

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 553 de la réunion du vendredi 02 février 2024**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

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

M. H. FAKCHICH (présent - points 2 à 12)

Mme A-S. VANHOUDENHOVE (présente - point 1)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT (excusé)

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Rue de la Roche Fatale 34 - 40	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	Favorable sous conditions ( la commune s'abstient )
2.	09:15		Commune de Woluwe-Saint-Lambert Rue Saint-Lambert 104		Favorable ( la commune s'abstient )
3.	10:00	permis d'urbanisme	Université Catholique de Louvain Madame Liénard Avenue Emmanuel Mounier 50	dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)	Favorable sous conditions
4.	10:30	permis d'urbanisme	S.R.L. CITADEL REAL ESTATE Monsieur Tigran Rue Vandenhoven 99	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions
5.	11:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DE SCHUITENEER – WAGEMANS Chaussée de Stockel 264	dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) .	Favorable sous conditions

[Texte]

6.	11:30	permis d'urbanisme	Monsieur WANTIEZ Avenue des Dix Arpents 20	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS	Favorable sous conditions
7.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame FANELLI – HAUBOLD Clos Albert Marinus 15	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)	Favorable sous conditions
8.	13:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CIRELLO – GOZZI Rue Klakkedelle 61	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)	Favorable sous conditions
9.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame SLEEGERS - EL KHABCHI Rue de la Rive 31	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Favorable sous conditions
10.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur KONTOLEMIS Rue Crocq 41	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	Favorable sous conditions
11.	15:00	permis d'urbanisme	A.S.B.L. CAMPUS Mesdames VAN DYCK – GLORIEUX Boulevard Brand Whitlock 38	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	Défavorable

12.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur BRYs Rue Jean-Baptiste Timmermans 15	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) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	Défavorable
-----	-------	-----------------------	--	--	-------------

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 8h30.

**Demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1907820 (1)**

Localisation : Rue de la Roche Fatale 34 - 40

Objet : Réaménager la place dite du "Bieteput" : renouveler les revêtements, abattre 3 arbres et en planter 5, créer des jardins de pluie

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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

**CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le projet se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe en bordure d'une « *continuité verte* » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 21/05/2019 par le Fonctionnaire Délégué pour le réaménagement des 3 immeubles qui entourent la place ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que le projet vise à réaménager la place dite du "Bieteput" : renouveler les revêtements, abattre 3 arbres et en planter 5, créer des jardins de pluie ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :  
– application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (zone d'habitation) : « *Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant* » ;

Considérant qu'une observation a été introduite à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 04/01/2024 au 18/01/2024, portant sur l'accueil favorable du projet ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, Division Autorisations et Partenariats (réf. WSL\_AI\_EP\_Bieteput) daté du 19/01/2024 ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité (réf. GA26-1649) daté du 30/11/2023 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU (réf. T.2023.1008/1) daté du 04/12/2023 ;

[Texte]

Vu l'avis de Vivaqua (réf. IN1392944) daté du 05/12/2023 ;

Vu l'avis favorable d'AccessAndGo daté du 03/01/2024 ;

### **SITUATION DE DROIT ET DE FAIT**

Considérant que le périmètre de la demande est situé au croisement des rues de la Roche Fatale, Tomberg et Montagne des Cerisiers ;

Considérant que la place est minéralisée et imperméable ; que l'espace est actuellement de plain-pied de façade à façade ; qu'en ce qui concerne les revêtements, la place est constituée principalement de klinkers avec une partie centrale en dolomie ;

Considérant qu'au sein du périmètre de la demande se trouvent actuellement 10 arbres ; que 3 sont de type *Betula Pendula*, plus communément appelés « bouleaux verruqueux » ou « bouleaux pleureurs » ; que l'arbre le plus massif situé au centre de la place est de type *Fagus Sylvatica purpurea* ; que les 6 arbres situés au sud du périmètre sont de type *Pyrus calleryana 'Chanticleer'* ; qu'ils présentent tous un bon état sanitaire ;

Considérant que la place est entourée par 3 immeubles de logements de l'Habitation Moderne ; que les bâtiments ont été spécifiquement rénovés récemment pour des personnes à mobilité réduite sur leurs rez-de-chaussée ;

### **SITUATION PROJETÉE**

Considérant que le projet prévoit une infiltration naturelle des eaux en proposant des aménagements de pleine terre sous la forme de trois jardins de pluie ; que les pentes prévues sont descendantes par rapport à la façade vers le centre de la place afin de permettre un écoulement et une récolte plus facile des eaux ;

Considérant que les deux avaloirs existants sont maintenus ; qu'ils viennent renforcer l'infiltration pour renvoyer les eaux vers le système d'égouttage en cas de forte pluie ;

Considérant que le projet comprend l'abattage de 3 arbres afin de garantir l'accessibilité des auto-échelles du SIAMU sur les lieux pour évacuer les résidents de l'Habitation Moderne en cas d'incendie ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 5 nouveaux sujets de type *Acer Campestre* (Erable Champêtre) ; que les nouveaux sujets ont été choisis notamment pour leur feuillage dense et leur forme arrondie, offrant une bonne couverture d'ombre lors de canicules ;

Considérant que le projet prévoit pour la place un revêtement en pavés drainants à joints ouverts enherbés autour des massifs plantés ; que les cheminements et les accès aux immeubles sont réalisés en pavés drainants avec joints fermés pour l'accessibilité des PMR ; que le revêtement ajouré rend possible l'accès de véhicules lourds (SIAMU notamment) ;

Considérant que le projet inclut l'installation d'un point d'eau, ainsi que du mobilier urbain (bancs et chaises) ;

### **OBJECTIFS DU PROJET**

Considérant que l'objectif du projet est de créer un espace public environnemental et qualitatif, en tenant compte de la gestion des eaux pluviales, de l'ombrage pour les périodes estivales, de l'accessibilité pour tous et de la mixité sociale ;

### **MOTIVATION**

Considérant que le projet déminéralise l'espace public par l'aménagement de jardins de pluie ; qu'il encourage une appropriation de l'espace public en favorisant la fonction de séjour dans un environnement convivial et verdurisé ;

Considérant que les immeubles qui bordent la place sont des logements sociaux accessibles aux personnes à mobilité réduite ; que le projet porte une attention particulière à l'accessibilité piétonne et aux véhicules d'urgence de la future place ;

Considérant que le dessin en plan des zones de pavés enherbés présente des formes (contours obliques, angles marqués) qui ne semblent pas cohérentes par rapport à la mise en œuvre des

[Texte]

matériaux prévus (pavés de forme rectangulaire) ; qu'il y a lieu de revoir les formes des zones de pavés enherbés qui se composent d'angles très accentués et/ou de contours inclinés, et de prévoir le dessin des revêtements en lien avec les matériaux utilisés (pavés rectangulaires avec joints ouverts) ;

Considérant que le demandeur a expliqué en séance que le calepinage sera maximalisé afin de réaliser une transition poreuse avec le cheminement ;

Considérant que certaines zones ne sont pas enherbées alors qu'elles se situent en dehors du cheminement principal ; qu'il y a lieu de maximiser les surfaces infiltrantes là où c'est possible tout en maintenant un cheminement confortable pour les PMR ;

Considérant la localisation du projet le long d'une continuité verte du PRDD, passant par les rues Montagne des Cerisiers, de la Roche Fatale et Solleveld ;

Considérant la localisation du projet juste au sud du parc Georges-Henri, qui fait partie du réseau écologique bruxellois (zones de développement et de liaison) ;

Considérant les ambitions du gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant que le projet estime important de prévoir des ombrages suffisants pour les étés caniculaires, en ajoutant des arbres supplémentaires sur la place et en préservant les arbres à haute-tige déjà présents ;

Considérant que le projet implique tout de même l'abattage de trois arbres à haute-tige (bouleaux) de taille importante ; que les abattages sont compensés par de nouvelles plantations, et en plus grand nombre par rapport à l'existant ; que de nouvelles plantations mettront de nombreuses années à «rattraper» en termes de biomasse et services éco-systémiques ;

Considérant que le projet propose de planter cinq érables champêtres et qu'il s'agit d'une essence indigène, potentiellement bien adaptée pour des « jardins de pluie » ;

Considérant qu'il s'agit de protéger les racines des arbres existants lors des travaux de revêtement et de fondations ;

Considérant que la place se trouve en fond de vallée ; que la nappe phréatique se trouve à une profondeur approximative de 8 mètres ; que le projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales à l'égout pour une pluie d'occurrence centennale ;

Considérant la mise en œuvre de revêtements type pavés drainants ;

