

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Ordre du jour n° 534 de la réunion du vendredi 24 février 2023**

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Mme Delcourt Charlotte (point 1 – PE) , Permis d'environnement

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

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	09:00	permis d'environnement	A.C.P. de l'immeuble Domaine des Mers sis à Wol-St-Lambert, Domaine des Mers en Prolongation de l'Av. de Calabre (bloc9)  Avenue du Yorkshire 20	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	<b>FAVORABLE SOUS CONDITIONS</b>
2.	09:30	permis d'urbanisme	Monsieur PIGNON Rue Voot 22	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE SOUS CONDITIONS</b>
3.	10:15	permis d'urbanisme	Madame SCHEYVAERTS Rue Notre-Dame 44	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)	<b>DEFAVORABLE</b>
4.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DUPAS - DE LANGE Rue Crocq 29	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du	<b>FAVORABLE SOUS CONDITIONS</b>

[Texte]

				RRU (profondeur de la construction)	
5.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur CAMAUER Avenue des Rogations 107	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) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	<b>FAVORABLE SOUS CONDITIONS</b>
6.	14:30	permis d'urbanisme	Madame de WALQUE Avenue des Créneaux 18	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) Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir	<b>FAVORABLE SOUS CONDITIONS</b>
7.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame FANELLI - HAUBOLD Clos Albert Marinus 15	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) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	<b>DEFAVORABLE</b>

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

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 09:00.

**Demande de permis d'environnement PE/1841020/2022 (1)**

Localisation : Avenue du Yorkshire 14 - 20

Objet : exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zone verte, zone d'habitation  
P.P.A.S. n°60 ter "ZONE NORD" - Val d'Or" – AG 31/03/2011.

Demandeur : A.C.P. Domaine des Mers

Motifs : - article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  
- article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 11/01/2023 au 09/02/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 09/03/2004 par le Collège des bourgmestre et échevins visant à "construire un immeuble comptant 53 appartements et 62 emplacements de parking en sous-sol" (ref: 17420);

Vu le permis d'environnement délivré le 07/01/2004 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement visant à exploiter les installations classées d'un immeuble de logements à construire (ref: PE/1B/2003/215748);

Vu la présente demande de permis d'environnement de classe 1B visant l'exploitation d'un immeuble de logements, introduite le 06/05/2022 et déclarée complète le 01/12/2022 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 11/01/2023 au 09/02/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/12/2022 sur la présente demande (ref: CI.2022.1103/1);

Considérant que la présente demande concerne un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements, que les installations classées sont dès lors existantes et qu'il n'y a pas de travaux prévus;

Considérant que l'immeuble est équipé d'une cabine haute tension gérée par SIBELGA qui a fait l'objet d'une autorisation distincte et est donc exclue de l'objet de la présente demande;

[Texte]

Considérant que les installations électriques alimentant les parties communes de l'immeuble ont été contrôlées conformes au RGIE les 16/11/2022 et 28/11/2022;

Considérant que le chauffage de l'immeuble est réalisé au moyen de 4 chaudières communes au gaz de 120 kW qui ont été contrôlées conformes à la réglementation PEB le 16/07/2021;

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

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation au PRAS et qu'il y a donc lieu de respecter les normes de bruit applicables en zone 2;

Considérant que l'exploitation produit des eaux usées de type domestiques qui sont rejetées à l'égout sans traitement particulier;

Considérant que les plans mentionnent la présence d'un bassin d'orage et qu'il y a lieu de procéder à son entretien régulier afin de garantir son utilité et son efficacité;

Considérant que les déchets produits sont de type ménagers et doivent respecter les obligations en matière de collecte, tri et recyclage;

Considérant que les emplacements de parking sont destinés aux logements et ne sont donc pas soumis au CoBrACE;

Considérant que l'immeuble est équipé de 4 locaux vélos situés au rez-de-chaussée, à proximité des entrées et noyaux de circulation de l'immeuble;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est reprise en catégorie 0 à l'inventaire (sols potentiellement pollués) mais que la demande ne porte sur aucune installation à risque de pollution des sols;

Considérant que l'immeuble est situé sur l'ancien site de décharge du Val d'Or et qu'un système d'extraction des gaz est présent en sous-sol;

Considérant qu'afin d'éviter tout risque de dégagement de gaz, il y a lieu de maintenir ce système en fonctionnement;

Considérant qu'il n'y a pas eu de remarques durant l'enquête publique;

**Avis favorable à condition de:**

- **respecter les prescriptions du SIAMU;**
- **maintenir le système d'extraction de gaz en fonctionnement;**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 9h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1842773/2022 (2)**

Localisation : Rue Voot 22

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée arrière en vue de créer un local de garde pour la pharmacie existante et régulariser plusieurs modifications apportées à l'immeuble : remplacement de la porte de garage et des châssis du 1er étage, placement d'enseignes en façade avant, démolition d'annexes et d'escalier à l'arrière, construction d'une extension R+1, d'une lucarne, d'un garage et de deux auvents à l'arrière et aménagement d'un logement dans l'arrière bâtiment et en combles de l'immeuble

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Julien PIGNON

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

Enquête : 26/01/2023 au 09/02/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que deux permis d'archives se rapportent à ce bien : n°97 délivré le 24/12/1910 pour la construction de la maison et le n°195 délivré le 28/10/1911 pour la modification de la maison ;

Considérant que ces plans d'archives sont lacunaires et ne permettent pas de confirmer la destination de tous les locaux ;

Considérant que l'on peut voir sur les photos de Bruciel que des modifications de volumes ont été effectuées à l'arrière dans les années '60 et '70 ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée arrière en vue de créer un local de garde pour la pharmacie existante et régulariser plusieurs modifications apportées à l'immeuble : remplacement de la porte de garage et des châssis du 1er étage, placement d'enseignes en façade avant, démolition d'annexes et d'escalier à l'arrière, construction d'une extension R+1, d'une lucarne, d'un garage et de deux auvents à l'arrière et aménagement d'un logement dans l'arrière-bâtiment et en combles de l'immeuble;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I, du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le nombre important de régularisations,
- la forte imperméabilisation de la parcelle sur laquelle un effort de désimperméabilisation devrait être fait,
- le fait que la circulation et le stationnement des véhicules en intérieur d'îlot est possible, ce qui devrait être limité au garage si celui-ci est utilisable,
- le regret du remplacement de la porte cochère au profit d'une porte sectionnelle,
- les conflits que peut entraîner ce passage de véhicules avec les piétons vu qu'à cet endroit de l'artère commerciale, la rue Voot connaît un grand passage de piétons ;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme fait suite au procès-verbal n°611 dressé le 01/03/2019 relatif aux modifications apportées en façade à rue (porte de garage, châssis et enseignes), aux travaux portant atteinte à la stabilité de l'immeuble au rez-de-chaussée en façade arrière, à l'aménagement d'un logement dans les combles et à la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien se situant en ZICHEE et étant inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise vu qu'il date d'avant 1932 ;

