

## PROCÈS-VERBAL n°558 PROCES-VERBAAL nr.558

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :

Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

Perspective

- C.CALIOUW

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

Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

		<b>Demandeur et adresse / Aanvrager en adres</b>	<b>avis / advies</b>
1. 08:30		Abrogation du PPAS 4bis "Quartier rue et place Saint-Lambert"	<b>Favorable Gunstig</b>
2. 09:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw HERINCKX - DUMONT de CHASSART  Avenue Herbert Hoover / Herbert Hooverlaan 194	<b>Favorable Gunstig</b>
3. 09:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Commune de Woluwe-Saint-Lambert  Tomberg / Tomberg	<b>Favorable Gunstig</b>
4. 10:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw BEGUIN  Avenue de Février / Februarilaan 36	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

5. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. LA RASANTE N.V. Monsieur / Mijnheer BAUTIER  Rue Sombre / Donkerstraat 56	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
6. 11:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw TERLINDEN - HANQUET  Avenue du Bois de Sapins / Dennenboslaan 47	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
7. 12:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw FISSETTE  Avenue Jean-François Debecker / Jean-François Debeckerlaan 67	<b>Favorable Gunstig</b>
8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw de BIOLLEY - SNYERS  Avenue Jean-François Debecker / Jean-François Debeckerlaan 116	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
9. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw RONSSE  Rue du Menuisier / Schrijnwerkerstraat 1	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
10. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw DELESCAILLE - SERONT  Rue des Déportés / Weggevoerdenstraat 28	<b>Défavorable Ongunstig</b>
11. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw GIBOURDEL  Clos de la Licorne / Eenhoorgaarde 15	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

**Abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°4bis dénommé « Quartier rue et place Saint-Lambert » adopté par arrêté royal le 31/05/1985 - PPAS/1932276/2024 (1)**

Localisation : PPAS n°4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » adopté par arrêté royal le 31/05/1985 délimité par la rue Voot, la rue Saint-Lambert et le boulevard de la Woluwe ;

Objet : Abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°4bis dénommé « Quartier rue et place Saint-Lambert » adopté par arrêté royal le 31/05/1985

Zonage : P.R.A.S. : partiellement en zone d'habitation, partiellement en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, partiellement en zone administrative, partiellement en zone de parcs, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement le long d'un espace structurant

PL : permis de lotir n°382 du 26/11/1986

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN et Patrick LAMBERT

Enquête : 03/04/2024 au 02/05/2024

Motifs : application de l'article 48 du CoBAT

Réactions : 0

---

Avis :

Vu que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » adopté par arrêté royal le 31/05/1985 est délimité par la rue Voot, la rue Saint-Lambert et le boulevard de la Woluwe ;

Considérant que la demande est située partiellement en zone d'habitation, partiellement en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, partiellement en zone administrative, partiellement en zone de parcs, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la présente demande vise à abroger totalement le PPAS n°4bis ;

Considérant les dispositions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) déterminant la procédure d'abrogation d'un PPAS (en particulier les articles 43 à 63) ;

Vu la décision du Conseil communal du 18/12/2023 de marquer son accord de principe sur l'abrogation totale du PPAS n°4bis ;

Vu le rapport établi, en mars 2023 par le bureau d'études ARIES motivant l'abrogation totale du PPAS n°4bis sur base de l'annexe D ;

Vu la décision du Collège des bourgmestre et échevins du 11/05/2023 d'approuver le rapport réalisé par le bureau d'études ARIES concernant l'abrogation totale du PPAS n°4bis ;

Vu les avis rendus par Perspective et par Bruxelles Environnement conformément à l'article 44 du CoBAT ;

Vu l'avis émis par Perspective le 28/06/2023 se positionnant favorablement quant à l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°4bis sous réserve de certains compléments d'informations à apporter au dossier ;

Vu l'avis émis par Bruxelles Environnement le 29/06/2023 concluant que les incidences négatives induites par l'abrogation du PPAS n°4bis sont limitées et que dès lors un rapport sur les incidences environnementales ne s'avère pas nécessaire ;

Considérant que conformément à l'article 48 du CoBAT, le dossier d'abrogation totale du PPAS n°4bis a été soumis à l'enquête publique du 03/04/2024 au 02/05/2024 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que le périmètre du PPAS n°4bis adopté le 31/05/1985 couvre une superficie de 3 ha et est délimité par le boulevard de la Woluwe à l'est et la rue Voot au sud ;

Considérant qu'il comprend le tronçon sud de la rue Saint-Lambert mais exclut de son périmètre la place Saint-Lambert ;

Considérant en effet que le PPAS n°4bis a été partiellement abrogé le 27/05/2010 en enlevant la Place Saint-Lambert de son périmètre ;

Considérant que la politique urbanistique menée dans le cadre de ce PPAS consistait à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur le territoire délimité ;

Considérant que ce plan avait pour objectif d'encadrer le développement de constructions le long d'une partie du boulevard de la Woluwe et la construction d'une grande partie de terrains agricoles ainsi que le développement autour de la place Saint-Lambert ;

Considérant que l'urbanisation au sein du périmètre visé a été en grande partie effectuée ;

Considérant que le PCD du 02/04/2015 indiquait que certains PPAS ont rempli leurs objectifs ou se trouvent aujourd'hui obsolètes ;

Considérant que selon la carte d'affectation du sol du PRAS, le site du PPAS n°4bis est inclus dans plusieurs zones d'affectation : « zone d'habitation », « zone administrative » et « zone de parc », il est aussi partiellement en « ZICHEE » et inclut un « liseré commercial » ;

Considérant que, suite à l'adoption du PRAS en 2001, certaines des limitations des affectations définies par le PPAS n°4bis en 1985 ont été abrogées de manière implicite (les contraintes du PRAS étant plus strictes pour les activités productives, les commerces, les commerces de gros et les hôtels pour les « zones de bâtisses de types A, B, D et E ») ;

Considérant que, par contre, le PPAS n°4bis présente une contrainte plus stricte par rapport au PRAS vis-à-vis de certaines fonctions, ces limitations sont actuellement en vigueur ;

Considérant que cette situation implique que l'abrogation du PPAS n°4bis entraînera par rapport au PRAS :

- pour les « zones de bâtisses de types A, B, C et D » : l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;
- pour la « zone de bâtisses de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;
- pour les « zones de bâtisses de type F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;

Considérant que l'abrogation du plan n'aura aucune incidence sur les « zones de parc public », ces zones étant déjà comprises en « zones de parc » au PRAS ;

Considérant que l'abrogation du plan permettra une certaine augmentation des surfaces destinées à d'autres fonctions et que cette augmentation pourra potentiellement favoriser le développement économique au droit du périmètre ; que cette capacité d'augmentation reste toutefois limitée par l'application du PRAS et du RRU ;

Considérant que certaines caractéristiques physiques du bâti du PPAS n°4bis sont plus précises ou plus particulières dans leur énoncé que les réglementations urbanistiques existantes du RRU ;

Considérant dès lors que, dans certains cas, l'abrogation du PPAS n°4bis donnera lieu à davantage d'options concernant l'emprise au sol, la profondeur ou encore la hauteur des constructions ;