Considérant que le demandeur propose d'étudier la possibilité d'agrandir les fosses d'arbres situées en bordure des stationnements ;

Considérant la réalisation de jardins de pluie permettant l'infiltration des eaux de pluie de la place ;

Considérant le maintien de deux avaloirs pour l'évacuation des eaux en cas de fortes pluies ; que ceux-ci existent préalablement au projet ;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :**

- **Revoir les formes des zones de pavés enherbés qui présentent des angles très marqués et/ou des contours obliques, et prévoir le dessin des revêtements en lien avec les matériaux utilisés (pavés rectangulaires avec joints ouverts) ;**
- **Maximiser les surfaces infiltrantes (pavés enherbés) là où c'est possible tout en maintenant un cheminement confortable pour les PMR ;**
- **Tendre vers l'objectif d'un zéro-rejet à l'égout pour une pluie d'occurrence 100 ans ;**

- **Etudier la possibilité de réduire le plus possible le nombre d'avaloirs du projet, les eaux de pluie de la place pouvant être gérées dans leur intégralité sur la parcelle, sans aucun raccordement (même trop-plein), vers un quelconque réseau. Le réseau d'égouttage étant dimensionné pour une pluie d'occurrence T = 10 ans, au-delà de cette pluie, le réseau d'égouttage sera d'ores et déjà en surcharge ;**
- **Etudier la possibilité de conserver le bouleau n°3 (le plus proche de la rue) qui ne semble pas ou moins poser de souci d'accessibilité pour les véhicules du SIAMU ;**
- **Protéger la végétation existante faisant partie du projet, en particulier les arbres et leurs racines, y compris en bordure de parcelle ou voirie (accès au chantier), durant toute la période de travaux, conformément au règlement régional d'urbanisme (RRU) et aux meilleures pratiques disponibles : mesures adaptées aux troncs, couronnes et réseaux racinaires des arbres, sur une hauteur, surface et profondeur suffisantes et fonction de leur nature et de leur taille, dans la zone de chantier et aux abords de celle-ci (ex : alignement en voirie).**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 9H15.

**Demande de permis SPEC/1925439/2023 (2)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 104 - parcelle cadastrée 4<sup>e</sup> division, section C, numéro 101Y11P0

Objet : Projet de plan d'expropriation

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de parcs, zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application des articles 69 à 80 du Cobat

Enquête : 20/12/2023 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation dans le respect des articles 69 à 80 du Cobat :

Le plan d'expropriation est, avec les réclamations, les observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, soumis dans les vingt jours de la clôture de l'enquête à la commission de concertation. Celle-ci émet son avis dans les quarante-cinq jours de la clôture de l'enquête publique. A défaut d'avis dans ce délai, la commission de concertation est réputée avoir émis un avis favorable.

Le Gouvernement accorde son approbation dans les trois mois de la réception du dossier complet. Ce délai peut être prolongé de trois mois par arrêté motivé.

A défaut de notification de la décision du Gouvernement dans ces délais, le pouvoir expropriant peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de deux mois prenant cours à la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, le pouvoir expropriant n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le plan est réputé refusé.

Considérant que la demande d'expropriation se fait dans le cadre de la mise en oeuvre du permis d'urbanisme portant les référence 18/PFD/1857608 délivré le 05/10/2023 par la région à la commune pour la réaménagement du Parc Saint-Lambert ;

Considérant que, de l'avis de la commission de concertation, il se justifie de poursuivre l'expropriation selon les règles prévues par la loi du 26/07/1962 relative à la procédure d'extrême urgence pour cause d'utilité publique en vue d'obtenir une prise de possession effective et immédiate de l'emprise reprise au plan d'expropriation ;

Considérant que, même si la réclamante fait valoir qu'elle a eu des discussions par le passé avec la commune en vue d'une cession amiable de l'emprise reprise au projet de plan d'expropriation, la

[Texte]



commune n'a pu avoir la certitude de réaliser son projet d'aménagement qu'à partir du moment où le fonctionnaire-délégué lui a délivré, le 05/10/2023, le permis d'urbanisme visant à « restaurer et réaménager certaines parties du parc Saint-Lambert : aménagement de deux accès, nord et sud du site ; aménagement en pavés drainants et pontons en bois ; pose de nouvelles clôtures ; aménagement d'une plaine de jeux et de deux pistes de pétanque ; placement de bans en gabions ; divers aménagements paysagers ; diverses interventions hydrauliques (gestion des eaux de pluie) » ;

Considérant que la commune est déjà la propriétaire de l'ensemble du périmètre du parc Saint-Lambert, à l'exception de l'emprise reprise au projet de plan d'expropriation, propriété de la réclamante ; que les discussions en vue d'une cession amiable de cette emprise, qui se sont poursuivies se sont poursuivies mais n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable entre la commune et la réclamante ;

Considérant que, dès la délivrance du permis d'urbanisme précité du 05/10/2023, la commune a fait toute diligence pour mettre en œuvre ledit permis ;

Considérant que la prise en possession immédiate de l'emprise expropriée est indispensable puisque les travaux d'aménagement du parc ont déjà commencé, la première phase des travaux devant débiter avant le 16/01/2024 en raison de charges d'urbanisme ;

Considérant que l'emprise expropriée se situe au milieu du projet d'aménagement du parc ; qu'il est indispensable d'en prendre possession dès les premières phases des travaux, cette zone – qui est très marécageuse - devant être débarrassée de la vase par aspiration ;

Considérant que, de surcroît, la prise de possession immédiate se justifie par le fait que le parc est quasiment à l'abandon et qu'il y a lieu d'entreprendre sans délai les travaux de rénovation et de réaménagement nécessaires pour éviter les risques d'insécurité et d'insalubrité qui découlent de cette situation ;

**AVIS FAVORABLE**

La commune demanderesse s'abstient.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 10h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PFD/1909558 (3)**

<u>Localisation</u> :	Avenue Emmanuel Mounier 50
<u>Objet</u> :	modifier le permis 18/PFD/1753988 concernant la mise en place d'un learning center de l'UCL, placer des garde-corps fixes, placer un rail de sécurité sous la tablette de fenêtres, sécuriser l'accès à la toiture, revoir l'ouverture des châssis, placer plus d'ouvrants, dévier le chemin d'évacuation et adapter les verrières
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 45 UNIVERSITE approuvé par arrêté royal en date du 24/07/1973. Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
<u>Demandeur</u> :	Université Catholique de Louvain Madame Céline Liénard
<u>Motifs</u> :	dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
<u>Enquête</u> :	04/01/2024 au 18/01/2024
<u>Plaintes/Remarques</u> :	0

#### Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et en zone d'installation hospitalière et universitaire au PPAS n°45 (université) arrêté par arrêté Royal du 24/07/1973;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis 18/PFD/1753988 concernant la mise en place d'un learning center de l'UCL, elle reprend le placement de garde-corps fixes, le placement d'un rail de sécurité sous la tablette des fenêtres, la sécurisation de l'accès à la toiture, la modification de l'ouverture des châssis en plaçant plus d'ouvrants, la déviation du chemin d'évacuation et l'adaptation des verrières;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **04/01/2024** au **18/01/2024** pour les motifs suivants:

- *En application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
  - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Article 8 du Titre I (hauteur d'une construction isolée);*

Considérant qu'aucune réaction / observation n'a été déposée durant l'enquête publique;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **10/12/2023** et portant la référence CP.2014.0736/6 auquel il est impératif de se conformer;

Considérant que des garde-corps sont prévus en toiture de l'immeuble afin d'assurer la sécurité des travailleurs qui devraient y monter, conformément à la législation en la matière;

[Texte]

Considérant qu'ils sont inclinés à 25° vers l'intérieur du bâtiment, que leur teinte est similaire à celle du bardage du volume nord du projet afin de diminuer leur impact visuel depuis l'espace public, qu'ils sont situés à front d'acrotère alors qu'ils pourraient être placés un peu plus en retrait de l'acrotère afin d'être rendus presque invisibles depuis l'espace public;

Considérant que leur hauteur crée une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, que celle-ci est acceptable vu la nécessité de prévoir cet élément de sécurité et l'aspect minime de la dérogation;

Considérant que le placement des rails de sécurité sous les tablettes de fenêtre en façades nord et ouest au niveau +2 n'est pas de nature à modifier l'esthétique du bien;

Considérant que la création d'une coupole d'accès en toiture (80x100cm) n'est pas visible depuis l'espace public et ne dénature pas le projet;

Considérant que les nouveaux ouvrants intégrés dans les châssis respectent la cohérence du dessin d'origine et sont harmonieux avec le reste du dessin des façades;