Considérant que les plans liés aux permis d'urbanisme délivrés ne permettent pas d'établir de façon claire toutes les différences entre les situations de fait et de droit ;

Considérant que la visite du 01/03/2019 ayant conduit au procès-verbal d'infraction, a permis de constater :

- Le remplacement de la porte de garage et des châssis au 1<sup>er</sup> étage avec modifications des divisions,
- L'installation d'une enseigne «croix verte »,
- La démolition à l'arrière de l'escalier extérieur menant au 1<sup>er</sup> étage et l'ouverture d'une baie sur toute la largeur de la façade,
- La démolition complète d'une annexe sur deux niveaux dont les traces sont encore visibles sur le pignon mitoyen n°28 avec construction d'un garage et de deux auvents de part et d'autre du garage,
- La démolition complète de toutes les annexes à l'arrière du bâtiment principal à rue et la construction de l'annexe actuelle sur deux niveaux à toit plat à l'arrière du bâtiment principal,
- L'existence d'un logement non occupé s'étendant au +1 du bâtiment à rue et au +1 de la grande annexe arrière,
- L'existence d'un second logement aménagé dans les combles (comprenant une pièce de vie avec cuisine, une chambre principale, une salle de bain, une seconde chambre) ne respectant pas toutes les normes d'habitabilité et accessible par une double volée d'escalier avec un palier intermédiaire limité à une hauteur de +/-1.20m par un nouveau plancher ne permettant pas un passage aisé et une nouvelle trémie avec un nouvel escalier réalisé pour atteindre un espace secondaire servant de chambre,
- La réalisation d'une lucarne de grandes dimensions à l'arrière ;

Considérant que les modifications à régulariser concernent :

- Le remplacement de la porte cochère endommagée lors de travaux au bien voisin, par une porte sectionnelle sécurisée ne présentant plus les mêmes divisions ni la même esthétique,
- Le remplacement des châssis à l'étage ne reprenant plus les divisions visibles sur les anciennes photos (imposte et deux vantaux avec divisions horizontales),
- La démolition d'un escalier et d'une partie de la façade avec placement de poutrelles au rez-de-chaussée arrière,
- Le terrassement à l'arrière,
- La démolition d'annexes arrière laissant des traces sur les murs pignons,
- Le placement d'auvents et la construction/rénovation d'un garage,
- Les travaux d'aménagement d'un nouveau logement à l'arrière (nouveau plancher/nouvel escalier vers les combles) et la réalisation d'une lucarne en versant arrière de la toiture,
- Le placement d'une enseigne en façade avant (croix verte) ;

Considérant que la note explicative fait état de problèmes importants d'humidité dus à la proximité de la vallée de la Woluwe nécessitant des travaux de consolidation de la façade arrière (renforcement de la structure) ;

Considérant qu'une photo de 1963 est jointe à cette note, permettant de confirmer l'existence d'une annexe avec un étage (en toiture à versant) à l'arrière mais qui ne présente pas la configuration actuelle (voir photos jointes au procès-verbal) confirmant que des modifications de volume ont bien été exécutées ;

Considérant par ailleurs que cette photo permet également de confirmer la démolition d'annexes et la réalisation d'auvents autour du garage existant ;

Considérant qu'un logement existe depuis l'origine, sans pour autant pouvoir confirmer que celui-ci était lié au commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande reprend en situation existante de fait sur les plans :

- La pharmacie dans le bâtiment à front de rue et un bureau et des annexes à l'arrière,
- La cuisine de la pharmacie à l'étage dans le bâtiment arrière
- Un logement à l'étage comprenant 4 chambres dans le bâtiment avant avec une salle de bain et une buanderie et en combles la pièce de vie,

Considérant que le projet propose le programme suivant :

- La pharmacie dans le bâtiment à front de rue, un bureau et des annexes à l'arrière, l'aménagement de la cuisine de la pharmacie dans une des annexes existantes et la construction d'une annexe supplémentaire en fond de parcelle jusqu'à la limite de propriété comme local de garde,
- Un logement sur l'ensemble de l'étage et dans les combles (+/-270m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la pharmacie dispose d'une seconde entrée que celle en façade avant directement dans le commerce, accessible via la porte cochère et la cour ;

Considérant que l'entrée du logement se fait uniquement via la porte cochère et la cour ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le local situé au 1<sup>er</sup> étage arrière fait partie du logement actuel (cuisine) et est utilisé comme local de garde pour la pharmacie ;

Considérant que la surface de logement existant en situation existante de fait n'est donc pas modifiée dans la situation projetée ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir des compléments d'information à ce sujet ;

Considérant que si certaines interventions peuvent se régulariser (modifications anciennes du volume, interventions plus récentes visant à maintenir un bon état du bâtiment, d'autres ne sont pas acceptables (modifications des portes et châssis) ;

Considérant que d'anciennes photos permettent de confirmer que les châssis précédents présentaient des divisions différentes (plus de divisions dans les deux vantaux) et des impostes ;

Considérant que s'agissant d'un immeuble datant d'avant 1932 et situé en ZICHEE, il y a lieu de retrouver ces divisions et ces impostes ;

Considérant que le modèle de porte cochère proposé appauvrit la façade et qu'il y a dès lors lieu de retrouver un modèle de porte cochère en bois à deux battants ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que l'extension proposée à l'arrière de la pharmacie s'étend au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette extension est recouverte d'une toiture végétalisée ;

Considérant en effet que même si elle vient se placer entre certains murs existants, elle est située en fond de parcelle augmentant l'imperméabilisation de la parcelle sans proposer de compensation ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il est prêt à prévoir la remise en pleine terre plantée d'une partie de la cour accessible depuis la porte cochère ;

Considérant que, pour rappel, la demande se situe en zone d'aléa d'inondations ;

Considérant que la dérogation n'est acceptable que si des compensations sont prévues ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu soit de supprimer cette extension, soit de compenser l'imperméabilisation de cette intervention par la suppression du cabanon et de l'auvent à gauche du garage et par la végétalisation de la zone à gauche du garage au-delà du passage cocher ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarne ;

Considérant cependant qu'elle respecte le Titre I du RRU en termes de gabarit et qu'elle est située en versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les plans indiquent une balustrade placée devant le châssis garantissant ainsi que la toiture plate existante ne sera pas aménagée en terrasse ;

