieurs dérogations dont certaines peuvent aisément être supprimées sans altérer la nature du projet :

Considérant que la composition de la nouvelle façade avant ne reprend aucun élément de l'existante (hauteur de baies, teintes, forme de la toiture, lucarne, matériaux...) ;

Considérant que ces modifications contribuent à l'appauvrissement des qualités esthétiques du bien ;

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

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée** 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 aux articles 3, 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation, de profondeur, de hauteur et de hauteur sous plafond et aux articles 12 et 51 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de peinture de façade (rez-de-chaussée) sont refusées.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 14h40

**Demande de permis d'urbanisme PU/1845075/2022 (10)**

Localisation : Clos Cassiopée 8

Objet : étendre le rez-de-chaussée 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 David ONOCKX

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

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 le permis d'archives n°7766, délivré le 10/04/1952 pour la construction de la maison et n° 9620, délivré le 01/07/1959 pour la surélévation de la toiture du garage ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge 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 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale est étendu sur une profondeur de 3m ; que le muret de séparation entre les deux maisons du clos Cassiopée est reconstruit et rehaussé ;

Considérant que l'extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

Considérant la configuration de la parcelle, l'orientation Nord de la zone de cours et jardins, la profondeur importante de la zone de recul et de ce fait, l'implantation de la maison en partie arrière ;

Considérant que l'extension permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement présentant actuellement une superficie limitée ;

Considérant que l'extension n'est pas visible depuis l'espace public ; que l'accès au jardin se fait par un châssis coulissant placé latéralement à l'extension ;

Considérant qu'un recul de 190 cm est maintenu vers la parcelle arrière afin de respecter les prescriptions du Code civil en termes de vues vers les parcelles contiguës ;

Considérant la présence d'une école sur la parcelle contiguë arrière, limitant dès lors les possibilités de nuisances de la construction de l'extension vers le résidentiel ;

Considérant vu ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'extension présente un revêtement en brique de parement de ton rouge-brun identique au revêtement actuel de la maison et de nouveaux châssis en PVC de ton blanc afin de garder une harmonie entre l'ancien volume et le nouveau ;

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

Considérant que plusieurs modifications ont été réalisées en façade avant (remplacement de la porte de garage, suppression des croisillons de châssis et placement d'un caisson à volets au premier étage) ;

Considérant que la façade avant n'étant pas renseignée sur les plans projetés, ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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

- prévoir un revêtement esthétique de couleur claire, tel que la pose d'un gravier roulé ou la réalisation d'une toiture végétalisée en toiture de l'extension.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée**.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 15h10.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1842974/2022 (11)**

Localisation : Avenue du Capricorne 152

Objet : isoler la toiture par l'extérieur avec rehausse et remplacer une poutre en béton par une poutrelle métallique dans 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 & Mélissa LAERMANS - SWILLENS

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

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 la maison fait partie d'un quartier présentant une harmonie d'ensemble ;

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

- N°15978 délivré le 20/05/1997 pour
- N°542112 délivré le 15/10/2015 pour régulariser la véranda

Considérant que la présente demande vise d'une part à isoler la toiture de la maison unifamiliale par l'extérieur et d'autre part à régulariser le remplacement d'une poutre en béton par une poutrelle métallique au rez-de-chaussée ainsi que quelques autres éléments par rapport à la situation de droit du bien ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant en effet que la rehausse de 14cm implique que le nouveau profil de la toiture dépasse celui de la toiture voisine de gauche la plus haute ;

Considérant que le niveau du faite passe de 7.15m à 7.29m ;

Considérant que la dérogation est acceptable car peu importante et améliorant la performance énergétique de la maison ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de conserver le niveau de la gouttière et de l'aligner dans un souci d'harmonie d'ensemble ;

Considérant qu'en ce qui concerne les différents éléments à régulariser, certains avaient déjà été repris dans le permis de 2015 ;

Considérant que les éventuelles modifications en façade avant non renseignées sur les plans projetés ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

**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 à condition de conserver le niveau de la gouttière et de l'aligner dans un souci d'harmonie d'ensemble.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 15h40.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1840374/2022 (12)**