Considérant que les adaptations du chemin d'évacuation en toiture et de la verrière à proximité ne sont pas de nature à écarter le projet du bon aménagement des lieux, que ces changements ne sont pas visibles depuis l'espace public;

Considérant ainsi que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux moyennant l'adaptation suivante:

**AVIS FAVORABLE à condition de:**

**- Prévoir un retrait plus important des garde-corps en toiture afin de les rendre les plus discrets possible.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1911933/2023 (4)**

Localisation : Rue Vandenhoven 99

Objet : régulariser la modification du commerce en logement, modifier la façade avant, étendre le rez-de-chaussée, rénover les appartements, remplacer les menuiseries extérieures, placer trois pompes à chaleur en toiture, isoler la toiture et la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone administrative, 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : S.R.L. CITADEL REAL ESTATE - Monsieur KASABIAN Tigran

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

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 9292, délivré le 06/01/1958 pour la construction de l'immeuble (comportant quatre unités : un commerce au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au premier étage et deux studios au deuxième étage),
- n° 1867386, refusé le 20/07/2023 pour la régularisation de la modification du commerce en logement, la modification de la façade avant, l'extension du rez-de-chaussée, la rénovation les appartements, la fermeture de la terrasse au premier étage, l'aménagement d'une nouvelle terrasse, le remplacement des menuiseries extérieures et l'isolation de la toiture et de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la modification du commerce en logement, à modifier la façade avant, à étendre le rez-de-chaussée, à rénover les appartements, à

[Texte]

remplacer les menuiseries extérieures, à placer trois pompes à chaleur en toiture et à isoler la toiture et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 3, 10, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la proximité de la terrasse aménagée au premier étage par rapport au bien n° 101 et les éventuelles vues qu'elle pourrait générer vers la terrasse du voisin située 1,77m plus bas,
- le maintien de la zone végétalisée aménagée entre la terrasse et la mitoyenneté de droite,
- le souhait de la réalisation d'un écran de terrasse maçonné tel que proposé vers la mitoyenneté de gauche n° 97 à ce même étage,
- la demande du voisin de droite n°101 d'inclure les éventuelles interventions à prévoir sur les cinq arbres à hautes tiges existants en fond de parcelle en conséquence du projet ;

Considérant qu'aucune intervention n'est mentionnée dans la demande en ce qui concerne l'entretien de la zone de cours et jardins et des cinq arbres à hautes tiges existants en fond de parcelle ; que dès lors ce dernier point ne fait pas partie de la demande ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser la transformation du commerce en une unité de logement au rez-de-chaussée de l'immeuble et à rénover celle-ci ;

Considérant que la véranda placée sans autorisation à l'arrière est démontée et qu'une nouvelle extension est construite sur une profondeur de 3m par rapport au profil voisin de droite le moins profond ;

Considérant que les murs mitoyens de droite et de gauche doivent être modifiés en conséquence (prolongation sur la profondeur de l'extension / rehausse sur la hauteur de l'extension) ;

Considérant que l'appartement à cet étage est rénové et transformé en vue de répondre aux normes d'habitabilité en termes de surface et d'éclairage ;

Vu l'absence de sous-sol permettant d'aménager de nouveaux locaux communs dans le cadre d'un ajout de logement dans l'immeuble (suppression du commerce) ;

Considérant qu'un local pour poubelles de 2,03m<sup>2</sup> est aménagé sous l'escalier commun au rez-de-chaussée de l'immeuble et que les compteurs sont placés dans le hall commun ;

Considérant qu'aucun local pour vélos et/ou de rangement n'est prévu ; que dès lors, l'absence de ces locaux déroge aux articles 17 (local vélos) et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un document joint à la demande (contrat d'assurance) prouve l'occupation du rez-de-chaussée en logement depuis 1990 ;

Considérant que comme le nombre de logements n'est pas augmenté, ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'appartement du premier étage est rénové et transformé en vue d'y aménager une seconde chambre ;

Considérant que les chambres sont aménagées en partie avant du logement (côté rue) ; que la chambre n°2 présente une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage ;

Considérant que le séjour et la cuisine sont aménagés en partie arrière (côté jardin) ;

Considérant que la terrasse arrière existante le long de la mitoyenneté de gauche, est refermée en vue d'augmenter la superficie de ces espaces ;

Considérant que la superficie du séjour est inférieure à 28m<sup>2</sup>, dérogeant à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la prolongation du séjour, sur la toiture plate de l'extension prévue à l'étage inférieur ;

Considérant, vu la terrasse existante sur la parcelle voisine de gauche, qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant qu'elle présente un recul (toiture végétalisée) largement supérieur à 190cm par rapport à la mitoyenneté de droite (n°101) en vue de répondre aux prescriptions du Code civil (vues) ;

Considérant que le garde-corps de terrasse est placé à 29 cm de la mitoyenneté de droite, englobant la partie végétalisée dans l'emprise de terrasse accessible ;

Considérant qu'en vue de garantir l'inaccessibilité de la toiture végétalisée, il s'indique de déplacer le garde-corps entre la partie accessible de terrasse et la zone de toiture végétalisée ;

Considérant qu'un mur est construit contre la mitoyenneté de gauche (n°97) sur une hauteur de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse et sur une profondeur de 2,29m ;

Considérant que le mur, implanté uniquement sur la parcelle n°99, ainsi que le mur à prévoir par rapport au voisin de droite, dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant qu'au deuxième étage, les deux logements présentent actuellement 29m<sup>2</sup> (studio arrière) et 39m<sup>2</sup> (studio côté rue) ;

Considérant que la répartition de ces deux studios est modifiée ;

Considérant que le studio n°1 présente une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairément ;

Considérant que cette situation date de la construction de l'immeuble et que la transformation de ces studios tend à améliorer leur conditions de confort et d'habitabilité ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédent (n°1867386) a été refusé en conséquence de l'absence d'introduction de plans modifiés répondant à l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant en effet, que le Service d'Incendie a formulé dans le cadre de ce dossier un avis défavorable sur le studio n°2 situé en façade arrière au deuxième étage, étant donné qu'il ne dispose d'aucune baie en façade avant permettant l'évacuation des personnes par les auto-échelles du SIAMU en cas d'impraticabilité de la cage d'escaliers ;

Considérant que la demande prévoit désormais le placement d'échelles à crinoline en façade arrière permettant aux occupants du deuxième étage (côté intérieur d'îlot) de rejoindre le jardin en cas d'impraticabilité de la cage d'escaliers principale, via la terrasse du premier étage ;

Considérant que ce dispositif déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur à tous les niveaux ;

Vu l'avis favorable du 20/12/2023 émis en conséquence par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que suite aux échanges émis en séance (demandeur, plaignant, instances), il y a lieu de prévoir de rehausser le mur mitoyen en maçonnerie avec le voisin de droite comme le projet propose la rehausse du mur mitoyen en maçonnerie avec le voisin de gauche sur une hauteur de 1.90m ;

Considérant que ce dispositif permet de rendre conformes au Code civil la terrasse et l'échelle de secours à cet étage ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme à solliciter en conséquence de ce nouveau mur sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de rendre conforme au Code civil l'échelle à l'étage supérieur (accord enregistré de servitude avec le voisin, dispositif d'échelle empêchant les vues,...) ;

Considérant que la façade arrière est isolée et qu'à cet étage, la profondeur de l'isolation déroge à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que les baies des premier et deuxième étages en façade arrière sont modifiées en vue d'amener un maximum de luminosité vers les deux logements concernés ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est isolée par l'extérieur et que la coupole existante de la cage d'escalier est agrandie en vue de répondre aux mesures de prévention incendie ;

Considérant qu'en partie arrière de la toiture, la demande prévoit le placement de 17 panneaux solaires et que le restant de toiture (partie avant) est végétalisé ;

Considérant que l'aménagement de toiture végétalisée et l'installation de panneaux solaires ne sont pas incompatibles ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser l'ensemble de la toiture ;

Considérant qu'une autre option serait l'installation d'une toiture stockante au vu de la zone d'aléa d'inondations moyen et la difficulté de gérer les eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que trois pompes à chaleur sont placées au centre de cette même toiture ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seuls les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser des gabarits de toiture ;

Considérant que le placement d'unités extérieures (pompes à chaleur) peut être acceptable pour autant qu'elles soient munies de dispositifs anti-bruit (caissons acoustiques) permettant de réduire les émissions sonores des pompes à chaleur vers l'intérieur d'îlot sans compromettre leur fonctionnalité ;

Considérant que la demande prévoit le ravalement de la façade avant ;