Considérant qu'il semble que cette balustrade ne soit pas encore placée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de cette grande toiture plate ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800.85.775 – facilitateur.eau@environnement.brussels);

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

- Fournir les compléments d'information quant aux surfaces destinées au logement (corrections éventuelles en situation existante de droit, ajouter celles de la situation existante de fait et vérifier celles de la situation existante de droit),
- Ne pas réaliser d'extension au rez-de-chaussée ou compenser l'imperméabilisation de cette intervention par la suppression du cabanon et du auvent à gauche du garage et la végétalisation de la zone à gauche du garage au-delà du passage cocher,
- Prévoir l'espace extérieur à droite de la parcelle perméable et planté de pleine terre,
- Placer la balustrade devant le châssis de la lucarne,
- Prévoir une finition esthétique de cette grande toiture plate,
- Retrouver les divisions des châssis anciens avec imposte à l'étage en façade à rue,
- Retrouver un modèle de porte cochère en bois à deux battants .

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



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 10h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1856240/2022 (3)**

Localisation : Rue Notre-Dame 44

Objet : régulariser la transformation d'une annexe de jardin (extension de volume et changement de destination en un bureau avec une salle de douche attenante), la construction d'une pergola et le remplacement de deux linteaux d'un abri de jardin de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 25/05/2000.

Lotissement : /

Demandeur : Madame Florence SCHEYVAERTS

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

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Enquête : 26/01/2023 au 09/02/2023

Plaintes/Remarques : 4

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

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

- PU n°4001 le 22/08/1933 visant à construire une maison,
- PU n°8293 le 19/05/1954 visant à construire un garage,
- PU n°13126 le 17/12/1979 visant à aménager un restaurant au rez-de-chaussée,
- PU n°15181 le 21/04/1992 visant à construire une annexe et une véranda,
- PU n°576908 le 12/01/2017 visant à isoler la façade, à modifier les châssis, à construire une véranda en zone de recul, à aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et à changer la destination du garage en atelier ;

Considérant que la demande vise à régulariser des actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur trois annexes en fond de parcelle dans le but de maintenir les travaux déjà entamés et de poursuivre le projet ;

[Texte]

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°622/22 a été dressé le 05/10/2022 pour les infractions suivantes : démolition et reconstruction d'une annexe avec modification volumétrique, construction d'une pergola et modifications structurelles du pigeonnier, situés dans le jardin arrière de la maison unifamiliale sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°622/22 fait mention d'une contestation provenant du demandeur qui souhaite que les travaux soient considérés comme étant des travaux de transformation et non de démolition et de reconstruction ;

Considérant que le Service de l'Urbanisme a procédé à un contrôle sur place et que sur base de son analyse reprise dans le procès-verbal d'infraction n°622/22, il est bien question de démolition et reconstruction partielles ;

Considérant que les travaux ont fait l'objet au préalable d'un arrêt de chantier en vue d'obtenir une autorisation urbanistique, que des panneaux rigides ont provisoirement été placés à titre de mesures conservatoires et que suite à tout cela, les demandeurs ont entrepris des démarches afin de régulariser la situation ;

Considérant que, dans ce dernier permis, une des conditions émises en commission de concertation et par le Collège des bourgmestre et échevins, était de supprimer l'emplacement illicite en zone de recul et de prévoir une zone plantée qui empêche tout stationnement en zone de recul ;

Considérant que les plans modifiés montrent effectivement que l'emplacement illicite du stationnement en zone de recul est supprimé ;

Considérant que tant sur les photos prises le jour où le procès-verbal a été dressé que sur celles jointes à la présente demande, il est constaté que le dallage en zone de recul n'a pas été remplacé par la zone plantée reprise dans les plans cachetés du permis précédent ;

Considérant dès lors que la situation actuelle est infractionnelle ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- le remplacement des linteaux de porte et fenêtre d'un abri de jardin (annexe 1),
- la démolition d'une remise (annexe 2),
- la construction d'une pergola et d'une terrasse en lieu et place de l'annexe 2 démolie,
- la démolition partielle de l'atelier (annexe 3),
- la reconstruction partielle de l'annexe 3 avec une augmentation de volume en vue d'y aménager un bureau avec une salle de douche attenante ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 :
  - A-A4 (Dispositions générales du PPAS applicables à toutes les zones d'affectation - Travaux de transformation et de reconstruction) pour l'accroissement du volume bâti
  - B-B1-1.3 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Implantation) pour le dépassement de la zone constructible par rapport à l'extension de volume et pour la construction nouvelle (cas de reconstruction) en intérieur d'îlot
  - B-B1-1.5 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones de construction - Esthétique) pour les matériaux de revêtement de façade en bardage en bois et panneau en ton clair et pour les châssis en PVC
  - B-B2-2.2-2.2.1 et B-B2-2.2-2.2.2 (Dispositions particulières applicables par zone d'affectation – Zones non construites – Zone de cours et jardins - Aménagement & Destination) pour les destinations de bureau et de salle de douche
- au règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I :
  - article 4 (Profondeur) pour la construction au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et pour la profondeur de l'annexe bureau/douche et la pergola attenante
  - article 6 (Toiture) pour le dépassement de plus de 3m par rapport à la parcelle 103X21 située Avenue Jean-François Debecker 83

- article 12 (Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) pour les nouvelles utilisations de l'annexe
- au règlement communal sur la bâtisse (RCB) :
  - titre IV (Arrière-bâtiments) article 22 le local à usage d'habitation en arrière-bâtiment
  - titre X (Murs en élévation et façades) article 55 pour le bardage en bois de l'annexe

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 et que 4 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- refus que des annexes secondaires soient transformées en habitation,
- nuisances à craindre en termes de bruit et de passages,
- altération du caractère originel de jardin en intérieur d'îlot,
- risque que l'annexe 3 soit transformée dans le futur en une nouvelle entité de logement étant donné qu'en plus d'être isolé, le local se dote d'une salle de douche attenante,
- lors de la commission de concertation du 03/06/2016 (PU/576908/2015), la propriétaire aurait demandé de pouvoir aménager ses annexes afin d'en faire un lieu d'accueil type Airbnb, ce qui lui aurait été refusé,
- risque de contournement de l'interdiction par le biais d'un faux prétexte,
- augmentation de hauteur de l'annexe 3 (illicite et abusive),
- hauteur du mur mitoyen non respectée ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que le remplacement des linteaux de porte et fenêtre de l'abri de jardin (annexe 1) s'explique par le fait que les anciens en bois n'assuraient plus la stabilité et que dès lors, ils ont été remplacés par des linteaux en béton, ce qui est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de changer l'affectation de l'ancien atelier (annexe 3) en bureau auquel une salle de douche sera ajoutée ;