Considérant cependant que l'abrogation du PPAS n°4bis permettra de clarifier la non-conformité actuelle de 2 immeubles de logements construits récemment le long du Boulevard de la Woluwe ;

Considérant qu'en ce qui concerne les possibilités d'imperméabilisation du terrain, les obligations seront moins strictes pour les actuelles « zones de jardin sans sous-sol » du PPAS n°4bis ; que toutefois comme détaillé dans la note de « Détermination de l'ampleur probable des incidences », cet impact reste limité à l'échelle du périmètre ;

Considérant que le RRU restera par ailleurs le cadre en matière d'implantation et de gabarit après l'abrogation projetée ;

Considérant que l'abrogation du PPAS n°4bis entraînera l'application de certaines prescriptions du RCU affectant l'aménagement des parcelles et les constructions secondaires, mais qui n'auront pas d'impact significatif par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que le projet d'abrogation du PPAS n°4bis n'entraînera pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD vu que ce PPAS n'est pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain prévus au PRDD ;

Considérant que l'abrogation du plan permettra d'assurer l'évolution du périmètre en parfaite cohérence avec la vision urbanistique et les objectifs de développement visés par les plans réglementaires et stratégiques en vigueur et ne s'oppose nullement aux objectifs environnementaux actuels ;

Considérant que l'ensemble du site reste par ailleurs soumis aux différentes législations environnementales en vigueur dont l'évolution permanente vise à promouvoir un développement durable ;

Considérant que l'abrogation du PPAS n°4bis n'aura pas d'incidence négative notable sur l'environnement ;

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

## OVERLEGCOMMISSIE VAN 17/05/2024

Proces-verbaal nr. 558

### **Totale herroeping van bijzonder bestemmingsplan nr. 4bis genoemd « Wijk Sint-Lambertusplein en straat » vastgesteld door koninklijk besluit van 31/05/1985 - PPAS/1932276/2024 (1)**

- Ligging : BBP nr. 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en straat » vastgesteld door koninklijk besluit van 31/05/1985 begrensd door de Vootstraat, de Sint-Lambertusstraat en het Woluwedal ;
- Onderwerp : Totale herroeping van bijzonder bestemmingsplan nr. 4bis genoemd « Wijk Sint-Lambertusplein en straat » vastgesteld door koninklijk besluit van 31/05/1985
- Zonering : GBP : gedeeltelijk in woongebieden, gedeeltelijk in woongebieden met een lint voor handelskernen, gedeeltelijk in administratiegebieden, gedeeltelijk in parkgebieden, gedeeltelijk in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gedeeltelijk langs structurerende ruimten  
VV : verkavelingsvergunning nr. 382 van 26/11/1986
- Aanvrager : Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe vertegenwoordigd door Mijnheer Olivier MAINGAIN en Mijnheer Patrick LAMBERT
- Onderzoek : 03/04/2024 tot 02/05/2024
- Motieven : toepassing van artikel 48 van het BWRO
- Reacties : 0

---

#### Advies :

Gelet op het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. 4bis « Wijk Sint-Lambertusplein en straat » vastgesteld door koninklijk besluit van 31/05/1985 en begrensd door de Vootstraat, de Sint-Lambertusstraat en het Woluwedal ;

Overwegende dat de aanvraag zich gedeeltelijk bevindt in woongebieden, gedeeltelijk in woongebieden met een lint voor handelskernen, gedeeltelijk in administratiegebieden, gedeeltelijk in parkgebieden, gedeeltelijk in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gedeeltelijk langs structurerende ruimten van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001;

Overwegende dat deze aanvraag tot doel heeft het BBP nr. 4bis in zijn geheel in te trekken;

Gelet op de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) waarin de procedure voor de intrekking van een BBP wordt vastgesteld (met name de artikels 43 tot en met 63);

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 18/12/2023 om in te stemmen met de totale intrekking van het BBP nr. 4bis;

Gelet op het verslag opgesteld in maart 2023 door het studiebureau ARIES ter rechtvaardiging van de volledige intrekking van PPAS nr. 4bis op basis van bijlage D ;

Gelet op de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van 11/05/2023 om het verslag van het studiebureau ARIES over de totale intrekking van het BPAS nr. 4bis goed te keuren;

Gelet op de adviezen afgegeven door Perspectief en door Leefmilieu Brussel overeenkomstig artikel 44 van het BWRO;

Gelet op het advies dat Perspectief op 28/06/2023 heeft uitgebracht, waarin het zich positief uitspreekt over de wenselijkheid om het BBP nr. 4bis in zijn geheel in te trekken, op voorwaarde dat bepaalde aanvullende informatie aan het dossier wordt toegevoegd;

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 29/06/2023 waarin wordt geconcludeerd dat de negatieve gevolgen van de intrekking van het BBP nr. 4bis beperkt zijn en dat een milieueffectrapport bijgevolg niet nodig is;

Overwegende dat, in overeenkomstig met artikel 48 van het BWRO, het dossier voor de totale herroeping van het BBP nr. 4bis werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 03/04/2024 tot 02/05/2024 en dat er geen opmerkingen werden ingediend ;

Overwegende dat de perimeter van het op 31/05/1985 goedgekeurde BBP nr. 4bis een oppervlakte van 3 ha beslaat en begrensd wordt door Woluwedal in het oosten en de Vootstraat in het zuiden;

Overwegende dat de perimeter het zuidelijke deel van de Sint-Lambertusstraat omvat, maar niet het Sint-Lambertusplein;

Overwegende dat het BBP nr. 4bis op 27/05/2010 gedeeltelijk werd ingetrokken, waarbij het Sint-Lambertusplein uit de perimeter werd geschrapt;

Overwegende dat het stedenbouwkundig beleid dat in het kader van dit BBP werd gevoerd, bestond uit het scheppen van gunstige voorwaarden voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het afgebakende gebied;

Overwegende dat dit plan tot doel had de ontwikkeling van gebouwen langs een deel van Woluwedal en de constructie van een groot deel van de landbouwgronden, alsook de ontwikkeling rond het Sint-Lambertusplein te beheersen;

Overwegende dat de verstedelijking binnen de betrokken perimeter voor een groot deel voltrokken is;

Overwegende dat in het gemeentelijk plan voor Duurzame Ontwikkeling van 02/04/2015 is aangegeven dat sommige BBP's hun doelstellingen hebben bereikt of nu verouderd zijn;

Overwegende dat volgens de bestemmingskaart van het GBP, de site van het BBP nr. 4bis opgenomen is in meerdere bestemmingsgebieden: "woongebied", "administratief gebied" en "parkgebied" en de site ligt ook gedeeltelijk in een "GCHEW" en omvat een "lint van handelskernen";

Overwegende dat, na de goedkeuring van het GBP in 2001, enkele van de beperkingen op de bestemmingen die in 1985 door het BBP nr. 4bis werden gedefinieerd, impliciet werden ingetrokken (de beperkingen van het GBP zijn strenger voor productieve activiteiten, winkels, groothandelaars en hotels in "bouwgebieden van het type A, B, D en E");

Overwegende dat het BBP nr. 4bis daarentegen restrictiever is dan het GBP met betrekking tot bepaalde functies, en dat deze beperkingen momenteel van kracht zijn;