Localisation : Avenue Marie-José 39

Objet : modifier le permis n°1760103 délivré le 01/04/2021 : construire une extension avec une baie vitrée pliante avec maintien de la toiture plate au lieu d'un volume en verre, démolir le mur porteur entre la cuisine et la salle à manger, déplacer la fenêtre de la salle de bain, remplacer les châssis de la cuisine, de la salle de bain et de la terrasse à l'arrière et placer une isolation plus épaisse sur la façade arrière et sur le pignon du mur mitoyen de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Eric & Kathrin DE KEGHEL - WALLER

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

Enquête : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

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

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 qu'aucun permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est actuellement référencé dans nos archives ;

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

- PU n°2218 le 04/11/1927 visant à agrandir une véranda,
- PU n°13282 le 18/12/1980 visant à construire une véranda en annexe au rez-de-chaussée,
- PU n°16305 le 12/01/1999 visant à rénover l'immeuble et démolir l'annexe au rez-de-chaussée,



- PU n°18407 le 09/08/2007 visant à transformer l'habitation unifamiliale par la construction d'une véranda en extension du 1er étage, la construction d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement d'un bureau dans les combles,
- PU n°1760103 le 01/04/2021 visant à démolir une annexe pour construire une véranda, démolir un conduit de cheminée, isoler la façade arrière et réaliser des aménagements intérieurs ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°1760103 délivré le 01/04/2021 par le Collège des bourgmestres et échevins en y apportant quelques adaptations en façade arrière, ainsi que des changements à l'intérieur, à l'arrière et au niveau du pignon du côté du voisin mitoyen n°41 ;

Considérant qu'il s'agit de l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la modification du permis d'urbanisme;

Considérant que l'introduction de cette demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée;

Considérant que la présente modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme n°1760103 délivré le 01/04/2021 et notifié le 22/04/2021 ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- apporter des modifications au PU n°1760103 :
  - modifier l'isolant en façade arrière et la couleur de l'enduit,
  - conserver la toiture plate existante et adapter le volume véranda,
  - changer les caractéristiques du châssis de la porte-fenêtre de la cuisine,
- intégrer des modifications supplémentaires :
  - placer un isolant sur le pignon côté n°41 et un bardage en ardoises,
  - démolir un mur porteur entre la cuisine et la salle à manger,
  - déplacer une baie de fenêtre et remplacer des châssis à l'arrière,
  - remplacer des planches de rive et des corniches à l'arrière ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'épaisseur du revêtement de façade arrière, à savoir de l'enduit sur isolant, accentue le dépassement de profondeur du bien par rapport aux deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le présent projet vise à modifier le permis d'urbanisme n°1760103 délivré le 01/04/2021 ayant pour objet : « démolir une annexe pour construire une véranda, démolir un conduit de cheminée, isoler la façade arrière et réaliser des aménagements intérieurs dans l'immeuble sis Avenue Marie-José 39 » ;

Considérant que la demande vise à isoler une partie de la façade arrière de l'immeuble avec un isolant de 16cm d'épaisseur en fibre de bois revêtu d'un enduit de ton gris clair au lieu du placement d'une isolation de 14cm en polystyrène extrudé (XPS) sur enduit de ton beige clair comme proposé dans le projet précédent ;

Considérant que dans la demande précédente de permis, l'isolation sur une façade non visible depuis l'espace public était dispensé de permis d'urbanisme même en cas de dépassement des constructions voisines ;

Considérant que la demande actuelle est soumise, entre autres textes, à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 modifié le 17/03/2022 et entré en vigueur le 29/04/2022 pour la partie relative à l'isolation sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'augmentation de l'épaisseur de l'isolant implique une dérogation l'article 4 titre I du RRU (profondeur) en ce que le dépassement de profondeur du bien par rapport aux deux constructions voisines est accentué ;

Considérant que ce dépassement est minime, que cette intervention améliore la performance énergétique de la maison unifamiliale et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une isolation de 10cm en polyisocyanurate (PIR) avec un bardage en ardoises sur le pignon qui se trouve du côté de l'immeuble situé Avenue Marie-José 41 ;