Considérant que la corniche en PVC blanc est remplacée par une corniche en bois laqué de ton anthracite et que la descente d'eau pluviale en PVC est remplacée par une descente d'eau pluviale en zinc prépatinée de même teinte ;

Considérant que les châssis des premier et deuxième étages en PVC blanc sont remplacés par des châssis en PVC de ton anthracite ;

Considérant que la porte d'entrée des logements en bois de couleur naturelle est remplacée par une porte d'entrée en aluminium laqué de ton anthracite ;

Considérant que la vitrine de l'ancien commerce est démontée et qu'une nouvelle façade est reconstituée au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une nouvelle baie de 2,92 de largeur, présentant une allège de 80cm, est placée et que les nouveaux murs sont revêtus d'un parement en pierre bleue ;

Considérant que cette nouvelle façade présente un recul à l'alignement par rapport aux parties latérales revêtues de briques anthracite et restées en place ;

Considérant que ce recul ne présente pas de dérogations vu le maintien des murs latéraux dans l'alignement des façades mitoyennes ;

Considérant que de manière générale, les transformations de l'immeuble ont pour effet d'améliorer ses performances énergétiques ainsi que les conditions de confort et d'habitabilité des différents logements ;

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

- placer des dispositifs anti-bruit (caissons acoustiques) sur/autour des pompes à chaleur ;
- prévoir de rehausser le mur mitoyen en maçonnerie avec le voisin de droite comme le projet propose la rehausse du mur mitoyen en maçonnerie avec le voisin de gauche sur une hauteur de 1.90m

- rendre conforme au Code civil l'échelle à l'étage supérieur (accord enregistré de servitude avec le voisin, dispositif d'échelle empêchant les vues,...)
- prévoir soit de végétaliser l'ensemble de la toiture soit de prévoir l'installation d'une toiture stockante.

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 aux articles 3, 10, 17 et 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1891865/2023 (5)**

Localisation : Chaussée de Stockel 264

Objet : régulariser les travaux effectués, placer une deuxième porte d'entrée pour séparer le cabinet médical et le logement, isoler la façade avant, réaménager les espaces intérieurs et la zone de recul 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Manuel & Barbara DE SCHUITENEER - WAGEMANS

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT  
(dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, diviser la maison unifamiliale en deux entités (cabinet médical et logement), isoler la façade avant, réaménager les espaces intérieurs et la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (alignement), 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarnes), 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2024 au 18/01/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- Le permis précédent n'a pas été respecté en ce qui concerne la construction des lucarnes et de la terrasse,
- Le cabinet médical n'est pas adéquat à la rangée de maisons,
- L'isolation de la façade avant pose un risque d'étanchéité et détruit l'alignement et l'harmonie des maisons,
- L'isolation de la façade est envisageable par l'intérieur,
- Les demandeurs possèdent déjà un local intérieur pour vélos,
- Le nombre de vélos semble démesuré pour le cabinet,

[Texte]

- Le voisinage est constamment perturbé par des travaux qui durent depuis longtemps et créent des nuisances ;

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

- n° 10727, le 01/08/1963 pour construire la maison,
- n° PU/1717324/2019, le 16/07/2020 pour régulariser le changement des châssis et l'aménagement de l'étage sous toiture, construire des extensions au rez-de-chaussée et à l'étage, et construire deux lucarnes en toiture,

Considérant que le permis d'urbanisme n° PU/1777163/2021 visant à modifier le permis d'urbanisme n°1717324 comme suit, transformer la maison unifamiliale en créant une séparation complète entre le cabinet médical et le logement situé aux étages de l'immeuble, **a été refusé** le 22/07/2021 ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme n° PU/1717324/2019 délivré le 16/07/2020 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction de deux lucarnes en versants avant et arrière de toiture et de l'agrandissement de la terrasse au premier étage en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes :

- dépassent 1.25m de hauteur admise (2.48m à l'avant et 2.30m à l'arrière),
- sont situées à moins de 1m des limites de façade (38cm à l'avant et 23 à l'arrière) ;

Considérant qu'en situation existante de droit elles présentent une hauteur de 1.92m et que leur agrandissement correspond à 56cm à l'avant et 38cm à l'arrière ;

Considérant qu'en situation existante de droit, elles présentent un retrait par rapport à la corniche de 66cm à l'avant et que de fait cette dimension est de 22cm à l'avant et de 35cm à l'arrière ;

Considérant cependant que la lucarne à l'avant et son châssis sont alignés au reste des châssis de la façade et que sa position est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse au premier étage arrière a été élargie vers le voisin mitoyen de gauche de 1.09m ;

Considérant qu'elle ne respecte pas le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au permis de construction n° PU/1717324/2019 délivré le 16/07/2020 et :

- réduire de 1.09m la largeur de la terrasse arrière,
- prévoir une toiture végétalisée sur l'annexe arrière ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement de 6 grilles de ventilation en façade avant ;

Considérant qu'il est précisé en séance que ces ventilations en façade avant sont supprimées vu qu'un autre type de ventilation est mis en place et que la façade est isolée ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaménager la zone de recul en la transformant en zone plantée de pleine terre et en plaçant des arceaux pour stationner 6 vélos ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne présente aucun muret de clôture à l'alignement avec l'espace public ;

Considérant que, pour rappel, en l'état actuel la zone de recul est entièrement dallée et sert de stationnement de véhicules ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les arceaux pour vélos et clôturer la zone plantée avec un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur maximum ;

Considérant que la demande vise également à :

- diviser la maison unifamiliale en deux entités (cabinet médical et logement),

[Texte]

- isoler la façade avant et placer un revêtement de briquettes de ton rouge foncé,
- remplacer le châssis de gauche au deuxième étage en façade avant et supprimer le volet placé au-dessus de ce châssis ;

Considérant qu'en termes de division, la maison est scindée en un cabinet médical au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant qu'une deuxième porte est créée en façade avant afin de séparer l'entrée du logement par rapport à l'entrée du cabinet ;

Considérant que cette porte donne accès directement à l'escalier principal qui est également modifié ;

Considérant que l'immeuble présente, en situation existante, une surface de 243.94m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une surface de 167.96m<sup>2</sup> est dédiée au logement et 75.98m<sup>2</sup> au cabinet ; que chaque entité dispose d'un espace extérieur ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation de la façade avant dépasse l'alignement ;

Considérant que la maison présente une zone de recul ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser le type de briquettes proposées ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à remplacer le châssis de gauche au deuxième étage en façade avant et à supprimer le volet placé au-dessus de ce châssis ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils permettent à la façade d'améliorer son esthétique générale ;

Considérant que les plans ne renseignent pas la présence du totem en zone de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de l'intégrer à la présente demande en veillant à qu'il respecte le Titre VI du règlement régional d'urbanisme (et plus précisément l'article 39 §2 6°) ;

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

- prévoir le recul proposé dans le permis précédent de 1.90m par rapport à la limite de propriété pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage,
- placer la toiture végétalisée sur la toiture plate telle que prévue dans le permis d'urbanisme précédent,
- supprimer les arceaux pour vélos en zone de recul,
- clôturer en zone de recul la partie plantée de pleine terre avec un muret en maçonnerie de 50cm de hauteur maximum,
- préciser le type de briquettes proposées,
- ajouter le totem à la demande.

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (alignement) et 11 (zone de recul : uniquement en ce qui concerne le totem) du Titre I du règlement régional d'urbanisme, uniquement en ce qui concerne le totem, et à l'article 12 (lucarnes) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1908488/2023 (6)**

Localisation : Avenue des Dix Arpents 20

Objet : régulariser le remplacement de la porte d'entrée, remplacer la porte de garage, isoler la façade avant et la toiture et aménager les combles de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Garry WANTIEZ

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au 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 périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9 ter du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme à certaines prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte d'entrée, remplacer la porte de garage, isoler la façade avant et la toiture et aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qui concerne la couleur des tuiles prévues pour la nouvelle toiture et en ce qui concerne le placement d'un enduit prévu en façade avant de l'immeuble ;
- au règlement communal sur les bâtisses (article 52) en ce qu'un enduit est prévu en façade avant ;
- à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction présente une façade dépassant le front de bâtisse et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture dépasse le profil de la construction voisine le plus haut ;

Considérant qu'en application de l'article 21/2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008, les dérogations liées au placement de l'isolation ainsi que la pose de l'enduit en façade avant bénéficient d'une dispense des mesures particulières de publicité ;

Considérant que le placement d'une isolation à l'extérieur de la toiture existante entraîne une modification du profil de toiture ;

[Texte]

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°9ter impose une pente identique pour toutes les maisons d'un même groupe ;

Considérant que le projet vise à proposer un nouveau profil de toiture mais que la pente de toiture reste identique ;