Considérant qu'à cette fin, l'annexe 3 a été partiellement démolie (structure de toit, totalité ou partie de murs périphériques) puis reconstruite avec des modifications volumétriques par rapport à la situation de droit, à savoir une augmentation en profondeur, en largeur et en hauteur (rehausse mitoyenne) ;

Considérant que le volume de l'annexe 3 présente en situation de droit (PU/576908/2015) une longueur de 6,56m, une largeur de 4,06m et une hauteur de 2,49m, alors que dans la situation projetée, il présente des dimensions respectivement de 8,20m, 4,21m et 3,25m ;

Considérant qu'en ne respectant pas la zone de construction qui a été accordée dans la situation de droit et en augmentant la surface au sol, le projet présente une dérogation à la prescription B-B.1-1.3 du PPAS en ce qu'aucune habitation ou construction nouvelle autre que celles se trouvant à l'intérieur des zones de constructions figurées au plan DB4 (Schéma des affectation) n'est admise, particulièrement en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'augmentation de volume en profondeur a entraîné la démolition de la remise (annexe 2) pour laisser place à une extension de l'annexe 3 qui comprend l'entrée et la salle de douche, et à l'extérieur, à une terrasse surmontée d'une pergola d'une profondeur de 3,16m ;

Considérant que l'augmentation de volume de l'annexe 3 présente une dérogation à la prescription A-A.4 du PPAS en ce que les travaux ont entraîné un accroissement du volume bâti ;

Considérant que l'augmentation de profondeur de l'annexe 3 et la pergola présentent une dérogation à l'article 4 règlement régional d'urbanisme titre I en ce que la somme des constructions dépasse une profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et en ce que la construction dépasse de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine (cas d'une construction de type trois façades) ;

Considérant que la situation avant travaux indiquée sur les plans ne semble pas correcte en ce qui concerne la hauteur de l'annexe 3 sachant qu'elle est de 3,15m alors qu'en situation de droit (PU n°576908), la hauteur mentionnée est de 2,49m ;

Considérant que dans la situation existante à régulariser, la hauteur passe à 3,25m, ce qui représente une rehausse du mur mitoyen importante ;

[Texte]

Considérant que l'augmentation de hauteur de l'annexe 3 présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur du volume sur une distance de 4,08m ; que, sur la profondeur maximale de 3m autorisée par l'article 4, la hauteur de l'annexe dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas, à savoir une hauteur de 3,25m par rapport au terrain voisin situé Avenue Jean-François Debecker 83 ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'aucune modification de hauteur n'a été réalisée et que les cotes reprises sur le précédent permis ne sont pas correctes ;

Considérant que le changement d'affectation de l'ancien atelier (annexe 3) en bureau avec une salle de douche attenante présente plusieurs dérogations, à savoir :

- à la prescription B-B.2-2.2-2.1 du PPAS en ce que la zone de cours et jardins est réservée exclusivement à l'établissement de cours, jardins et parcs,
- à la prescription B-B.2-2.2-2.2 du PPAS en ce que la construction d'un bâtiment à usage de remise à outils peut être autorisée dans la zone, ce qui ne va pas dans le sens du projet où une destination d'une nature totalement différente est proposée,
- à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme titre I en ce que la zone de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
- à l'article 22 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ;

Considérant que le changement d'affectation proposé entraîne la création d'un espace d'habitation en intérieur d'îlot, dans une zone où les réglementations permettent de l'en préserver ;

Considérant que des nuisances troublant la tranquillité du voisinage pourraient être à craindre ;

Considérant que le bien a déjà bénéficié d'extension de volume grâce aux permis d'urbanisme qui ont déjà été précédemment délivrés ;

Considérant que la demande n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir aux affectations (atelier) et aux volumétries existantes avant les travaux ;

Considérant que l'annexe 3 est recouverte d'un bardage en bois et qu'elle présente en cela une dérogation à la prescription B-B.1-1.5 du PPAS et à l'article 22 du règlement communal sur la bâtisse en ce que ce matériau n'est pas admis pour les revêtements de façades, qu'elles soient visibles ou pas ;

Considérant que le projet prévoit que les châssis de fenêtre seront en PVC, que ces châssis n'ont pas encore été posés, et qu'ils présenteront une dérogation à la prescription B-B.1-1.5 du PPAS en ce que ce matériau est interdit ;

Considérant qu'il n'y aurait pas d'intérêt à accorder une autorisation d'utiliser ces matériaux pour une annexe dont l'extension et la destination ne sont pas conformes ;

Considérant que dès lors l'ensemble des dérogations n'est pas acceptable ;

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

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 13h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1828796/2022 (4)**

**Localisation** : Rue Crocq 29

**Objet** : agrandir le sous-sol, construire un nouveau volume à front de rue pour y étendre la maison unifamiliale existante et y ajouter un logement supplémentaire sur la parcelle

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

**Demandeur** : Monsieur et Madame Sébastien et Amélie DUPAS - DE LANGE

**Motifs** : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

**Enquête** : 26/01/2023 au 09/02/2023

**Plaintes/Remarques** : 2

**Avis** :

#### **Avis de la commission de concertation du 04/02/2022 :**

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

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

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

*Considérant que les réclamations portent principalement sur :*

- le nombre de logements (surface, densité, proportion, nuisance sonore, parking)
- le changement de typologie d'habitat (groupe de logements plutôt que maison unifamiliale)
- le volume disproportionné
- l'absence d'emplacement de parking (congestion dans le quartier)
- le type d'occupants
- la toiture-terrace (utilité, nuisance sonore)
- la façade avant (style architectural, intégration, ombre)
- la différence avec le bâti existant
- l'appui sur le mur mitoyen (mode de construction, nuisance sonore)
- l'isolation thermique du mur mitoyen (pont thermique)
- la construction en sous-œuvre (stabilité, impact)
- bétonnage dans le jardin (diminution d'espaces verts, écoulement des eaux dans le voisinage) ;

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

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

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

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

Considérant que la demande vise plus précisément à :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande déroge :

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

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

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

Considérant que le projet se compose de :

[Texte]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Avis de la commission de concertation du 24/02/2023 :**

Considérant que suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation le 04/02/2022, le demandeur a sollicité par l'intermédiaire de son architecte l'application de l'article 126/1 du Cobat dans un courrier datant du 03/08/2022 et réceptionné le 05/08/2022 ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits le 19/12/2022 et qu'un accusé de réception de dossier complet a été notifié le 10/01/2023 ;