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 que les ardoises actuelles de type fibrociment (présence d'amiante) ne sont pas des éléments qui justifient une nécessité de conservation et que même si le pignon est un peu visible depuis l'espace public, la nouvelle finition en ardoise n'aura que peu d'impact ;

Considérant que le demandeur précise en séance que de nouvelles ardoises seront placées ;

Considérant que plusieurs modifications relatives aux châssis sont proposées en façade arrière (division, mode d'ouverture, matériau) et qu'elles sont dispensées de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au niveau des changements intérieurs, le mur entre la cuisine et la salle à manger sera démoli pour agrandir l'espace ;

Considérant que le toit plat de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ne sera finalement pas démoli et que le volume véranda prévu dans le projet précédent sera remplacé par une baie vitrée plantée surmontée d'une imposte ;

Considérant que la baie de fenêtre de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage sera élargie ;

Considérant que l'harmonie d'ensemble n'est pas compromise et que les modifications proposées respectent la composition de la façade ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir une couleur claire pour le revêtement de la toiture maintenue en façade arrière.

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

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que le bien dépasse en façade arrière la profondeur des deux profils mitoyens voisins aux endroits situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages où un nouvel enduit sur isolant est prévu.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 16h10.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850091/2022 (13)**

Localisation : Rue du Carrefour 25A

Objet : régulariser l'extension au deuxième étage et l'escalier vers le jardin,  
construire une lucarne en versant avant de toiture, rénover et isoler 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 : S.R.L. Chauffage MATAGNE Monsieur Maximilien de VIRON

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
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 : 10/11/2022 au 24/11/2022

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 portant sur la construction de l'immeuble n'est pas renseigné ;

Considérant les permis d'archives suivants :

- n°5647, délivré le 18/03/1938 pour la transformation de l'immeuble (façade),
- n°5656, délivré le 05/04/1938 pour la construction d'un « magasin à bières »,
- n°13.537, délivré le 15/12/1982 pour la transformation de la maison unifamiliale (nouvelle toiture plate à l'arrière pour l'atelier/entrepôt, agrandissement de baies à l'étage en façades arrière et avant, aménagement d'une terrasse au premier étage (profondeur de +/- 1,50m),
- n°1795150, refusé le 17/03/2022 pour la régularisation de l'extension au deuxième étage et de l'escalier vers le jardin, rénovation et agrandissement de la maison (suppression de la toiture à versants et construction d'un étage supplémentaire en retrait) ;

Considérant que la présente demande vise à nouveau à régulariser l'extension au deuxième étage et l'escalier vers le jardin, à construire une lucarne en versant avant de toiture, à rénover et isoler la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale assez étroite (3,80m intérieur entre murs mitoyens) présentant un gabarit R+1+T dont le rez-de-chaussée est affecté en atelier/entrepôt ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'emplacement de garage en partie avant est conservé (avec possibilité de stationnement de plusieurs vélos) et que l'utilisation de l'atelier/entrepôt n'est pas modifié ;

Considérant que seule la partie avant est modifiée en vue de séparer l'entrée du logement situé aux étages et celle de l'atelier/entrepôt, en créant un espace extérieur couvert ;

Considérant que l'atelier est désormais accessible depuis une porte de garage au fond de cet espace couvert et que le logement est accessible depuis une cage d'escalier nouvellement créée ;

Considérant que la façade avant est entièrement transformée et qu'à cet étage, l'espace couvert est refermé par un ouvrage en ferronnerie comprenant une porte et un portail pour le passage de véhicule ;

Considérant que le premier étage est maintenu et qu'il comporte les espaces de vie du logement (salle à manger à l'avant, cuisine au centre et séjour à l'arrière) ;

Considérant qu'actuellement, l'entièreté de la toiture plate de l'atelier/entrepôt est utilisée en terrasse ;