Considérant que l'on peut dès lors considérer que la présente demande ne déroge pas au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la pente de toiture ;

Considérant que, vu la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 04/01/2024 au 18/01/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que 2 permis ont été précédemment délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n°9722 délivré le 19/10/1959 pour « een woonhuis » ;
- permis d'urbanisme n°16200 délivré le 19/05/1998 pour « une véranda en façade arrière » ;

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

Considérant que le sous-sol est composé du hall d'entrée, d'un sanitaire, d'un garage, d'une cave et d'un local chaufferie ;

Considérant que ce niveau n'est pas modifié ;

Considérant que la configuration du bel étage n'est pas modifiée ;

Considérant que les combles ne sont actuellement pas aménagés ;

Considérant que le projet prévoit d'y aménager une chambre supplémentaire, une salle de bain ainsi qu'un espace de rangement ;

Considérant que la partie de la façade arrière de l'immeuble est isolée par l'extérieur à partir du premier niveau ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, que le nouveau profil dépasse le profil de la construction voisine mitoyenne le plus haut (n°22) ;

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

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car minime et ayant pour unique but d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise à placer des tuiles de teinte orangée mais que le plan particulier d'affectation du sol n°9ter impose des tuiles de tonalité rouge ou noire ;

Considérant qu'en séance il est confirmé que la couleur des nouvelles tuiles reste celle de la toiture existante (rouge) ;

Considérant qu'une isolation est placée en façade avant et que cette intervention implique de dépasser le front de bâtisse de 14cm ;

Considérant que cette isolation est recouverte par un enduit de teinte blanche ;

Considérant que la nouvelle façade n'est donc plus alignée au front de bâtisse et déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car nécessaire à l'isolation par l'extérieur de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'immeuble possède une zone de recul et que dès lors le placement d'une isolation en façade avant n'empiète pas sur le domaine public ;

Considérant qu'un enduit de teinte blanche est placé afin de recouvrir l'isolation ;

Considérant que le choix de l'enduit déroge au plan particulier d'affectation du sol n°9ter qui impose un revêtement en parement et également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses qui interdit l'utilisation de l'enduit en façade visible de l'espace public ;

Considérant que la majorité des immeubles compris dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter présente des façades avant en briques de parement (avec

[Texte]

ponctuellement l'usage d'autres matériaux) assurant une certaine homogénéité architecturale au niveau des revêtements de façades ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de maintenir un visuel en briques de parement (briquettes sur isolant) ;

Considérant que si la volonté est de conserver les éléments au niveau des baies des étages (trumeaux, encadrements de baies) en un matériau différent, ces éléments pourraient être en crépi ;

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal sur les bâtisses sont acceptables vu qu'il s'agit de petites parties limitées en termes de surfaces et permettraient de conserver l'esthétique actuelle de la façade avant ;

Considérant que l'immeuble présente un soubassement en pierre qui est maintenu dans la situation projetée ;

Considérant que la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol n°9ter et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable et qu'il s'indique de proposer un revêtement en briquettes présentant la même texture, les mêmes dimensions et la même couleur que le parement existant ;

Considérant que les châssis existants sont des châssis en pvc de couleur blanche ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une nouvelle porte en pvc de couleur blanche ;

Considérant que cette régularisation est acceptable car la nouvelle porte d'entrée présente le même matériau et la même couleur que les châssis présents aux étages ;

Considérant que la demande vise également à remplacer la porte de garage existante en aluminium blanc par une nouvelle porte de garage en aluminium de teinte anthracite présentant 4 parties verticales ;

Considérant que l'élévation transmise ne permet pas de déterminer si les 4 parties de la porte de garage sont pleines ou vitrées ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de proposer une porte de garage blanche afin de proposer une seule couleur (blanc) pour les châssis de la façade avant ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la porte de garage est constituée d'éléments vitrés afin que le garage puisse être éclairé naturellement ;

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

- prévoir un revêtement en briquettes (présentant les mêmes dimensions, texture et couleur que les briques existantes) à la place de l'enduit en façade avant ;
- si la volonté est de conserver les éléments au niveau des baies des étages (trumeaux, encadrements), de les prévoir en crépi/enduit
- proposer une nouvelle porte de garage de couleur blanche ;

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

- à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction présente une façade dépassant le front de bâtisse et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture dépasse le profil de la construction voisine le plus haut ;
- au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qui concerne la couleur des tuiles prévues pour la nouvelle toiture,
- au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter et au règlement communal sur les bâtisses (article 52) en ce qu'un enduit est prévu en façade avant uniquement pour de petits éléments en façade avant (trumeaux, encadrements) ;

**les dérogations suivantes sont refusées :**

- au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qui concerne la couleur des tuiles prévues pour la nouvelle toiture et en ce qui concerne le placement d'un enduit sur l'entièreté de la façade avant de l'immeuble ;
- au règlement communal sur les bâtisses (article 52) en ce qu'un enduit est placé sur l'entièreté de la façade avant de l'immeuble.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 12h00.

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

Localisation : Clos Albert Marinus 15

Objet : démolir la toiture existante, construire une toiture à deux versants avec l'ajout de deux lucarnes 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 : 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 : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

*« 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 ;*

*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°) ;*

[Texte]



*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 ;*

*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. »**

**Avis de la commission de concertation du 02/02/2024 :**

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 24/02/2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité d'être soumises à nouveau à la commission de concertation ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir la toiture existante, construire une toiture à deux versants avec l'ajout de deux lucarnes 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 de matériaux et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la toiture principale est démolie et reconstruite avec la même hauteur de faîte mais avec une typologie à deux versants ;

Considérant que le complexe de toiture est isolé et recouvert de tuiles de ton terre cuite ;

Considérant qu'une lucarne est réalisée dans chaque versant de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1.25m (1.80m) et qu'elles sont positionnées à moins de 1m des limites de façade (0.96m) ;

Considérant que les lucarnes permettent l'aménagement de deux chambres ;

Considérant qu'elles respectent le règlement régional d'urbanisme car elles dépassent de moins de 2m le profil de la toiture et que leur largeur est inférieure au 2/3 de la façade ;

Considérant que la maison présente une profondeur de 11m et que l'escalier est situé centralement ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que ces lucarnes sont habillées d'un bardage extérieur en zinc de ton pigmento rouge ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 en ce que les constructions doivent être recouvertes de briques ou pierre de parement ;

Considérant que le zinc de ton pigmento rouge permet aux lucarnes de s'intégrer correctement au reste des couleurs de façade ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que le mur pignon (remonté au-dessus du niveau de la corniche) est traité en tuiles de terre cuite placées verticalement afin d'associer cette intervention à la toiture et que l'encadrement de la baie est réalisé en même matériau que l'habillage des lucarnes ;

Considérant que l'ensemble est harmonieux ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter le nombre de joints debout dans l'habillage des lucarnes, comme précisé en séance ;

Considérant également que les divisions des châssis proposés pour les lucarnes ne s'intègrent pas harmonieusement avec le reste des façades ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des divisions différentes afin de permettre une meilleure intégration des lucarnes au reste des façades ;

Considérant qu'au premier étage la salle de bain est déplacée en façade arrière afin d'agrandir la chambre parentale avec un dressing ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre parentale est éclairée sur une surface d'uniquement 14.25 m<sup>2</sup> (au lieu de 17.72m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le minimum de 14m<sup>2</sup> de surface nette au sol pour une chambre double est assuré ;

Considérant que les baies des fenêtres existantes ne sont pas modifiées ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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 que ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

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

- limiter le nombre de joints debout dans l'habillage des lucarnes, comme précisé en séance
- proposer des divisions différentes pour les châssis des lucarnes avant et arrière afin qu'ils soient mieux intégrés au reste des façades ;

**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 (matériaux), à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarnes) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1900573/2023 (8)**

Localisation : Rue Klakkedelle 61

Objet : régulariser les transformations apportées à la maison par rapport à la situation de droit, étendre le premier étage et construire une lucarne en versant arrière de toiture 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Livio & Caterina CIRELLO - GOZZI

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

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

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 13.729, délivré le 10/04/1984 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les transformations apportées à la maison par rapport à la situation de droit, à étendre le premier étage et à construire une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté d'aménager une terrasse en matériaux perméables dans la continuité de l'extension du premier étage ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser plusieurs modifications effectuées sur la maison unifamiliale par rapport au permis d'archives n°13.729 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale à trois façades présentant une toiture à deux versants ;

Considérant que le niveau des corniches avant et arrière a été construit plus haut que prévu (1m10) ;

[Texte]