Overwegende dat deze situatie betekent dat de intrekking van het BBP nr. 4bis zal resulteren in het volgende met betrekking tot het GBP:

- voor "bouwgebieden van type A, B, C en D": het (beperkt) toelaten van een nieuwe functie: kantoren;
- voor "bouwgebied van type C": 4 nieuwe functies worden toegestaan: productieve activiteiten, kantoren, winkels (inclusief grote speciaalzaken) en hotels;
- voor "bouwgebieden van type F, H en I", de toelating van 3 nieuwe functies worden toegestaan: woningen, winkels (inclusief grote speciaalzaken) en hotels;

Overwegende dat de intrekking van het plan geen gevolgen zal hebben voor "openbare parkgebieden", aangezien deze gebieden reeds als "parkgebieden" in het GBP zijn opgenomen;

Overwegende dat de intrekking van het plan een zekere toename van de oppervlakte bestemd voor andere functies mogelijk zal maken en dat deze toename de economische ontwikkeling binnen de perimeter zou kunnen bevorderen; dat deze groeicapaciteit beperkt blijft door de toepassing van het GBP en van de GSV ;

Overwegende dat bepaalde fysieke kenmerken van de gebouwen in het BBP nr. 4bis nauwkeuriger of specifieker zijn geformuleerd dan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften in de GSV;

Overwegende dat de intrekking van het BBP nr. 4bis in bepaalde gevallen zal leiden tot meer opties met betrekking tot de grondinname, diepte en hoogte van gebouwen;

Overwegende echter dat de intrekking van het BBP nr. 4bis het mogelijk zal maken om de huidige non-conformiteit van 2 flatgebouwen die recent gebouwd werden langs Woluwedal te verduidelijken;

Overwegende dat, met betrekking tot de mogelijkheid om de grond ondoorlaatbaar te maken, de verplichtingen minder streng zullen zijn voor de huidige "tuin gebieden zonder kelder" van het BBP nr. 4bis; dat deze impact echter beperkt blijft, zoals beschreven in de opmerking "Bepaling van de waarschijnlijke omvang van de effecten", in verhouding met de schaal van de perimeter;

Overwegende dat na voorgestelde herroeping de GewSV het kader blijft betreffende de inplanting en het volume;

Overwegende dat de intrekking van het BBP nr. 4bis zal resulteren in de toepassing van sommige bepalingen van het GBR die gevolgen hebben voor de ontwikkeling van percelen en bijgebouwen, maar geen significante gevolgen zullen hebben in vergelijking met de huidige situatie;

Overwegende dat de voorgestelde intrekking van het BBP nr. 4bis geen gevolgen zal hebben voor de doelstellingen van het GPDO, aangezien dit BBP niet rechtstreeks wordt beïnvloed door de verschillende gebieden betreffende stadsontwikkelingsprojecten die in het GPDO zijn vastgesteld;

Overwegende dat de intrekking van het plan het mogelijk zal maken om de ontwikkeling van de perimeter te garanderen in perfecte samenhang met de stedenbouwkundige visie en de ontwikkelingsdoelstellingen die worden beoogd door de geldende regelgevende en strategische plannen en op geen enkele wijze in strijd is met de huidige milieudoelstellingen;

Overwegende dat het hele gebied onderworpen blijft aan de verschillende geldende milieuwetten, die voortdurend evolueren om duurzame ontwikkeling te bevorderen;

Overwegende dat de herroeping van het BBP nr. 4bis geen zichtbare negatieve invloed op het milieu zal hebben;

**GUNSTIG ADVIES** unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN- directie stedenbouw.

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024**

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1926954/2023 (2)**

Localisation : Avenue Herbert Hoover 194

Objet : régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage, isoler les façades avant et arrière et la toiture, démolir la terrasse arrière et construire un escalier vers le jardin, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir

Demandeur : Monsieur et Madame Jérôme - Alicia HERINCKX - DUMONT de CHASSART

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage, isoler les façades avant et arrière et la toiture, démolir la terrasse arrière et construire un escalier vers le jardin, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 3 (implantation) du Titre I et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur le fait que le traitement de la nouvelle terrasse doit se faire avec des matériaux perméables ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7481 a été délivré le 10/03/1951 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à :

- démolir la terrasse en façade arrière et construire un escalier vers le jardin,
- isoler les façades avant et arrière,
- isoler la toiture principale et celle de l'annexe du rez-de-chaussée arrière,
- remplacer l'entièreté des châssis en façade avant,
- rénover la maison ;

Considérant que la terrasse arrière qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme est entièrement démolie ;

Considérant qu'un escalier composé par 6 marches est construit sur 1.2m de profondeur ; qu'il permet un lien direct entre le séjour et le jardin ; qu'il respecte les règlements urbanistiques en vigueur ; qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse basse est prévue en klinkers sur sable stabilisé et qu'elle n'est pas raccordée à l'égouttage ; que dès lors, l'eau de pluie est infiltrée au sol ; que l'aménagement de la terrasse basse est dispensé de permis d'urbanisme ; qu'il n'y a pas lieu d'émettre des conditions pour des travaux dispensés de permis ;

Considérant qu'il est conseillé de réutiliser l'eau de pluie, vu la présence d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que les façades avant et arrière sont isolées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les travaux d'isolation dépassent en façade avant le front de bâtisse de 18cm ;

Considérant que la maison présente une zone de recul d'environ 5m de profondeur ; que le dépassement est minime ;

Considérant que la façade avant est recouverte de briques de ton orange-brun ; que le demandeur a présenté un échantillon en séance de la commission de concertation ; qu'il y a lieu de se rapprocher le plus possible de la teinte et de la texture de la brique existante ; que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de la maison ; que dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture principale et celle de l'annexe du rez-de-chaussée arrière sont également isolées par l'extérieur ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ; qu'ils permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques de la maison ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement clair sur les toitures plates ou de prévoir une finition en toiture végétalisée ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que l'entièreté des châssis existants en façade avant est remplacée par des nouveaux éléments en aluminium de ton noir-bleu ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages les châssis présentent une partie centrale fixe et deux parties latérales ouvrantes ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage existantes en bois sont repeintes de ton noir-bleu, tel que les nouveaux châssis ;

Considérant que ces travaux s'intègrent correctement au reste de la façade ; que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant également que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre arrière dans les combles présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.30m (2.20m) sur plus que la moitié de sa surface (14m<sup>2</sup> sur une totalité de 22m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la hauteur de 2.20m est améliorée par rapport aux 2.00m en situation existante ;

Considérant qu'une 3<sup>ème</sup> fenêtre de toit est ajoutée dans cette pièce afin d'en améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que la dérogation est minime et que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage ;

Considérant que le bois comme matériau a été maintenu ; que les nouvelles ferronneries des portes sont similaires à celles des parties basses des châssis ; que ces portes sont repeintes de ton noir-bleu, tel que le reste des châssis ;

Considérant dès lors que ce remplacement est acceptable, vu la bonne intégration de ces éléments au reste de la façade ;

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 (alignement) du Titre I et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024**  
Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1923473/2023 (3)**