Considérant que la demande vise toujours à transformer et étendre la maison unifamiliale en sous-sol et à l'avant par la construction d'un nouveau volume à front de rue mais qu'elle ne vise plus à augmenter le nombre de logements à raison de deux unités supplémentaires ni à modifier le relief du terrain à l'arrière ;

Considérant plus en détail qu'une partie des intentions prévues dans la première version du projet ont été maintenues, à savoir de manière non exhaustive :

- transformer en profondeur la maison unifamiliale et augmenter sa surface habitable,
- garder les approches écologiques dans l'orientation du projet (durabilité, mobilité douce, biodiversité, gestion intégrée des eaux de pluie),
- ne pas démolir la maison existante,
- s'adapter à la configuration particulière sur la parcelle (situation « en dent creuse ») en envisageant les extensions de surfaces par la partie latérale au rez-de-chaussée, par le

- bas (sous-sol) et par une connexion vers l'avant reliant l'existant à un nouveau volume à construire situé entre les mitoyens et à front de rue (3 plateaux flexibles),
- augmenter le nombre de logements,
  - opter pour une construction en bois pour les nouveaux volumes suspendus (structure, bardage, etc),
  - maintien de la présence d'une cage d'escalier dans la cour intérieure qui articule les volumes à l'avant et à l'arrière et qui permet de donner un accès au logement supplémentaire,
  - privilégier la mobilité douce en prévoyant des emplacements réservés au parcage de vélos plutôt que de voitures,
  - créer des espaces partagés entre occupants de l'immeuble (parking vélos, techniques),
  - isoler la toiture et les façades existantes,
  - végétaliser la toiture plate existante ;

Considérant que certaines modifications ont été apportées par rapport à la première version du projet :

- diminuer la densité de 3 à 2 logements (maintien de la création d'un studio et suppression de l'appartement 1 chambre au bénéfice du logement principal),
- diminuer la surface des 3 plateaux à front de rue (27m<sup>2</sup> au lieu de 30m<sup>2</sup>) et celle des couloirs de connexion,
- réduire l'excavation destinée à l'agrandissement des surfaces au sous-sol,
- renoncer à la modification du relief du terrain à l'arrière (plus aucun talutage n'est prévu au niveau des murs mitoyens) et créer une cour anglaise pour l'apport de lumière sur la partie arrière du sous-sol,
- supprimer le toit-terrasse et remplacer la toiture plate du volume à front de rue par une toiture à versants,
- augmenter le nombre de panneaux solaires et profiter du nouveau versant de toiture arrière pour en placer à cet endroit,
- proposer de nouvelles compositions de façades,
- placer un vitrage opalin au lieu des lattes de bois fixes pour répondre au problème de vis-à-vis apporté par l'escalier intérieur,
- ajouter un dispositif de réduction des chocs pour l'escalier métallique situé dans la cour intérieure,
- augmenter la largeur de la porte d'entrée du nouveau logement pour répondre aux prescriptions urbanistiques,
- supprimer les balcons en façade avant,
- supprimer un emplacement de vélos (6 places au lieu de 7),
- doubler la capacité de la citerne souterraine à construire (10.000l),
- rationaliser les équipements techniques (chauffage VRF, VMC) de l'immeuble ;

Considérant que la demande modifiée répond (en grande partie) aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée ne déroge plus :

- au titre I article 3 du régional d'urbanisme en ce que la suppression de l'appartement 1 chambre au bénéfice du logement principal permet un tel gain d'espace que la superficie plancher de tous les locaux répond aux normes minimales de superficie,
- au titre II article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la porte d'entrée du nouveau logement (logement 2) permet désormais un passage libre de 0,95m minimum ;

Considérant par contre que la demande modifiée déroge encore :

- au titre VIII article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'y a pas d'emplacement de parcage prévu pour le nouveau logement,
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;



Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de la maison et qu'elle a déjà précédemment été soumise aux mesures particulières de publicité pour ce motif en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la construction de ce nouvel immeuble permettra de fermer le front bâti et de supprimer la dent creuse existante dans la rue ;

Considérant pour rappel que la demande vise entre autres à isoler les façades existantes et qu'un isolant en liège massif apparent est prévu pour les façades existantes comme proposé dans le projet précédent ;

Considérant que dans la demande précédente de permis, la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public était dispensée 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 qui dans sa dernière version prévoit que la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé, peut être dispensée de permis d'urbanisme à condition de n'impliquer aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;

Considérant que la pose de l'isolant en façade arrière implique une dérogation l'article 4 titre I du RRU (profondeur) en ce que l'accentuation du dépassement de profondeur du bien par rapport aux deux constructions voisines induit que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (Rue Crocq 27) et qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (Rue Crocq 31) ;

Considérant que cette dérogation a entraîné de nouveaux actes d'instructions et que la demande modifiée a dû être soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'absence d'emplacement de parking pour les habitations,
- la présence d'une terrasse au niveau du studio (nuisances potentielles en termes de bruit ou de vis-à-vis),
- l'intégration de la façade par rapport aux maisons voisines (couleur et design en particulier) ;

Considérant que le dépassement de profondeur est minime, que cette intervention améliore la performance énergétique de la maison unifamiliale et que dès lors la dérogation à l'article 4 est acceptable ;

Considérant que le bien se situe dans un quartier à proximité d'un réseau de transports en commun et que privilégier la mobilité douce peut être compatible ;

Considérant que le logement supplémentaire est un studio, que l'augmentation de densité d'occupation est raisonnable et que cela réduit l'impact de l'absence d'un emplacement de parcage (voiture) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme titre VIII est acceptable ;

Considérant que le projet préconise le choix du bois pour la construction des volumes suspendus et la composition des façades car ce matériau offre une série d'avantages : construction sèche, écologique, durable, rapide dans son exécution, matériau noble et naturel, pérenne si correctement mis en œuvre et les risques bien évalués (classe 3), etc ;

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

[Texte]

Considérant que la composition de la façade à front de rue est revue, que le principe de travées organisant la verticalité de la façade est maintenu et que le langage sobre et contemporain est gardé ;

Considérant que la nouvelle version prévoit moins d'ouverture que la version précédente étant donné que des locaux sanitaires sont désormais à l'avant ;

Considérant que l'harmonie d'ensemble n'en est pas pour autant compromise mais par contre, que le choix des matériaux nuit à l'intégration du bien dans son environnement ;

Considérant en effet que la teinte des bardages en bois est trop foncée et qu'il y a lieu de proposer une teinte plus claire qui soit moins en contraste avec les couleurs des maisons mitoyennes ;