Considérant qu'au troisième étage, le grenier a été aménagé en une chambre supplémentaire et une salle de bains ; que la terrasse située à l'arrière présente une superficie plus importante (11,80m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les baies des trois façades ont été revues en conséquence de ces différentes modifications (proportions, hauteurs d'allège, largeurs, divisions...) ;

Considérant que la demande vise d'autre part à effectuer de nouvelles interventions sur la maison ;

Considérant que le premier étage est étendu en façade arrière sur une profondeur de 190cm ;

Considérant que l'extension est réalisée en ossature bois avec une isolation par l'extérieur et que son revêtement est réalisé en plaquettes de briquettes de même couleur (brun-rouge) et de même format que les briques existantes en façades ;

Considérant que l'extension présente une toiture à versants avec un revêtement en ardoises naturelles ;

Considérant que l'extension est conforme aux réglementations en vigueur en termes de profondeur et de hauteur et qu'elle ne nécessite aucune intervention sur le mur mitoyen existant ;

Considérant qu'une terrasse en brique de terre cuite sur champs est réalisée dans son prolongement ;

Considérant que la zone de cours et jardins reste conforme au règlement régional d'urbanisme en termes de maintien d'une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de prévoir un matériau perméable pour la terrasse ;

Considérant que la demande prévoit également la modification de la toiture existante en versant arrière ;

Considérant que le niveau de faite principal est inchangé ; que seul le versant de toiture arrière est prolongé et qu'une lucarne est construite en vue d'intégrer l'espace de terrasse à l'intérieur du bâti ;

Considérant qu'elle est construite en ossature bois avec isolation par l'extérieur également ; que son revêtement est identique à celui de l'extension prévu au premier étage (plaquettes de briques) ;

Considérant que les plans renseignent une membrane bitumineuse en toiture de la lucarne ; qu'il s'indique néanmoins de prévoir une finition esthétique de teinte claire ;

Considérant que la lucarne présente une largeur de 3,14m, un recul de 1,71m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une hauteur de 2,95m ;

Considérant que la hauteur de la lucarne déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 2m (calculée par projection du profil de toiture actuel) et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est supérieure à 125cm ;

Considérant que les proportions de la lucarne permettent d'obtenir une hauteur sous plafond intérieure de la nouvelle chambre (d'une superficie de 14,45m<sup>2</sup>) conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que l'intervention se situe en façade arrière, non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables et que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une citerne sous l'annexe ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il y a quelques éléments à corriger dans les plans (oriel et porte d'entrée en façade latérale) ;

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

- prévoir une finition esthétique de teinte claire en toiture de la lucarne,
- proposer un matériau perméable pour la terrasse,
- ajouter une citerne sous l'annexe,
- corriger les plans en ce qui concerne l'oriel et la porte d'entrée en façade latérale.

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

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1902411/2023 (9)**

Localisation : Rue de la Rive 31

Objet : régulariser la zone de recul et le placement de volets en façade avant, remplacer les menuiseries extérieures et étendre, transformer et rehausser d'un étage la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Gunter & Rkia SLEEGERS - EL KHABCHI

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

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

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

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

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 4188, délivré le 19/03/1934 pour la construction de la maison,
- n° 5562, délivré le 19/10/1937 pour la construction d'un pigeonnier sur la parcelle,
- n° 7540, délivré le 05/05/1951 pour l'extension de la maison sur trois niveaux ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la zone de recul et le placement de volets en façade avant, à remplacer les menuiseries extérieures et à étendre, transformer et rehausser d'un étage la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur la diminution de la profondeur du garage, de son aménagement et du maintien de la zone de recul en l'état ;

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

Considérant que les étages existants de la maison unifamiliale sont réaménagés ;

Considérant que les murs à l'arrière du sous-sol sont supprimés en vue de l'étendre le long de la mitoyenneté de droite (extension de l'annexe existante sur la largeur de la parcelle) ;

Considérant que l'arrière du sous-sol (nouveau volume compris) est aménagé en cuisine et qu'un escalier intérieur y est placé en vue d'établir une liaison avec les espaces de vie de l'étage supérieur ;

Considérant que la superficie de garage est réduite en conséquence de ce nouvel aménagement et que la partie arrière du restant de garage est réaménagé en espace pour vélos ;

Considérant que la profondeur restante ne permet pas de stationner un véhicule et d'accueillir les vélos tel que représenté dans le plan de cet étage ;

Considérant que l'architecte indique en séance que la fonction de garage est conservée ; que la profondeur restante est suffisante pour y stationner un véhicule ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que le rez-de-chaussée est étendu sur le même volume qu'au sous-sol, le long de la mitoyenneté de droite ; qu'à l'arrière le plancher actuel est modifié pour créer un espace de salle à manger en mezzanine sur la cuisine du sous-sol ;

Considérant qu'au premier étage, les espaces sont réaménagés en une salle de jeux centrale, deux chambres, un wc et une salle de bains ;

Considérant que les deux chambres dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage ; que cependant cette situation est d'origine ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et que son emprise (zone accessible) est limitée par un garde-corps placé dans l'alignement du profil existant mitoyen de droite ;

Considérant que la demande prévoit de prolonger le mur mitoyen de droite au premier étage (+2 par rapport au jardin), sur une profondeur de 74cm et une hauteur de 2m au-delà de la terrasse proposée ;

Considérant que la prolongation et la rehausse du mur mitoyen ne sont pas nécessaires vu l'alignement de la terrasse au profil mitoyen existant et sa conformité aux prescriptions du Code civil (vues) ;

Considérant que le local de rangement en partie avant est supprimé en vue de prolonger la circulation verticale et de rehausser la maison unifamiliale d'un étage (deuxième étage) ;

Considérant que ce nouveau volume à toiture plate comporte un bureau, un local de rangement, une salle de douche et une chambre supplémentaire ;

Considérant que le bureau est également éclairé par un lanterneau en toiture ;

Considérant que la baie horizontale proposée pour le bureau ne s'intègre pas harmonieusement à la composition de la façade ;

Considérant par ailleurs que le raccord technique entre la nouvelle paroi et le fronton ne semble pas adéquat ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un recul de la nouvelle paroi à cet endroit d'environ 60cm ce qui permettrait de proposer une baie de plus grandes dimensions ;

Considérant que treize panneaux solaires sont placés en toiture plate du nouveau volume ;

Considérant que les deux acrotères de toiture (façades avant et arrière) dépassent les deux profils mitoyens voisins, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dépassements, ponctuels et minimes, sont acceptables ;

[Texte]



Considérant que la façade avant de ce nouveau volume est placée derrière le fronton existant en vue de maintenir les caractéristiques architecturales du bien datant des années 30 et est recouverte d'ardoises (pose verticales), permettant l'intégration de la rehausse dans le contexte bâti avoisinant (brisis) ;

Considérant qu'à l'arrière, une nouvelle terrasse de 2,44m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate ;

Considérant qu'elle présente un recul de 192cm par rapport à la mitoyenneté de gauche, un alignement au profil mitoyen de droite et une profondeur de 167cm ; que le restant de toiture plate est rendu inaccessible ;

Considérant que le bien présente déjà une belle superficie de zone de cours et jardins et une première terrasse au premier étage ;

Considérant que l'arrière donne sur la promenade verte et un îlot peu dense ;

Considérant que la terrasse présente des dimensions très réduites ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et revêtue d'un parement en briques (alternance de poses verticales et horizontales) ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale du bâti dépasse désormais les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les deux retours de murs mitoyens au sous-sol et au rez-de-chaussée (côté droit) sont également isolés en vue d'éviter les ponts thermiques ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique sur isolation pour ces retours de murs mitoyens, en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la modification ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façade arrière sont toutes remplacées par de nouveaux châssis en PVC de teinte anthracite ;

Considérant pour rappel que le bien se situe partiellement (partie arrière du bien) en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'utilisation du PVC est cependant acceptable vu la profondeur de la parcelle et la faible visibilité de la façade arrière depuis le Chemin du Vellemolen situé à l'arrière ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures (actuellement en PVC) sont remplacées par de nouveaux châssis en bois peints en blanc avec impostes et croisillons, tel que prévu à l'origine ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de trois caissons à volets placés en façade avant au rez-de-chaussée ; que ce placement ne répond pas à la volonté de conserver les caractéristiques d'origine de la maison datant des années 30' ;

Considérant que la porte d'entrée en bois de ton blanc, remplacée préalablement sans permis d'urbanisme, est maintenue ;