<u>Localisation</u> :	Tomberg
<u>Objet</u> :	Rénover la technique de la fontaine située dans le parc René Pechère : implantation d'un local technique souterrain pour que la fontaine puisse être filtrée automatiquement
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : le long d'un espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de parcs Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL)
<u>Demandeur</u> :	Commune de Woluwe-Saint-Lambert
<u>Enquête</u> :	18/04/2024 au 02/05/2024
<u>Motifs</u> :	application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
<u>Réactions</u> :	0

---

Avis :

Considérant que le projet est affecté en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet est repris en espace vert au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018 ;

Considérant que le projet est :

- situé le long de l'av. Paul Hymans, voirie régionale ;
- situé le long de la place du Tomberg et de l'allée Adrienne Gommers & Anne-Marie van Oost-de Gerlache, voiries communales ;

Considérant que le projet prévoit de rénover la technique de la fontaine située dans le parc René Pechère : implantation d'un local technique souterrain pour que la fontaine puisse être filtrée automatiquement ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de la prescription 0.3 du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'espaces verts » ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu ;

Considérant qu'en 1950, l'architecte-paysagiste René Pechère a conçu ce jardin public, qui porte son nom ;

Considérant que le parc se composait d'une pelouse centrale, de petits espaces protégés par des murs, d'une longue pergola et de différentes pièces d'eau ;

Considérant que la fontaine date des années '60 ;

Considérant qu'en 2001, la Commune a rénové l'espace vert et a modifié la hauteur de certains murs afin de donner un sentiment de sécurité aux passants et rendre le lieu plus accessible ;

Considérant que la fontaine fonctionne en circuit fermé, qu'il y a une pompe immergée installée au centre du bassin sur laquelle la tête de jet de la fontaine (buse) est directement fixée ;

Considérant qu'aucun système de filtration n'existe;

Considérant que la fontaine a tendance à s'obstruer à cause de débris, qu'il faut envoyer de la main-d'œuvre pour nettoyer le système de pompe et éviter qu'elle ne surchauffe ;

Considérant qu'il faut souvent vider le bassin pour enlever les débris, que l'eau n'est plus claire ou qu'il faut protéger la pompe en hiver ;

Considérant qu'il y a de la pelouse où l'implantation du local technique est prévue ;

Considérant que l'objectif du projet est de rénover la fontaine du Parc Péchère, en prévoyant un local technique souterrain pour que la fontaine puisse être filtrée automatiquement ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un local technique enterré, à proximité de la fontaine en vue d'installer le système de filtration automatique ; que le demandeur a précisé en séance que le local est en béton ;

Considérant que ce local mesurera 2,50 m de large sur 3,00 m de long et une hauteur de 2,00 m ; que le demandeur justifie la dimension de la cabine pour des raisons techniques et assure que la protection de la végétation sera assurée dans le cahier des charges ;

Considérant qu'il s'agira d'un local technique préfabriqué, qui rendra l'accès à la technique de la fontaine aisé et permettra de se déplacer à l'intérieur, pour un entretien facile ;

Considérant que le haut de la cave technique se situera à 50 cm sous le niveau du sol, afin de n'avoir de visible qu'une rehausse (trappe) de visite en fonte de 70 cm sur 70 cm, conservant ainsi un maximum de végétation ;

Considérant que de la pelouse sera replantée au-dessus de la cave technique ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le système de ventilation sera vraisemblablement en PVC ou métal ; qu'il donnera dans un massif arbustif et ne sera pas dangereux pour les promeneurs ;

Considérant que les fontaines ont tendance à disparaître en Région bruxelloise à cause de l'entretien qu'elles requièrent ; qu'il y a lieu de saluer l'initiative de rénovation de cette fontaine ;

Considérant qu'une fontaine participe à l'animation d'un espace public et au rafraîchissement de l'espace ;

Considérant que le lieu d'implantation a été réfléchi en tenant compte des aspects techniques en présence (cf. : regroupement des impétrants, logistique, trémie du métro et ne pas gêner les activités du parc) ;

Considérant que le local technique est implanté dans une zone réduite et entourée de végétation proche (arbres et haie) ; qu'il y a bien lieu de garantir pendant le chantier qu'elle ne sera pas endommagée tant par le creusement de la fosse que par la pose du local ;

Considérant qu'il est précisé dans la notice explicative du projet que l'étanchéité du bassin sera refaite ; que le demandeur a précisé en séance que le matériau utilisé est du polyurea et que cela s'harmonisera avec les matériaux existants du bassin ;

Considérant de plus qu'il a précisé que les margelles du bassin seront refaites à l'identique ;

Considérant que l'implantation du local technique permet de réduire l'encrassement de la pompe, de faciliter son entretien, de réduire la fréquence des entretiens, le travail de main-d'œuvre et de réduire le gaspillage d'eau ;

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

La commune, demanderesse, s'abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1901598/2023 (4)**

Localisation : Avenue de Février 36

Objet : étendre le rez-de-chaussée et isoler la façade arrière de l'immeuble

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé N° 17 QUARTIER CHAUSSEE DE ROODEBEEK - AVENUE DE MARS approuvé par arrêté royal en date du 07/02/1962.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent & Paulina BEGUIN

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

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)

Réactions : 2

Avis de la commission de concertation du 17/11/2023 :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°17 approuvé le 07/02/1962 et qu'il est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et à isoler la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur, l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la nouvelle isolation extérieure dépasseront en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur, l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la nouvelle isolation extérieure dépasseront en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/10/2023 au 02/11/2023 et que 2 remarques ont été faites ;

Considérant que ces plaintes relèvent les points suivants :

- problème de vues directes vers le n°38 ;
- risque de problèmes d'humidité liés à la pose de l'isolation et décrochement de 16 cm (trop important) ;
- aucun consentement n'a été donné contrairement à ce qu'indique la note explicative ;
- la nouvelle extension sera placée à l'endroit de la haie mitoyenne et fermera les vues, ce qui induira des nuisances pour la construction voisine ;
- la hauteur de l'extension dépassera de plus de 50 cm la haie existante ;
- la brique prévue pour l'extension ne s'accorde pas aux briques existantes dans le quartier ;
- quid de l'entretien de la toiture verte ?

Considérant que 4 permis d'urbanisme sont archivés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n°10747 délivré le 16/09/1963 pour un « *groupe d'immeubles* » ;
- permis n°15924 délivré le 25/02/1997 pour « *construire une terrasse en façade arrière au*

- 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble » et mis en non-valeur le 30/03/1999 ;*
- permis n° PU/698007/2018 délivré le 17/10/2019 pour « *régulariser la zone de recul, le placement d'un escalier extérieur, les modifications effectuées en façade avant et le prolongement de la cage d'escalier pour accéder au grenier de la maison unifamiliale »*
  - permis n° AA/1769456/2020 délivré le 22/04/2021 pour « *abattre un arbre dans la zone de recul de l'habitation »* ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type bel-étage située à proximité du coin formé par l'avenue de Février et par la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que l'immeuble est situé dans le périmètre du plan particulier du sol n°17 du 07/02/1962 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu afin d'accueillir un bureau (cours particuliers d'anglais donnés par le propriétaire) et qu'un nouvel escalier extérieur sera prévu ;