Considérant que la demande prévoit de réduire l'utilisation de celle-ci en présentant un recul de 190 cm par rapport à la mitoyenneté de gauche (n°25) en vue de se conformer aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'il existe un mur haut et long du côté droit, dont la parcelle est totalement construite au rez-de-chaussée ; que cependant la profondeur de la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme vu le dépassement du profil de gauche de plus de 3m ;

Considérant que le recul de 190cm est végétalisé ; qu'il s'indique cependant de prévoir la pose d'un garde-corps entre les parties accessibles de terrasse et ce recul afin de garantir sa non-accessibilité ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'existence d'un escalier extérieur reliant la terrasse du premier étage au jardin, le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que cet escalier déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de plus de 3m par rapport au voisin de gauche) ;

Considérant que l'immeuble présente une particularité en ce que le rez-de-chaussée n'est pas affecté au logement ; que dès lors les dérogations de la terrasse et de l'escalier extérieur sont acceptables ;

Considérant que le deuxième étage présente en partie avant une toiture à versant (grenier) et en partie arrière, une extension à toiture plate construite sans autorisation urbanistique et comprenant une chambre et une salle de bain ;

Considérant que ce volume à régulariser déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ; qu'il s'inscrit dans la prolongation du volume existant à l'étage inférieur ;

Considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture plate de ce volume ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en versant avant de toiture en vue de réaménager le grenier sous combles en deuxième chambre pour le logement ;

Considérant que la lucarne à déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade avant et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas de recul de minimum 1m par rapport à la limite mitoyenne de droite et en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un bien présentant une largeur de façade très limitée ; que la réalisation d'une lucarne répondant aux différentes réglementations ne permettrait pas d'obtenir une surface habitable intérieure qualitative ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu rendre la baie latérale et la terrasse de la lucarne conformes au code civil (vitrage translucide, recul du garde-corps, acte de servitude,...) ;

Considérant qu'en façade avant, le niveau de corniche est conservé ;

Considérant que le cadre de la lucarne est réalisé en aluminium dans la même teinte que la ferronnerie du rez-de-chaussée (teinte foncée) ;

Considérant qu'au-dessus de la ferronnerie du rez-de-chaussée, la façade est revêtue de briques de teinte claire et que les nouveaux châssis en bois du premier étage et de la lucarne sont de teinte claire également ;

Considérant que la couleur des teintes claire et foncée des différents revêtements n'est pas précisée dans les plans ;

Considérant qu'il est précisé en séance que la brique de façade est de teinte claire (beige/jaune) ;

Considérant que la façade arrière est isolée ; que la pose de cette isolation déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement des deux profils voisins aux étages) ;

Considérant que les modifications sur l'ensemble de la maison permettent d'améliorer les performances énergétiques du bien et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'utilisation « unifamiliale » du bien est conservée malgré la séparation de l'entrée de l'atelier/entrepôt et de celle du logement ;

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

- prévoir un garde-corps entre la partie accessible de terrasse arrière et la zone de toiture végétalisée,
- rendre la baie latérale et la terrasse de la lucarne conformes au Code civil (vitrage translucide, recul du garde-corps, acte de servitude,...) ;

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 529 de la séance du 9/12/2022 à 16h40

**Demande de permis d'urbanisme PU/1848779/2022 (14)**

Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 26

Objet : effectuer des aménagements intérieurs, isoler les façades, étendre le premier et le deuxième étages, aménager une terrasse et un escalier extérieur en façade arrière au premier étage, aménager une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage de l'immeuble accessible par une nouvelle lucarne arrière et transformer l'ensemble de la façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Thibault & Véronique BIEBUYCK - LIMPENS

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)

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)

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 : 10/11/2022 au 24/11/2022

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande se situe 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 ce plan ;