Considérant d'autre part qu'en passant à une toiture à deux versants dans le projet, la tôle ondulée teinte aluminium naturel qui est proposée pour le revêtement de toiture est plus prépondérante que dans la version précédente et pose également un problème d'esthétique (très réfléchissant et de teinte mal assortie par rapport aux maisons voisines) ;

Considérant que la visibilité depuis la Rue Crocq est limitée étant donné sa largeur étroite mais que si l'angle de vue est situé sur la Rue Jacques Hoton, l'impact visible depuis l'espace public est plus conséquent ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une tôle non brillante pour éviter tout réfléchissement et plus foncée afin d'être plus discrète ;

Considérant que l'immeuble compte deux entités à la fois indépendantes dans leur fonctionnement de base et liées entre elles par le partage de zones destinées aux commodités et équipements communs ;

Considérant que le demandeur avait précisé lors de la séance du 24/02/2023 qu'il s'agit d'un projet qui se veut flexible et évolutif pour répondre aux besoins de la famille dans le temps, l'idée étant d'habiter dans le logement principal (logement 1) et mettre le studio (logement 2) en location en attendant que celui-ci soit potentiellement destiné à terme aux enfants ;

Considérant que l'escalier métallique situé dans la cour intérieure sera muni d'un dispositif de réduction des chocs et qu'il ne dessert plus qu'un seul logement par l'extérieur au lieu de trois, réduisant ainsi son utilisation et ses nuisances potentielles, d'autant que le logement en question est un studio ;

Considérant que cet accès uniquement réservé aux occupants du logement 2 permet de clarifier la destination de la terrasse située au dernier niveau et attenante à ce même logement ;

Considérant que la position de la terrasse et ses dimensions sont raisonnables, laissant supposer que dans le cadre d'une utilisation normale, ce ne serait pas une source de trouble de la tranquillité du voisinage tant en termes de bruit que de vues qui soit d'ordre inacceptable ;

Considérant d'autre part que cette terrasse permet aux occupants du logement 2 de disposer de leur propre espace extérieur,

Considérant les problèmes de vis-à-vis dans la cour intérieure du fait de la présence de l'escalier à une distance inappropriée du logement sont dorénavant réglés par le choix de pose d'un vitrage opalin qui permet de préserver l'intimité des occupants du logement 1 ;

Considérant que dans la nouvelle version, un logement a été supprimé au bénéfice du logement principal (logement 1) ;

Considérant que cette augmentation de surface habitable permet d'offrir au logement des locaux spacieux et qualitatifs qui répondent aux normes d'habitabilité ;

Considérant par contre que cet agrandissement de l'habitation est à la source d'un nouveau problème en termes de sécurité incendie ;

Vu en effet l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/01/2023 portant les références CP.2013.1237/3 ;

Considérant que cet avis stipule que le logement 1 comprend 4 étages, ce qui est non conforme à la réglementation (normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire) ;

Considérant que cet avis nécessite de revoir le projet et de compartimenter un ou plusieurs niveaux du logement 1 afin que celui-ci ne soit plus considéré comme une entité comprenant 4 étages ;

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

- en façade avant, proposer une variante de teinte plus claire pour les bardages en bois qui soit moins en contraste avec les couleurs des maisons mitoyennes (échantillons),
- veiller à ce que le revêtement de toiture en tôle ondulée ne soit pas brillant et plus foncé,
- fournir un avis favorable du SIAMU sur la version qui sera modifiée et des plans cachetés validant le projet revu,

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

- au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme pour le dépassement de profondeur du bien par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (Rue Crocq 27) et de plus de 3m en profondeur par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (Rue Crocq 31),
- au titre VIII article 6 du règlement régional d'urbanisme pour l'absence d'emplacement de parcage prévu pour le nouveau logement,
- à l'article 55 du règlement communal sur la bâtisse pour la construction et les façades en bois ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 14h.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1854102/2022 (5)**

Localisation : Avenue des Rogations 107 - 109 Rue de Linthout 137

Objet : régulariser des modifications structurelles, étendre le restaurant, modifier la façade au rez, remplacer tous les châssis, supprimer le garage, rénover et transformer tous les étages, rajouter un appartement dans la toiture avec création de lucarnes, et construire des balcons à l'arrière de l'immeuble

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

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

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Godefroy CAMAUER

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 26/01/2023 au 09/02/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser des modifications structurelles, étendre le restaurant, modifier la façade au rez, remplacer tous les châssis, supprimer le garage, rénover et transformer tous les étages, rajouter un appartement dans la toiture avec création de lucarnes, et construire des balcons à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que pour rappel :

- Le procès-verbal n°593 a été dressé en 2016,
- Une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser des modifications structurelles, étendre le restaurant, modifier la façade au rez, supprimer le garage, rénover tous les étages et rajouter deux appartements dans la toiture avec création de lucarnes et rehausse à l'arrière de l'immeuble avait été introduite le 22/06/2028, déclarée complète le

07/03/2019, soumise à l'enquête publique du 21/03/2019 au 04/04/2019 et à l'avis de la commission de concertation du 19/04/2019 ,

- La commission de concertation avait émis un favorable conditionnel,
- Des plans modifiés avaient été introduits le 29/06/2020 ne respectant pas toutes les conditions (maintien de deux logements en combles + aucune modification des baies et des portes d'entrée afin de s'harmoniser au style du bâtiment + aucune précision en termes de couleur d'enduit),
- Le permis d'urbanisme avait été refusé le 17/12/2020 étant donné que toutes les conditions n'étaient pas remplies,
- Le demandeur a introduit un recours au Gouvernement bruxellois le 04/02/2021, le Collège d'urbanisme ayant confirmé que le permis sollicité devait être refusé le 20/05/2021 et le Gouvernement n'ayant pas donné suite au rappel, le refus de permis a donc été confirmé ;

Considérant dès lors que le demandeur a introduit la présente demande en adaptant l'objet ;

Considérant que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 26/01/2023 au 09/02/2023 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'imperméabilisation totale de la parcelle,
- Le fait que le projet prévoit de placer 10 vélos dans un local de 13m<sup>2</sup> partagé avec les poussettes est irréaliste,
- L'attention à porter aux installations techniques du restaurant ;

Considérant que la présente demande a pris en considération certaines des conditions de la commission de concertation de 2019 :