Considérant que ces installations dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le plan d'implantation de la situation projetée comporte une erreur dans les numéros de police des 2 constructions voisines qu'il s'indique de corriger ;

Considérant en effet que le n°38 de l'avenue de Février se situe à gauche en regardant la façade avant et le n°34 à droite ;

Considérant que le nouveau volume s'implante contre la limite mitoyenne de gauche en regardant la façade arrière (avec le n°34) supprimant ainsi une partie de la haie existante ;

Considérant que le projet prévoit un recul latéral de +/- 1m08 entre la limite mitoyenne de droite (n°38) et l'escalier extérieur ;

Considérant que le projet implique dès lors des vues directes vers la propriété voisine n°38 ;

Considérant qu'afin de respecter le bon aménagement des lieux, il s'indique de rendre le projet conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues sans prévoir de pare-vues ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'escalier extérieur prévu afin de respecter un recul latéral de minimum 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n°38) ;

Considérant en effet que l'extension dépassera de +/- 3m les façades arrière des 2 constructions voisines ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 prévoit une zone de construction de 12m de profondeur ainsi qu'une zone d'annexe de 5m de profondeur ;

Considérant que le bâtiment existant présente une profondeur de +/- 9m et que le projet prévoit de l'étendre au rez-de-chaussée de +/- 3m ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par une toiture plate végétalisée ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera recouverte par des briquettes de couleur gris clair ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe sera réduite au minimum (2m50) et que la hauteur totale de l'annexe sera inférieure à 3m ;

Considérant dès lors que l'annexe proposée est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 (qui autorise une profondeur au rez-de-chaussée de 17m) ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur et recouverte par un crépi blanc ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public et que le plan particulier d'affectation du sol n'impose des matériaux de parement que pour les façades et parties de constructions visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la nouvelle isolation déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est minime (16 cm) et nécessaire afin d'améliorer la performance énergétique de la maison unifamiliale ;

Considérant que cette intervention aura peu d'impact sur les 2 constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I concernant l'isolation est acceptable ;

Considérant que des aménagements intérieurs seront également réalisés mais que ces derniers sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté de minime importance (isolation par l'intérieur de la toiture, remplacement des fenêtres de toit, aménagement d'une salle de douche, ...) ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis des étages existants en pvc de couleur blanche seront remplacés par des nouveaux châssis de mêmes divisions en bois de couleur blanche également ;

Considérant que la porte d'entrée actuellement en bois de couleur verte sera remplacée par une nouvelle porte en bois de même couleur mais présentant une esthétique légèrement différente ;

Considérant que les nouvelles parties vitrées ne suivent plus les courbures de l'encadrement de la porte, ce qui appauvrit l'expression de la façade avant ;

Considérant qu'il s'indique de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois de même couleur suivant les courbures existantes de l'encadrement ;

Considérant que la porte de garage en aluminium de couleur verte ne sera pas remplacée ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation du jardin et dès lors de rendre la nouvelle terrasse perméable ;

Considérant qu'en séance le demandeur exprime le souhait de refaire la zone de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver au moins les mêmes zones plantées de pleine terre ;

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

- de déplacer l'escalier extérieur prévu afin de respecter un recul latéral de minimum 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n°34) sans augmenter sa profondeur et ainsi se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues OU de joindre à la demande l'accord de servitude enregistrée avec la propriété voisine ;
- de rendre la nouvelle terrasse perméable ;
- de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois de même couleur suivant les courbures existantes de l'encadrement ;
- de corriger les n° de police des constructions voisines reprises au plan d'implantation de la situation projetée ;

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 (concernant l'escalier extérieur, la nouvelle extension et l'isolation extérieure) sont acceptées.

Avis de la commission de concertation du 17/05/2024 :

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 17/11/2023, le Collège des bourgmestres et échevins, en application de l'article 191 du CoBAT, a invité les demandeurs à modifier la demande de permis afin de rencontrer les remarques émises ;

Considérant que les demandeurs ont modifié leur demande en ce que l'extension prévue se développe désormais sur toute la largeur de la façade arrière (de mitoyen à mitoyen) ;

Considérant que le nouveau projet ne prévoit plus d'escalier extérieur ;

Considérant que le nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et ce qu'il dépasse en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une isolation arrière sur une épaisseur de 16 cm ;

Considérant que cette isolation déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation a déjà été acceptée par la précédente commission de concertation ;

Considérant que le projet a donc été une nouvelle fois soumis à l'enquête publique du 18/04/2024 au 02/05/2024 et que 2 plaintes ont été émises ;

Considérant que ces plaintes portent sur les points suivants :

- risque d'augmentation de l'enclavement des parcelles situées au coin de l'ilot (angle formé par la chaussée de Roodebeek et l'avenue de Février) ;
- la diminution nette de l'ensoleillement d'une partie du jardin et d'une partie de la façade arrière compte tenu de l'orientation (sud) ;
- la perte de la haie verte mitoyenne ;
- la vision d'un toit en lieu et place d'un jardin ;
- l'artificialisation du sol entraînant la perte de biodiversité ;
- le non-respect de l'alignement existant des façades arrière ;

Considérant que le nouveau projet est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue car l'escalier extérieur a été supprimé ;

Considérant que l'extension dépassera de +/- 3m les façades arrière des 2 constructions voisines ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 prévoit une zone de construction de 12m de profondeur ainsi qu'une zone d'annexe de 5m de profondeur ;

Considérant que le bâtiment existant présente une profondeur de +/- 9m et que le projet prévoit de l'étendre au rez-de-chaussée de +/- 3m ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par une toiture plate végétalisée ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera recouverte par des briquettes de couleur gris clair ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe est réduite au minimum (2m50) ;

Considérant dès lors que l'annexe proposée est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°17 du 07/02/1962 (qui autorise une profondeur au rez-de-chaussée de 17m) ;

Considérant que d'après les plans de réalisation les haies mitoyennes sont maintenues au-delà de l'extension et que cette dernière présente une toiture végétalisée ;

Considérant que la profondeur de construction au rez-de-chaussée n'est pas excessive compte tenu de :

- la profondeur totale de la parcelle,
- la faible profondeur du rez-de-chaussée (8,94m),
- la zone constructible prévue dans le PPAS : 12m en zone principale et 5m supplémentaire en zone d'annexes ;
- le fait que la maison voisine est de type bel-étage, avec des pièces de vie situées à l'étage ;

Considérant qu'une extension de type véranda existe également à l'arrière d'une habitation située dans la même avenue ;

Considérant néanmoins que la nouvelle largeur prévue jusqu'à la limite mitoyenne de gauche ne répond pas au bon aménagement des lieux vu la situation proche du coin ; qu'il y a lieu de prévoir un recul latéral pour préserver de l'ensoleillement dans le jardin du voisin similaire à la largeur proposée dans le projet précédent ;

Considérant que le projet vise à supprimer l'escalier extérieur existant générant actuellement des vues directes vers la propriété voisine mitoyenne ;

Considérant que cette intervention ne permet plus de disposer d'un accès direct depuis les espaces de vie de la maison vers le jardin, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en réponse aux remarques émises par la précédente commission de concertation, la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois de même couleur suivant les courbures existantes de l'encadrement ;

Considérant que la terrasse en bois prévue est rendue perméable ;

Considérant dès lors que l'ensemble des dérogations sollicitées sont acceptables ;

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

- prévoir un recul latéral à gauche pour l'extension similaire à la largeur proposée dans le projet précédent,
- prévoir un accès aisé et direct au jardin depuis les espaces de vie.