Considérant que la porte de garage est conservée, remise en peinture blanche et que de nouveaux croisillons sont remplacés tel que prévu à l'origine ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée depuis l'origine ; qu'elle ne présente plus ses murets et clôtures en ferronneries, dérogeant à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant pour rappel qu'il s'agit d'un bien datant des années 30 dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales au maximum ;

Considérant qu'il y a lieu dans la mesure du possible de trouver des parties plantées de pleine terre (de part et d'autre de l'escalier d'entrée par exemple) ;

Considérant qu'il est précisé en séance qu'une citerne est existante et qu'il y a dès lors lieu de la faire apparaître sur les plans ;

En termes d'environnement :

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Considérant la nature du projet et sa localisation dans/à proximité d'une zone Natura 2000, il est soumis aux exigences des articles 59 (si classe 1A) / 60 (si classe 1B) / 61 (si classe 2) et 64 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attenants au projet ;

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

Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de préciser les essences des plantes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

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

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

- prévoir un recul du volume de rehausse en façade avant d'environ 60cm au niveau du fronton ;
- prévoir une finition esthétique sur isolation des retours de murs mitoyens prévus aux sous-sol et rez-de-chaussée (côté droit), en accord avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) ;
- supprimer les caissons à volets existants en façade avant ;
- faire apparaître la citerne sur les plans et préciser son utilisation ;
- apporter les corrections nécessaires aux plans au niveau du garage ;
- retrouver des zones de plantations de pleine terre en zone de recul (par exemple de part et d'autre de l'escalier d'entrée) ainsi que les murets de clôture de la zone de recul à l'alignement.
- supprimer le prolongement du mur mitoyen de droite à l'arrière au premier étage (+2 par rapport au jardin).

**CONDITIONS DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

- Nature : renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies, etc ;
- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpances, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;

- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées.

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 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ainsi que la dérogation à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1868108/2023 (10)**

Localisation : Rue Crocq 41

Objet : placer une pergola au rez-de-chaussée, étendre le premier étage, placer un atelier de jardin en fond de parcelle et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, l'isolation de la façade arrière et l'aménagement des combles de la maison unifamiliale

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

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

Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur Zenon KONTOLEMIS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 04/01/2024 au 18/01/2024

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la construction de la maison ;

Considérant cependant le permis d'archives n° 18.130, délivré le 22/08/2006 pour la démolition de l'annexe existante et la construction d'une nouvelle extension, et pour la transformation et l'aménagement des combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à placer une pergola au rez-de-chaussée, à étendre le premier étage, à placer un atelier de jardin en fond de parcelle et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, l'isolation de la façade arrière et l'aménagement des combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (abri de jardin – extension du premier étage) ;

Considérant que la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, est applicable en ce qui concerne la construction d'un atelier en zone de cours et jardins ;

[Texte]

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'augmentation des surfaces imperméables en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue au sous-sol de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la superficie de la terrasse est agrandie de 1,82m en profondeur ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une pergola en bois (structure ouverte) recouverte d'une toiture en polycarbonate translucide ;

Considérant qu'elle est placée dans l'alignement du profil mitoyen de droite et ne nécessite aucune intervention sur les panneaux de clôtures existants sur les mitoyennetés (structure indépendante) ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, l'abri de jardin existant est démoli et un nouveau volume à toit plat comprenant un stockage, un atelier de jardin et une terrasse suspendue est construit ;

Considérant que cet ensemble présente une profondeur de 6,20m (terrasse suspendue comprise), une largeur de 3,80m et un recul de 1,10m à partir de deux limites mitoyennes ;

Considérant que la structure préfabriquée de ce volume est réalisée à l'aide de panneaux sandwich mural de type Rock-Wool ;

Considérant que cette construction en intérieur d'îlot, d'une superficie de 23,56m<sup>2</sup> (terrasse suspendue comprise), déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une construction fermée avec de telles dimensions n'est pas acceptable en zone de cours et jardins ;

Considérant en revanche qu'une serre vitrée de plus petites dimensions (max 12m<sup>2</sup>) est plus adéquate ;

Considérant que le premier étage est étendu entre le volume de salle de bains existant et le profil mitoyen gauche en s'alignant en profondeur sur ce dernier (profil mitoyen de gauche n°39) ;

Considérant que ce nouveau volume dépasse les deux profils mitoyens voisins en sa partie supérieure, dérogeant dès lors aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'aucune intervention n'est nécessaire sur le mur mitoyen de gauche existant ; que dès lors, la construction d'un tel volume ne produit aucune nuisance supplémentaire à la propriété voisine ;

Considérant qu'en ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'elle étudiera la possibilité de végétaliser toutes les toitures plates et de remettre la citerne existante (à faire apparaître sur les plans) ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une porte-fenêtre en façade arrière de l'extension, ne présentant aucune mesure de protection en cas d'ouverture ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir une allège ou un élément de construction tel qu'un garde-corps en vue de préserver la sécurité des habitants ;

Considérant que la construction de cette extension engendre la fermeture de la seule baie de la salle de bains existante ; que celle-ci ne dispose plus d'aucune prise d'air, de ventilation et de lumière ;

Considérant que les actes et travaux réalisés doivent de manière générale, tendre à l'amélioration de la conformité du logement ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une nouvelle prise de lumière / ventilation en conséquence ;

Considérant que la toiture de l'extension est végétalisée en pourtour des deux lanterneaux ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la prolongation de la cage d'escalier vers les combles de la maison unifamiliale (actuellement aménagés en grenier) et à les réaménager en espace de dressing et de stockage ;

[Texte]

Considérant, vu la faible hauteur disponible sous la toiture, que cet espace sous combles ne peut en aucun cas être affecté à du logement ;

Considérant que la façade arrière a été isolée précédemment sur une épaisseur de 14cm ;

Considérant que cette intervention est dérogatoire mais qu'elle est acceptable vu qu'elle améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que des interventions ont eu lieu en façade avant par rapport au permis d'archives n° 18.130 délivré le 22/08/2006 ;

Considérant que les châssis en bois rouge ont été remplacés par des châssis en bois de ton brun ;

Considérant que les poutrelles métalliques apparentes au-dessus des baies (à l'origine rouges) et les ferronneries (à l'origine noires) ont été repeintes en blanc ;

Considérant que l'outil en ligne BRUGIS permet de constater la construction de la maison unifamiliale dans le début des années 30' ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de préserver ses caractéristiques architecturales d'origine en repeignant les châssis et poutrelles apparentes en rouge, et en repeignant les ferronneries en noir ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine de ton rouge est maintenue en l'état ;

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

- prévoir une serre de max 12m2 en fond de jardin en lieu et place de l'atelier proposé ;
- créer une nouvelle prise de ventilation pour la salle de bains du premier étage ;
- repeindre les châssis et poutrelles apparentes en rouge en façade avant ;
- repeindre les ferronneries en noir en façade avant ;
- étudier la possibilité de végétaliser toutes les toitures plates et de remettre la citerne existante (à faire apparaître sur les plans).

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 **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1864652/2022 (11)**

**Localisation** : Boulevard Brand Whitlock 36-38

**Objet** : étendre le logement collectif existant au n°36 dans l'immeuble n°38 (percements du mur mitoyen à plusieurs étages), et au n°36 construire une extension en façade arrière, aménager des terrasses, modifier la zone de recul, remplacer tous les châssis et abattre des arbres à haute tige dans la propriété

**Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

**Demandeur** : A.S.B.L. CAMPUS - Mesdames Anna-Catharina & Marie VAN DYCK - GLORIEUX

**Motifs** : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**Enquête** : 04/01/2024 au 18/01/2024

**Plaintes/Remarques** : 0

**Avis** :

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

Considérant que la demande est également située dans la zone de protection du bien classé « Ancienne propriété Lindthout » ;

Considérant que les immeubles sont deux hôtels de maître de style Beaux-Arts repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement collectif existant au n°36 dans l'immeuble n°38 (percements du mur mitoyen à plusieurs étages), et au n°36 construire une extension en façade arrière, aménager des terrasses, modifier la zone de recul, remplacer tous les châssis et abattre des arbres à haute tige dans la propriété ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 11 (aménagement de la zone de recul) du Titre I, 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien n°36 :

- n°970, le 23/12/1921 visant à construire un immeuble
- n°14455, le 29/03/1988 visant à transformer et rénover l'immeuble ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien n°38 :