- Les grilles du soubassement ont été dessinées,
- Le nombre d'enseignes a été limité à trois,
- Une finition esthétique de type gravier roulé est prévue sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée,
- Les plans ont été corrigés en termes de largeur de baie,
- Un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée à proximité de l'entrée pour les logements,
- La rehausse de toiture à l'arrière a été supprimée,
- Les salles de douche des studios présentent une surface de 2.3m<sup>2</sup> (1.45mX1.74m),
- Les lucarnes en versant avant de la toiture ont été supprimées,
- Les combles ne comprennent plus qu'un seul logement (comprenant 4 chambres) ;

Considérant que d'autres modifications ont également été apportées :

- La cave attribuée initialement à-au 6<sup>e</sup> logement est destinée au local pour le matériel d'entretien,
- L'accès au commerce depuis l'entrée pour les logements est supprimé,
- Des locaux de réserve sont prévus dans les espaces de séjour des trois appartements,
- Une nouvelle cheminée est placée en façade arrière le long de la mitoyenneté avec la parcelle de droite rue de Linthout,
- Certains balcons et baies ont été élargis (chambres 2 des appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages),
- Des pare-vues ont été placés à certains balcons afin de respecter le Code civil,
- Les chambres 1 des appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été agrandies à 14m<sup>2</sup> (avant 13,2m<sup>2</sup>),
- Les chambres 2 des appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été agrandies à 9,7m<sup>2</sup> (avant 9m<sup>2</sup>),
- Tous les châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC,
- La façade arrière est isolée et enduite,
- Un soubassement en pierre bleue est prévu,
- La pose d'un enduit clair incorporant 3 bandes de teintes plus foncée comme rappel des bandes de briques de teinte clair aux étages;

Considérant qu'afin de garantir l'utilisation optimale du local vélos, il y a lieu de placer des crochets aux murs pour les vélos ;

Considérant que la demande prévoit **d'une part** de réaménager complètement le rez commercial qui est occupé par un restaurant ; qu'une partie des caves sera attribuée au restaurant pour y aménager la cuisine et des sanitaires pour la clientèle ;

Considérant que le garage, lié au restaurant, est supprimé et que les locaux accessoires (cuisine, sanitaires, stockage, ...) sont déplacés vers le sous-sol afin d'offrir une belle surface au rez-de-chaussée commercial;

Considérant que les caves des 5 logements et les locaux pour les compteurs et le matériel de nettoyage et les caves du restaurant sont séparés par un nouveau mur ; qu'un nouvel escalier reliant le rez commercial et ses caves est créé ;

Considérant qu'une nouvelle construction est prévue à l'arrière ; que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme étant donné que le bâtiment occupe la totalité de la parcelle ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- La situation de la parcelle (coin),
- La présence des murs mitoyens très hauts,
- L'absence d'impact sur les parcelles voisines ;

Considérant en effet que le Collège d'urbanisme avait précisé que ces dérogations pouvaient être acceptées en ce que la zone de cour de cette parcelle d'angle est enclavée, que le projet n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer une toiture végétalisée en lieu et place de la finition esthétique en gravier roulé ;

Considérant que la cuisine est déplacée au sous-sol ; que la demande ne détaille toujours pas les installations techniques à prévoir de la salle du restaurant (aération, ventilation,...) ; qu'il y a lieu de détailler les emplacements exacts des installations techniques en respectant toutes les prescriptions urbanistiques concernées en vigueur (supprimer toute installation technique visible en façade, prévoir des sorties et prises d'air etc en toiture du bâtiment principal) ;

Considérant qu'une cheminée est prévue en façade arrière ;

Considérant que l'architecte confirme en séance qu'aucune installation technique n'est prévue en toiture vu l'utilisation de « café » et non de restaurant pour le commerce ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée à rue a été modifiée et appauvrie à plusieurs reprises ; que le bâtiment date d'avant 1932 et qu'une attention particulière doit être apportée à la valorisation du bien ;

Considérant que certains éléments patrimoniaux aux étages sont maintenus (jeu des briques, ferronnerie, ... ) ;

Considérant néanmoins que la présente demande prévoit de remplacer tous les châssis et portes du bâtiment par de nouveaux châssis et portes en PVC blanc, ce qui n'est pas adapté à l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois pour les façades visibles depuis l'espace public;

Considérant qu'il y a également lieu de maintenir la corniche en bois ;

Considérant que l'architecte précise en séance que l'enduit du rez-de-chaussée ne présente pas de relief mais rappelle les lignes différentes de briques des façades aux étages ;

Considérant que la demande prévoit **d'autre part** le réaménagement et la rénovation complète des appartements existants situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, et la modification de la toiture au dernier étage pour y installer un logement supplémentaire comprenant 4 chambres ;

Considérant que les logements présentent encore quelques dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité (articles 10 et 16) ;

Considérant en effet que les chambres 2 des appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne disposent pas de la superficie nette éclairante suffisante (1.8m<sup>2</sup> au lieu de 1.94m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet ne propose pas de local pour les poubelles ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu l'existence de 4 logements en situation de droit et les améliorations proposées ;

Considérant qu'un local pour les vélos et les poussettes est prévu au rez-de-chaussée aisément accessible et d'une surface de 13m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit également d'une amélioration par rapport à la situation existante même si le nombre de logements est augmenté d'une unité ;

Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages disposent d'un espace extérieur privatif respectant le Code civil ;

Considérant que les pare-vues sont placés sur les balcons et non au niveau de la limite mitoyenne existante située à une distance variant de 60cm à 150m ;

Considérant que deux lucarnes sont créées en versant arrière de la toiture, qu'elles respectent le titre I du RRU en termes de gabarit mais qu'elles dérogent au RCB en termes de hauteur (1.80m au lieu de 1.25m) et en termes de distance par rapport aux limites mitoyennes (0.60m au lieu de 1m);

Considérant que ces dérogations sont acceptables car les lucarnes ne sont pas visibles depuis l'espace public et que les dérogations sont minimales ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un logement de 4 chambres ne proposant qu'un séjour se limitant au minimum requis pour le séjour (28m<sup>2</sup>)

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un logement de trois chambres ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

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

à condition de :

- proposer une toiture végétalisée en lieu et place de la finition esthétique en gravier roulé pour l'extension du rez-de-chaussée,
- prévoir de nouveaux châssis en bois et non en PVC pour les menuiseries des façades visibles depuis l'espace public,
- préciser les deux teintes pour l'enduit en façades du commerce,
- proposer un logement de trois chambres en combles.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) du Titre I et 10 (éclairage naturel) et 16 (local poubelles) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse (lucarne) sont acceptées aux conditions émises ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1855525/2022 (6)**