Considérant que la demande vise à effectuer des aménagements intérieurs, isoler les façades, étendre le premier et le deuxième étages, aménager une terrasse et un escalier extérieur en façade arrière au premier étage, aménager une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage de l'immeuble accessible par une nouvelle lucarne arrière et transformer l'ensemble de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle isolation en façade avant dépassera le front de bâtisse) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que l'extension et la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage dépasseront la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructions voisines, en ce que le nouveau volume du 2<sup>ième</sup> étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, en ce que la nouvelle terrasse au dernier niveau dépassera de plus de 3m la

construction voisine la moins profonde) ;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que l'extension prévue au 2<sup>ème</sup> étage dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute et en ce que la nouvelle lucarne présentera un profil de plus de 2m et en ce qu'elle se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (en ce qu'une saillie de plus de 12 cm sera présente sur les premiers 2m50 de façade) ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respectera pas un recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ;
- dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qu'un crépi sera prévu pour la façade avant) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque insiste sur le fait que le projet pourrait encore rendre davantage perméable la zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type bel-étage ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme sont référencés dans nos archives :

- permis d'urbanisme n° 9566 délivré le 04/05/1959 visant à « *construire une maison* » ;
- permis d'urbanisme n° 13104 délivré le 18/10/1979 visant à « *effectuer des transformations* » ;

Considérant que des modifications intérieures seront apportées au rez-de-chaussée afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant que le garage de l'immeuble sera maintenu ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'ajout de cette isolation est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des modifications intérieures seront également apportées au niveau du bel-étage;

Considérant que la véranda existante sera démolie et qu'une nouvelle extension sera prévue;

Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°24) sans respecter un retrait latéral de minimum 3m;

Considérant cependant que cette extension s'implante à l'endroit de l'ancienne véranda;

Considérant dès lors que cette intervention ne nécessitera pas de rehausse des murs mitoyens;

Considérant cependant qu'une nouvelle terrasse ainsi qu'un nouvel escalier extérieur seront prévus dans le prolongement de l'extension afin de lier les espace de vie au jardin situé en contrebas;

Considérant que cette nouvelle terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n°24) sans établir de recul latéral de minimum 3m;

Considérant cependant que la création de cette terrasse n'engendre pas de rehausse des murs mitoyens et que cette installation sera conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues;

Considérant de plus que la terrasse sera implantée à une distance appropriée de 2m43 par rapport

à la limite mitoyenne de droite;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable concernant cette nouvelle terrasse;

Considérant que le nouvel escalier extérieur déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes;

Considérant cependant que cet escalier ne présente que 6 marches;

Considérant que, même s'il déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, cet escalier présente une faible hauteur et permet de lier les pièces de vie au jardin;

Considérant que l'avenue Echevin Van Muylders comporte essentiellement des immeubles de type bel-étage présentant des terrasses et des escaliers extérieurs en façade arrière;

Considérant que la dérogation sollicitée concernant cet escalier est acceptable;

Considérant que le deuxième étage sera également réorganisé ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera prévue à ce niveau afin d'accueillir une cinquième chambre ;

Considérant que ce nouveau volume s'implante contre le mur mitoyen de gauche (n°28) ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m la construction voisine sans respecter un retrait latéral de minimum 3m ;

Considérant que la dérogation est minime (57 cm) et vise à proposer une chambre supplémentaire pour le logement ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que ce volume déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera également le profil du voisin le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant que la toiture plate inaccessible située au même niveau doit être aménagée en toiture végétalisée ;

Considérant que les combles seront transformés par l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ce niveau abritera la sixième chambre pour le logement ainsi qu'un sanitaire, une salle de bain et un espace bureau ;

Considérant que la lucarne prévue déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que son profil sera supérieur à 2m et en ce qu'elle se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne se situera pas en retrait de minimum 1m de la limite mitoyenne de gauche et en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le bâtiment présente déjà une lucarne dans le versant arrière mais de plus petites dimensions ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans les combles au droit des lucarnes existantes n'est que de 2m01 ;

Considérant que la lucarne existante dans le versant avant sera maintenue et que la nouvelle lucarne arrière permettra de proposer une hauteur sous-plafond de 2m35 ;



Considérant que l'implantation de la nouvelle lucarne respecte une distance de 1m09 par rapport à la limite mitoyenne de droite et vient s'accoler sur le pignon mitoyen de gauche ;