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 (concernant la nouvelle extension et l'isolation extérieure) sont acceptées.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024**  
Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927320/2023 (5)**

Localisation : Rue Sombre 56

Objet : régulariser la modification d'une terrasse, la construction d'un sauna extérieur, l'ouverture d'un mur de façade et l'abattage d'un arbre à haute tige dans le centre sportif

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (PL).

Demandeur : S.A. LA RASANTE - Monsieur Patrick BAUTIER

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Réactions : 2

---

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone de sports ou de loisirs de plein air et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification d'une terrasse, la construction d'un sauna extérieur, l'ouverture d'un mur de façade et l'abattage d'un arbre à haute tige dans le centre sportif ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS est d'application, la demande portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- la régularisation de la terrasse, la construction d'un sauna extérieur et l'ouvrage d'un mur de façade dépassent le nombre total de m<sup>2</sup> autorisés dans la zone du PRAS,
- un remplacement de l'arbre à haute tige doit être prévu,
- des mesures efficaces de lutte contre le bruit (ventilation, chauffage, horaires d'utilisation, ...) doivent être prises en compte ;

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

- n°17161, le 28/01/2003 pour démolir un bâtiment et construire un centre sportif sur les terrains situés entre l'avenue A.J. Slegers, la rue de la Cambre et la rue Sombre,
- n°17562, le 05/10/2004 pour apporter des modifications au permis d'urbanisme délivré le 04/02/2003 pour la construction du centre sportif ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°629/23 a été dressé le 24/11/2023 pour des travaux de modification de plus de 50cm du profil du terrain, d'édification de plusieurs murs de soutènement,

d'édification d'une construction pour abriter des saunas extérieurs, d'abattage d'un arbre à haute tige et de percement d'une baie dans un mur de façade, sans qu'un permis n'ait été délivré ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser :

- l'ouverture d'un mur de façade,
- l'abattage d'un arbre à haute tige,
- la modification de la terrasse,
- la construction d'un sauna extérieur ;

Considérant qu'en façade arrière un mur de façade a été percé afin de placer un châssis fixe ; que cette ouverture permet d'éclairer un sauna à l'intérieur du centre sportif ;

Considérant que les voies d'accès à l'immeuble sont inchangées ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'en face de cette ouverture un arbre à haute tige a également été abattu ;

Considérant que pour rappel l'abattage d'un arbre à haute tige doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que le projet prévoit en contrepartie de planter un arbousier et plusieurs oliviers ;

Considérant cependant que ces éléments ne sont pas renseignés dans les plans ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de planter un arbousier et des oliviers et de les inclure dans les plans ;

Considérant que la commission invite le demandeur à replanter un arbre à haute tige et de choisir entre les espèces indigènes et conseillées telles que renseignées sur le site de Bruxelles Environnement convenant aux zones humides étant donné que le projet est situé en zone aléa faible ;

Considérant que la terrasse a été modifiée en ce que le pourtour végétal de la terrasse existante devant le bâtiment abritant la piscine a été remplacé par des murs de soutènement continus de hauteur variable ;

Considérant que ces travaux permettent de faire une séparation entre les allées extérieures et de retenir les terres présentes ;

Considérant qu'ils se situent en une partie en contrebas par rapport aux propriétés voisines et que donc leur impact visuel est réduit ;

Considérant que la superficie imperméable est agrandie de 39m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'une surface réduite par rapport au total de la parcelle de 36.535m<sup>2</sup> ;

Considérant que, pour rappel, il est précisé que :

- l'emprise de la construction est la superficie, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises,
- la superficie imperméable est la superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... ;

Considérant que les travaux et les aménagements effectués se situent en zone de sports et de loisirs et qu'ils sont accessoires à ce type d'activités ;

Considérant qu'en application de la prescription n°13 du PRAS concernant les zones de sports ou de loisirs de plein air, hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone ;

Considérant que la zone de sports ou de loisirs est de 34.209 m<sup>2</sup> et la zone d'équipements est de 2.331 m<sup>2</sup> ; que l'emprise des constructions telle que renseignée dans l'annexe I passe de 3.909m<sup>2</sup> à 3930m<sup>2</sup> sur l'ensemble des 3 parcelles et les 2 zones concernées ;

Considérant que la demande est dès lors conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant qu'un talus a été remplacé par un sauna extérieur, situé en face du bâtiment abritant la piscine ;

Considérant que ce volume mesure 5.50m de longueur, 3.84m de largeur et 3.10m de hauteur ; qu'il présente une emprise au sol de 21m<sup>2</sup> et qu'il est revêtu d'un bardage en bois ;

Considérant qu'une partie du volume intérieur est dédié au placement des installations techniques ; qu'il n'y aura dès lors pas d'installations techniques supplémentaires situées à l'extérieur ; qu'il y a lieu d'introduire la fiche technique de l'équipement technique afin de vérifier le niveau sonore ;

Considérant que ce local n'est dès lors pas visible depuis l'espace extérieur ;

Considérant cependant que le terrain est répertorié en catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que les travaux effectués sont en contact avec le sol sur plus de 20m<sup>2</sup> ; que dès lors, une reconnaissance de l'état du sol (RES) doit être joint au dossier, et ce, avant la délivrance éventuelle d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur s'est engagé à fournir ce document avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que pour rappel une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser le placement d'installations techniques et d'antennes paraboliques en toiture, placer de nouveaux gainages pour atténuer l'acoustique des extracteurs et placer des écrans visuels en toiture de l'immeuble a été introduite le 18/10/2023 ; que suite au dernier avis de réception incomplet du 21/11/2023, la demande reste à ce jour incomplète ;

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

- indiquer les replantations sur les plans,
- planter un arbre à haute tige et de choisir entre les espèces indigènes et conseillées telles que renseignées sur le site de Bruxelles Environnement,
- introduire la fiche technique de l'équipement technique,
- fournir une reconnaissance de l'état du sol (RES) ;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1923443/2023 (6)**

Localisation : Avenue du Bois de Sapins 47

Objet : régulariser la rehausse du mur mitoyen suite à l'isolation de la toiture plate de l'annexe arrière de la maison

Zonage : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 13 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25/05/2000

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

Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre & Raphaëlle TERLINDEN - HANQUET

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

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)

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 « QUARTIER J.F. DEBECKER » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25/05/2000 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse du mur mitoyen suite à l'isolation de la toiture plate de l'annexe arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur

- Le fait que les travaux ont été entamés sans permis préalable,
- Le fait que le champ de vue de la voisine a été réduit par la rehausse,

Considérant que la plaignante demande également de :

- harmoniser la couleur de la finition du toit rehaussé (actuellement gris foncé) avec la couleur blanche du mur mitoyen aux frais des demandeurs du permis ;
- acter que le mur est mitoyen ;
- s'engager à ne plus entreprendre des travaux de rénovation sans avoir préalablement consulté le service de l'urbanisme ;

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

Vu les différents permis qui ont été délivrés pour le bien :

- n°1445, délivré le 03/07/1924 pour la construction d'une villa,
- n°4.016 délivré le 12/04/1926 pour transformer l'immeuble,
- n°11.862 délivré le 24/09/1970 pour effectuer des transformations,
- n°17.772 délivré le 14/06/2005 pour effectuer des extensions,
- n°19.572 délivré le 5/07/2011 pour construire une piscine et abattre un arbre et mis en non-valeur le 01/08/2014

- n°543408 délivré le 5/06/2015 pour la construction d'une extension en toiture de la maison unifamiliale et pour régulariser le percement de baies en façade et pignon latéraux.