- n°297, le 19/05/1903 visant à construire une maison,
- n°3445, le 19/02/1932 visant à réaliser une toiture,
- n°9851, le 28/03/1960 visant à transformer le toit mansarde de l'immeuble,
- n°19111, le 10/12/2009 visant à rénover et à transformer la maison de maître en maintenant la destination de logement à condition de maintenir le décor existant au maximum, surtout à l'endroit du vitrail en forme d'œil de bœuf et des vitraux existants dans la cage d'escalier dans laquelle un petit ascenseur sera installé ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18609 visant à modifier la destination d'habitation en équipement d'intérêt collectif en extension du centre « Fontenelle » existant dans l'immeuble voisin et à apporter des transformations dans les deux immeubles situés boulevard Brand Whitlock 36-38, a été refusé le 12/06/2008 ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit de deux logements collectifs indépendants (voir les renseignements urbanistiques n°21/0254 pour le n°38 et n°21/0253 pour le n°36 du 07/04/2021) ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- unifier les deux logements collectifs à travers des modifications structurelles intérieures,
- construire une annexe et isoler la façade arrière au n°36,
- aménager des terrasses en façade arrière au n°36 et au n°38,
- modifier la zone de recul au n°36,
- remplacer les châssis et placer une descente d'eau pluviale au n°36,
- ouvrir le mur mitoyen séparant les jardins,
- abattre des arbres à haute tige au n°36,
- modifier la destination d'une partie du logement collectif en équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de déterminer précisément la répartition entre les espaces destinés au logement collectif et ceux dédiés à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant dès lors en l'état que la commission de concertation ne peut se prononcer sur la demande de permis ;

Considérant qu'il convient dès lors de communiquer une répartition claire et précise des espaces dédiés à ces deux destinations et d'adapter tous les documents nécessaires ;

Considérant que le principe de modification de la destination d'une partie du logement collectif en équipement est envisageable ;

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



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 553 de la séance du 02/02/2024 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1908509/2023 (12)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 15

Objet : effectuer des transformations intérieures, placer un nouvel escalier extérieur dans la cour arrière, aménager deux appartements duplex, une lucarne et une terrasse dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Frédéric BRYS

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 - hauteur) Règlement Communal ou Règlement des bâtisses dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/11/2023 au 07/12/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis de la commission de concertation du 22/12/2023 :

**AVIS REPORTE** dans l'attente que le demandeur fournisse les preuves permettant de confirmer l'existence de deux logements avant 1992.

Avis de la commission de concertation du 02/02/2024 :

Considérant que, suite à l'avis reporté de la commission de concertation du 22/12/2023, les documents repris ci-dessous ont été fournis le 11/01/2024 :

1. Copie d'un extrait du titre de propriété dans lequel on voit la mention "que le bien est vendu par perception de loyers";
2. Deux factures de chez Engie datées de novembre et décembre 2023 concernant l'appartement du rez et celui de l'étage;
3. Document "fiche/liste d'habitation" émanant de la commune de Woluwe-Saint-Lambert prouvant que le bien a été habité par différents chefs de ménage simultanément ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas d'établir l'existence de deux logements depuis au moins 1992 et ce de façon continue jusqu'à aujourd'hui ;

Considérant que le demandeur de la présente demande de permis en a été averti le 12/01/2024 ;

Considérant qu'à défaut de preuve pertinente, l'immeuble est considéré comme un logement unifamilial ;

Considérant qu'en situation de fait, l'ensemble des documents joints à la demande font d'ailleurs état d'un logement unifamilial ;

Considérant que la surface totale de plancher de l'immeuble existant est de 277,50 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

[Texte]

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures, placer un nouvel escalier extérieur dans la cour arrière, aménager deux appartements duplex, une lucarne et une terrasse dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, en ce que la nouvelle terrasse dépasse en profondeur les 2 constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur dépasse en profil les 2 constructions voisines, en ce que le garde-corps dépasse en profil les 2 constructions voisines et en ce que la lucarne arrière se développe sur plus des  $\frac{2}{3}$  de la largeur de la façade ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue ne respecte pas le recul minimum de 1m avec les limites mitoyennes et en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 (2,40 m) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/11/2023 au 07/12/2023 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est archivé pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 3305 délivré le 28/08/1931 pour une « maison » ;

Considérant qu'il s'agit dès lors d'un immeuble datant d'avant 1932 et donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment mitoyen au bâtiment de coin situé à l'angle de la rue J.B. Timmermans et de la rue A & M. - L. Servais-Kinet ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, (entre-sol) un local pour vélos de 8, 27 m<sup>2</sup> est prévu ;

Considérant cependant que, vu son implantation au sous-sol, ce local est difficilement utilisable ;

Considérant qu'une seule cave privative est prévue alors que le projet prévoit 2 logements ;

Considérant en effet que le projet prévoit la réalisation de 2 appartements de type duplex ;

Considérant que la partie basse du premier logement est aménagée sur une partie du sous-sol ;

Considérant que cette partie basse est composée d'une chambre de 13.23 m<sup>2</sup>, d'un dressing de 3.65 m<sup>2</sup> et d'une salle d'eau de 5.01 m<sup>2</sup> ;

Considérant que si l'on comptabilise la surface de la chambre avec le dressing, l'espace cumulé est bien supérieur à 14m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en situation de droit, la quasi-totalité du sous-sol était utilisée en « salle de déjeuner », « cuisine » et « buanderie » ;

Considérant que la situation de droit fait également état d'une cour à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant cependant que la cour existante dans le prolongement de la nouvelle chambre a été couverte par une toiture mais que cet espace reste ouvert ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur métallique est prévu à l'arrière de l'immeuble afin de relier la terrasse extérieure au niveau supérieur ;

Considérant que cet escalier déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur et en profil les 2 constructions voisines et en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant cependant qu'un escalier était déjà prévu dans la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées peuvent être acceptables ;

Considérant que le salon, la salle à manger et la cuisine sont aménagés dans la partie haute du duplex (au 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que ces 3 espaces présentent une surface totale de +/- 35 m<sup>2</sup> ;

[Texte]

Considérant que le second duplex se développe du 2<sup>ième</sup> au dernier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'au 2<sup>ième</sup> étage, la partie basse du second duplex se compose de 2 chambres (de 14,02 m<sup>2</sup> et de 15, 23 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que chaque chambre bénéficie d'une salle de douche ;

Considérant que le dernier niveau abrite un salon de 14,97 m<sup>2</sup>, une salle-à-manger de 14,48 m<sup>2</sup> et une cuisine de 7,24 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse de 7,44 m<sup>2</sup> est créée au dernier niveau en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional en ce qu'elle dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le placement du garde-corps déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse également en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que d'après les plans de réalisation transmis, l'intervention proposée génère des vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant que, vu l'implantation de l'immeuble à proximité d'un coin, la création d'une terrasse, en plus d'engendrer des vues directes vers la propriété voisine, ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que l'utilisation de cette terrasse engendrera trop de nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne respecte pas le recul minimum de 1m avec les limites mitoyennes et en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 (2,40 m) ;

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

Considérant que les dérogations engendrées par la nouvelle lucarne sont importantes ;

Considérant que la nouvelle lucarne se situe à 71 cm de la limite mitoyenne de droite (et à +/- 3 m de distance par rapport à la façade de l'immeuble de coin) et à 74 cm de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'impact visuel de cette lucarne sera trop important pour les constructions voisines vu l'implantation de l'immeuble ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Considérant que la façade avant n'est pas modifiée et constitue encore la façade de droit du permis n°3305 délivré le 28/08/1931 ;

Considérant que de façon générale, le projet propose la transformation d'un logement unifamilial en 2 appartements duplex ;

Considérant que l'immeuble présente une surface de plancher de 277,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que, d'après les lignes directrices du 16/03/2023 relatives à la division d'une maison unifamiliale établies par le Collège des bourgmestres et échevins, l'immeuble ne peut être divisé en plusieurs logements ;

Considérant en effet qu'aucun des 2 logements ne présente 3 chambres, ni une surface minimale de 100 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le local pour vélos proposé n'est pas utilisable tel que prévu sur les plans de réalisation ;

[Texte]

Considérant que le projet ne propose qu'une cave privative alors que 2 logements sont prévus ;

Considérant de plus que, vu l'implantation du bâtiment et la grande proximité des constructions voisines, l'aménagement d'une terrasse au dernier niveau ainsi qu'une lucarne ne respectent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernant la nouvelle lucarne et la nouvelle terrasse ne sont pas acceptables ;

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

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

- la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, en ce que la nouvelle terrasse dépasse en profondeur les 2 constructions voisines ;
- la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur dépasse en profil les 2 constructions voisines, en ce que le garde-corps dépasse en profil les 2 constructions voisines et en ce que la lucarne arrière se développe sur plus des  $\frac{2}{3}$  de la largeur de la façade ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue ne respecte pas le recul minimum de 1m avec les limites mitoyennes et en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 (2,40 m).