Localisation : Avenue des Créneaux 18

Objet : régulariser la modification du volume de toiture, la réalisation d'une terrasse et des travaux structurels à l'intérieur (suppression mezzanine) de l'appartement de droite aux derniers étages de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : n° 284 autorisé le 13/11/1980

Demandeur : Monsieur Stéphane de WALQUE

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)  
Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Enquête : 26/01/2023 au 09/02/2023

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 bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir n° 284 autorisé le 13/11/1980 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant les permis d'archives n°13.939 délivré le 09/07/1985 pour la construction de l'immeuble, n°17.456 délivré le 04/05/2004 pour l'extension du rez-de-chaussée (véranda) et n°1744329 délivré le 16/07/2020 pour régulariser la répartition des deux unités de logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du volume en toiture, la réalisation d'une terrasse et des travaux structurels à l'intérieur (suppression mezzanine) de l'appartement de droite aux derniers étages de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I, du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12, titre III, du règlement communal d'urbanisme et au permis de lotir n° 284 autorisé le 13/11/1980 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les d'archives renseignent pour un immeuble, deux toitures à versants distinctes ne présentant aucune lucarne ; qu'actuellement les deux toitures présentent une lucarne rentrante en versants arrière ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la toiture de droite par la création d'une lucarne rentrante et l'aménagement d'une terrasse de 10,6m<sup>2</sup> ;

[Texte]



Considérant que la lucarne rentrante a été réalisée avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ; que cependant elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et au permis de lotir n° 284 autorisé le 13/11/1980 en ce qu'elle ne présente pas un recul de minimum 1m par rapport à la mitoyenneté ;

Considérant qu'elle déroge également au permis de lotir n° 284 autorisé le 13/11/1980 en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur du versant de sa toiture ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu la largeur de la façade de l'immeuble, reprenant les deux toitures distinctes ;

Considérant qu'un brise-vue en bois de 190cm de hauteur est placé le long de la joue droite de la lucarne rentrante afin de répondre aux prescriptions du Code civil en termes de vues vers le n°16 ;

Considérant que cette intervention n'est pas appropriée ;

Considérant que le demandeur précise en séance que c'est le propriétaire de la maison située au n°16 qui a acheté cet appartement ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le même type de servitude avec le voisin de gauche ;

Considérant que le placement de cet élément déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement de profil) ; que cet élément n'est pas préjudiciable pour le voisin mitoyen n°16 vu le recul existant de 74 cm et est dès lors acceptable ;

Considérant que des panneaux solaires ont été placés en versant arrière de toiture ;

Considérant que la demande vise également à régulariser des travaux structurels réalisés à l'intérieur de l'appartement ;

Considérant que l'étage sous combles (étage supérieur du duplex) présentait à l'origine deux chambres, un WC, une salle de bains et un palier en mezzanine sur le living de l'étage inférieur ;

Considérant que le plancher de la mezzanine a été prolongé et que l'étage a été réaménagé en conséquence de la réalisation de la lucarne rentrante ;

Considérant que cet étage présente dès lors un palier d'accès, une chambre avec douche attenante, une chambre permettant l'accès à la terrasse de la lucarne rentrante, un WC et une salle de bains ;

Considérant que ces modifications ont amélioré les conditions de confort et d'habitabilité du logement, qu'elles n'ont engendré aucune augmentation de volume et qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de présenter les actes de servitude entre parcelles concernées par la vue, c'est-à-dire tant à droite qu'à gauche.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme et au permis de lotir n° 284 autorisé le 13/11/1980 **sont acceptées aux conditions émises ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 534 de la séance du 24/02/2023 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1841857/2022 (7)**

Localisation : Clos Albert Marinus 15

Objet : démolir la toiture existante, construire une toiture à la Mansart et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures dans la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Julien & Fabienne FANELLI - HAUBOLD

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)  
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 26/01/2023 au 09/02/2023

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 celui-ci ;

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à démolir la toiture existante, construire une toiture à la Mansart et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures dans la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 en termes d'inclinaison de toiture, aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 10/02/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9895 a été délivré le 30/05/1960 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à démolir la toiture existante et construire une nouvelle toiture à la Mansart ;

[Texte]

Considérant que cette toiture déroge au plan particulier d'affectation du sol n°2 en ce que son inclinaison de 23° est inférieure au minimum requis (40°) ;

Considérant qu'elle déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur (5,05m en son point le plus profond) et de plus de 3m en hauteur (environ 3,70m en son point le plus haut) le profil du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que l'escalier principal est prolongé vers les combles et que le niveau fini du plancher du dernier étage est relevé ;

Considérant que ces travaux permettent d'aménager un étage supplémentaire contenant deux chambres (dont une avec mezzanine), une salle de bain et un WC ;

Considérant néanmoins qu'aucune toiture à la Mansart n'est présente dans le clos Albert Marinus ;

Considérant que cette typologie de toiture est également interdite dans certaines parties du plan particulier d'affectation du sol n°2 ;

Considérant que ce nouveau volume de toiture est imposant et donne un caractère massif à la maison de bout de rangée ;

Considérant que l'intervention ne s'intègre pas ni avec le bâti environnant, ni avec le reste de la composition de la façade ;

Considérant de plus qu'elle implique une rehausse du mur mitoyen avec le voisin de gauche n°16 trop importante;

Considérant dès lors que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°2 en termes d'inclinaison de toiture et aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ne sont pas acceptables ;

Considérant que 6 lucarnes sont également construites sur les 3 façades de la maison (2 pour chaque façade) ;

Considérant qu'elles dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présentent une hauteur de 2,35m supérieure à 1,25m admis ;

Considérant qu'une lucarne en façade arrière déroge au même article en ce qu'elle est également positionnée à moins d'1m de la limite mitoyenne (80cm) ;

Considérant qu'elles sont recouvertes d'un parement en ardoises naturelles (le même que pour le revêtement du nouveau mur pignon) ;

Considérant qu'elles présentent une hauteur trop élevée, notamment en termes de hiérarchie des baies;

Considérant que leur caractère massif, leurs proportions et leur quantité sont bien trop importantes par rapport au versant de toiture ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures d'origine en bois de ton blanc par des nouvelles portes d'entrée et de garage et châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant qu'elle vise également à régulariser la construction d'un abri de jardin situé en fond de parcelle ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la régularisation de ces éléments n'est pas acceptable ;

Considérant en conclusion que la demande présente plusieurs dérogations dont certaines peuvent aisément être supprimées tout en permettant d'étendre la maison ;

[Texte]

Considérant que les modifications proposées appauvrissent les 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 au plan particulier d'affectation du sol n°2 en termes d'inclinaison de toiture, aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont refusées.**