Considérant que cette intervention permet d'améliorer davantage les conditions de confort et d'habitabilité de l'espace sous combles ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne en l'alignant à l'extension de l'étage du dessous afin de supprimer la dérogation en termes de largeur au RRU (article 6 : 2/3 de la largeur de la façade) tout en conservant la hauteur proposée ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernant cette lucarne au Règlement communal d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également une terrasse au même niveau en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n°24) ;

Considérant cependant que le projet prévoit déjà une nouvelle terrasse au niveau du bel-étage dans le prolongement des pièces principales de vie permettant de connecter ses espaces au jardin ;

Considérant de plus que le logement bénéficie déjà d'un jardin ;

Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que, vu la présence d'installations extérieures aux étages inférieurs et la présence d'un jardin privatif, la création d'une terrasse supplémentaire au dernier niveau en dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme ne se justifie pas ;

Considérant dès lors que cette terrasse n'est pas acceptable et qu'il s'indique dès lors d'aménager la toiture plate en une toiture végétalisée ;

Considérant que le niveau du faite existant ne sera pas modifié ;

Considérant qu'actuellement la zone de recul est presque entièrement imperméabilisée (une très étroite bande de terre a cependant été maintenue à droite de l'entrée) et donc non-conforme à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que les demandeurs proposent la réalisation de bandes de pleine terre dans la zone de recul ainsi que la création de murets en maçonnerie d'une hauteur de 50 cm ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir encore davantage de surface plantée en pleine terre dans cette zone et de maintenir des accès carrossables réduits au maximum ;

Considérant que l'ensemble de la façade avant sera transformée ;

Considérant qu'un bardage en bois ajouré sera prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un soubassement en pierre sera maintenu de part et d'autre des accès ;

Considérant que cette intervention permettra de proposer une architecture plus contemporaine en ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que la façade avant sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation dépassera le front de bâtisse de +/- 15 cm ;

Considérant dès lors que cette intervention déroge à l'article 3 du titre I du règlement communal sur les bâtisses en ce que le front de bâtisse sera dépassé ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la saillie prévue en façade dépassera plus de 12 cm sur les premiers 2m50 ;

Considérant cependant que ces dérogations sont minimales ;

Considérant que la façade avant est précédée d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que l'ajout d'une isolation extérieure implique le placement d'un crépi (de teinte blanche) ;

Considérant que ce choix déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que ce matériau ne s'intègre pas harmonieusement dans la rue vu que la grande majorité des maisons présente des briques en façade à rue ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des briquettes ;

Considérant que l'ensemble des châssis seront remplacés par des nouveaux châssis en gris anthracite ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le matériau doit encore être confirmé ;

Considérant qu'il y a lieu de placer une citerne d'eau de pluie pour compenser l'imperméabilité due à l'extension ;

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

- de réduire la largeur de la lucarne en l'alignant à l'extension de l'étage du dessous ;
- d'aménager la petite toiture plate inaccessible située au deuxième étage en une toiture végétalisée ;
- de supprimer la terrasse prévue au dernier niveau, de placer le garde-corps au niveau du châssis et l'aménager en une toiture végétalisée ;
- de prévoir encore davantage de surface plantée en pleine terre dans la zone de recul (+ murets en maçonnerie) et principalement au niveau de la bande centrale afin de rendre impossible le stationnement d'un véhicule devant la porte d'entrée ;
- de prévoir des briquettes en lieu et place de l'enduit en façade avant ;
- de placer une citerne d'eau de pluie ;

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

- la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle isolation en façade avant dépassera le front de bâtisse) ;
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que l'extension et la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage dépassera la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les 2 constructifs voisins, en ce que le nouveau volume du 2<sup>ème</sup> étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que l'extension prévue au 2<sup>ème</sup> étage dépassera en profil de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute en ce que la nouvelle lucarne présentera un profil de plus de 2m) ;
- la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (en ce qu'une saillie de plus de 12 cm sera présente sur les premiers 2m50 de façade) ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne respectera pas un recul minimum de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche) ;

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

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle terrasse prévue au dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde) ;

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (en ce que la nouvelle lucarne se développera sur plus des 2/3 de la largeur de la façade) ;
- la dérogation à l'art. 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qu'un crépi sera prévu pour la façade avant) ;