Considérant qu'en application de l'article 21/1 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, la pose d'un isolant sur la toiture plate est dispensée de permis, pour autant que ces travaux n'impliquent aucune dérogation à un règlement d'urbanisme ;

Considérant que cette rehausse déroge pour une partie aux articles 4 et 6 du titre I du RRU étant donné qu'elle dépasse le profil du voisin de gauche de plus que 3m ; que la demande ne peut dès lors pas profiter d'une dispense telle que prévue dans l'article précité ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné :

- sa faible taille (19cm en hauteur et +/- 80cm en longueur)
- l'absence d'impact sur l'ensoleillement du bien voisin mitoyen, qui dispose d'un beau jardin profond et comptant une largeur de parcelle de plus de 12m,
- la nécessité technique pour obtenir une finition dans les règles de l'art ;

Considérant qu'il est conseillé pour tout futur entretien de la toiture, d'utiliser une finition avec un albédo élevé (couleur claire) ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant que les souhaits exprimés par le voisin de gauche sont soit exemptés de permis d'urbanisme (choix de couleur), soit relèvent du domaine civil (acter le statut du mur, engagements à prendre par le propriétaire) ;

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

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir une couleur similaire à celle du mur mitoyen pour le retour en zinc.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptées.**

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024**

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1926686/2023 (7)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 67

Objet : régulariser les modifications apportées aux clôtures de la zone de recul de la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/05/2000.

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

Demandeur : Madame Danielle FISSETTE

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

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)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Réactions : 0

---

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux clôtures de la zone de recul de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°13 et à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 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°9964 le 18/08/1960 visant à construire un garage,
- n°13755 le 13/07/1984 visant à transformer et rénover la maison,
- n°15919 le 25/02/1997 visant à transformer et construire une extension à l'habitation,
- n°PU/543305/2014 le 27/11/2014 visant à régulariser les transformations intérieures apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser les modifications apportées aux clôtures de la zone de recul de la maison ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul présente un passage ouvert permettant l'entrée des véhicules ; que ce passage est délimité par 2 colonnes en briques présentant respectivement la hauteur de 0.73m (à gauche) et de 0.87m (à droite) ;

Considérant que le reste de la zone de recul présente un muret en briques au-dessus duquel une haie est plantée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les deux colonnes ont été rehaussées et qu'elles présentent une hauteur de 1.90m (à gauche) et 1.80m (à droite) ;

Considérant qu'un portillon ajouré en aluminium soudé de ton noir de 1.77m a été placé centralement afin de couvrir le passage des véhicules et l'accès à la maison ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°13 et à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce que ces travaux dépassent la hauteur de 1.25m admis ;

Considérant que la visibilité de la maison est garantie vu que le portail est ajouré et qu'il est soulevé par rapport au sol de 32cm ;

Considérant que les 2 colonnes sur les côtés du portillon ont été enduites et peintes de ton blanc ;

Considérant qu'il s'agit du même ton que le reste de la maison ; que le lien entre ces éléments est respecté ;

Considérant que le reste de la zone de recul présente un muret en maçonnerie au-dessus duquel une haie est plantée ;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS n°13 et à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptables ;

Considérant que les travaux effectués ne nuisent pas aux immeubles voisins ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande est acceptable ;

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

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°13 et à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul sont acceptées.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1932716/2024 (8)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 116 - 118

Objet : abattre deux arbres à haute-tige et construire une piscine dans le jardin de la propriété

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 13QUARTIER J.F. DEBECKER approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/05/2000.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Guirec & Coralie de BIOLLEY - SNYERS

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Réactions : 0

Avis :

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

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

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 5407 délivré le 23/04/1937 pour la réalisation d'une clôture extérieure,
- n° 6634 délivré le 06/02/1948 pour la construction d'un garage,
- n° 12267 délivré le 07/03/1974 pour la division de l'immeuble en un cabinet médical et deux logements et pour la réalisation d'un parking de 4 emplacements à l'arrière de l'immeuble,
- n° 1750675 délivré le 17/06/2021 pour la régularisation des menuiseries extérieures et du volume annexe derrière le garage et pour l'extension et la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à abattre deux arbres à haute-tige et à construire une piscine dans le jardin de la propriété ;

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 le placement d'une pompe à chaleur et la construction d'une piscine en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à abattre deux arbres à haute-tige en zone de cours et jardins ;

Vu l'avis favorable du 15/03/2024 du service Gestion Espace Public / Division Espace Vert sur la demande d'abattage de ces deux arbres (cerisier / marronnier) et la proposition de replantation sur le terrain de deux jeunes arbres fruitiers de petite taille et portant le label CERTIFRUIT en tenant compte des distances légales de plantation (2m) par rapport aux limites mitoyennes de propriétés ;

Considérant que la note explicative mentionne la plantation de plusieurs arbustes et arbres à demi-tige, visant à favoriser la biodiversité et l'esthétique du jardin (voir projet d'aménagement paysager joint à la demande) ;

Considérant que la demande vise d'autre part à construire une piscine de 44m<sup>2</sup> hors margelles (11m de long x 4m de large x 1,5m de profondeur) en zone de cours et jardins ;

Considérant que la piscine est implantée à 39m de la façade arrière de la maison, à 9m de la limite mitoyenne droite (n° 114), à 7m de la limite mitoyenne gauche (n°120) et à 18m de la limite mitoyenne du fond (Avenue Marcel Devienne 17) ;

Considérant que cette implantation en partie arrière du jardin permet de limiter les impacts visuels et auditifs pour le voisinage mais également pour les habitants de la parcelle n°116-118, concernée par la demande ;

Considérant que la piscine est complètement enterrée dans le jardin, à même le sol existant en cette partie du terrain, y compris le bac à volet ; que dès lors, son installation n'entraîne aucune modification du relief existant ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ; qu'elles sont dès lors installées dans un abri de jardin d'une superficie maximale de 9m<sup>2</sup> (en ce compris la projection au sol de sa toiture) et dont la hauteur n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant qu'en ces conditions, le placement d'un abri de jardin tel que défini dans la demande est dispensé de permis d'urbanisme, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 ;

Considérant de plus que la toiture de cet abri de jardin est végétalisée ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée derrière cet abri de jardin en vue d'être peu visible et inaudible depuis le voisinage ;

Considérant qu'en vue de réduire les nuisances sonores de la pompe à chaleur vers les propriétés voisines, il s'indique d'intégrer la pompe dans l'abri de jardin ou de placer un dispositif anti-bruit tel qu'un caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés précédemment pour des demandes similaires dans le quartier ;

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

- intégrer la pompe à chaleur dans l'abri de jardin (prévoir une ventilation suffisante) ou placer un dispositif anti-bruit autour de la pompe à chaleur (caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité)
- prévoir un système non chloré

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024

Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1856738/2022 (9)**

Localisation : Rue du Menuisier 1

Objet : régulariser les diverses transformations apportées à la maison unifamiliale (sous-sol, extension, escalier extérieur, installations techniques, menuiseries extérieures, toiture)

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

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

Demandeur : Madame Sylvie RONSSE

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

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

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

Réactions : 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 le permis d'archives n° 12.483 délivré le 21/05/1975 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les diverses transformations apportées à la maison unifamiliale (sous-sol, extension, escalier extérieur, installations techniques, menuiseries extérieures, toiture) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 92 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les installations techniques existantes en toiture plate arrière (climatisations), leur positionnement projeté et le souhait d'y ajouter un capot acoustique en vue de réduire les nuisances sonores ;

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

Considérant que le permis d'archives n° 12.483 de 1975 ne renseigne pas d'étage en sous-sol ; qu'un sous-sol comprenant trois caves a cependant été réalisé lors de la construction de la maison ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la terrasse couverte (sous la terrasse et le volume annexe du premier étage) a été refermée avec un mur léger de panneau de bois ;

Considérant qu'au premier étage, un escalier en colimaçon en acier a été placé le long de la mitoyenneté de gauche en vue de relier la terrasse du premier étage au jardin ;

Considérant que ces deux interventions réalisées en façade arrière sont conformes au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen imposant le long de la mitoyenneté de gauche, notamment au niveau de l'escalier en colimaçon ;

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

Considérant qu'il est de la responsabilité du demandeur de s'assurer de la conformité de cet ouvrage aux prescriptions du Code civil (vues) et de prévoir en conséquence les aménagements nécessaires sans intervenir sur la mitoyenneté ;

Considérant qu'à ce même étage, la toiture du volume annexe le long de la mitoyenneté de droite a été prolongée jusqu'à la mitoyenneté de gauche en vue de recouvrir la terrasse ;

Considérant que l'outil en ligne « Brugis » permet de constater la construction de cette toiture avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ; qu'il n'est dès lors pas applicable pour ce point ;

Considérant que des installations techniques (climatisations) ont été placées sur cette toiture plate, dérogeant à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser des gabarits de toiture ;

Considérant qu'en vue de réduire l'impact vers la parcelle mitoyenne de droite, ces installations sont déplacées vers le mur mitoyen gauche vu l'occupation non résidentielle de la parcelle de gauche (station-service) ;

Considérant que le placement d'unités extérieures peut être acceptable pour autant qu'elles soient munies de dispositifs anti-bruit (caissons acoustiques) permettant de réduire les émissions sonores vers l'intérieur d'ilot sans compromettre leur fonctionnalité et ce, peu importe l'occupation des parcelles mitoyennes ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler et de végétaliser la toiture autour des installations techniques ;

Considérant que le permis d'archives de 1975 mentionne une condition relative à l'établissement d'une pente de toiture de 35° par rapport à l'horizontale à l'avant ; que cette condition n'a pas été respectée étant donné que la toiture présente une pente de 27° par rapport à l'horizontale ;

Considérant que la pente de toiture actuelle déroge dès lors à l'article 92 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est inférieure à 35° ;

Considérant qu'en façade avant, les menuiseries extérieures d'origine ont été remplacées par des portes et châssis en aluminium de ton gris-brun foncé ;

Considérant que l'esthétique générale de la façade avant a été modifiée en ce que les garde-corps horizontaux placés devant l'ensemble des châssis d'origine ont été réduits à la largeur des porte-fenêtres de droite et en ce que les divisions des châssis et le dessin des portes n'ont pas été respectés ;

Considérant néanmoins que ce remplacement est acceptable ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondations faible ; qu'il est conseillé de prévoir une réutilisation des eaux de pluies via la citerne d'eau de pluie existante ;

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

- munir les installations techniques existantes (en toiture plate du premier étage) de dispositifs anti-bruit (caissons acoustiques) ou de les supprimer ;

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 92 du titre XIV 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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024

Procès-verbal n°558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1926090/2023 (10)**

Localisation : Rue des Déportés 26 - 28

Objet : régulariser la construction d'un auvent devant l'abri de jardin en fond de parcelle n°28, transformer et aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale n°28, transformer la maison unifamiliale n°26 en un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée (entrée indépendante) et deux logements aux étages (entrée indépendante) et percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux propriétés

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 24 "Vallée de la Woluwe" abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Luc & Cathy DELESCAILLE - SERONT

Enquête : 18/04/2024 au 02/05/2024

Motifs : 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)

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

Réactions : 0

---

Avis :

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

Considérant qu'il n'existe pas d'archives des constructions des deux maisons ;

Considérant cependant le permis d'archives n° 6433 du bien situé rue des Déportés n°26, délivré le 25/07/1946 pour la construction d'une annexe sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) ;

Considérant les permis d'archives du bien situé rue des Déportés n°28 :

- n° 8585 délivré le 09/05/1955 pour l'extension et la transformation de la maison,
- n° 15957 délivré le 10/04/1997 pour l'extension de la maison et l'aménagement d'un cabinet médical (profession libérale) au rez-de-chaussée,
- n° 18856 délivré le 12/03/2009 pour la rénovation de l'abri de jardin existant en zone de cours et jardins de l'immeuble,
- n° 554509 délivré le 12/03/2015 pour l'extension du premier étage de l'immeuble,
- n° 557638 délivré le 02/07/2015 pour l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du premier étage en façade arrière et la réalisation d'un crépi en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la construction d'un auvent devant l'abri de jardin en fond de parcelle n°28, à transformer et à aménager un garage au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale n°28, à transformer la maison unifamiliale n°26 en un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée (entrée indépendante) et deux logements aux étages (entrée indépendante) et à percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux propriétés ;

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, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs transformations effectuées sur le bien n°28 par rapport aux plans d'archives ;

Considérant qu'une cave supplémentaire (n°1) de 5,70m<sup>2</sup> a été aménagée en partie avant du sous-sol ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins (fond de parcelle), un auvent a été placé devant l'abri de jardin ; que cet auvent déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à supprimer l'espace de profession libérale aménagé au rez-de-chaussée et d'y aménager un garage de 28,20m<sup>2</sup> et un espace de rangement de 8,30m<sup>2</sup> ;

Considérant que la façade avant est modifiée en conséquence (suppression de la porte du cabinet médical et de la fenêtre de gauche et mise en place d'une porte de garage en aluminium laqué noir) ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte en aluminium laqué noir et que les menuiseries extérieures en bois sont repeintes en noir ;

Considérant qu'un brise-soleil est réalisé en façade arrière sur une profondeur de 172cm (prolongation de la toiture plate) ;

Considérant qu'un percement est réalisé dans le mur mitoyen n°26/28 (au niveau du hall d'entrée) en vue d'obtenir un accès direct au cabinet médical aménagé au rez-de-chaussée du n°26 ;

Considérant que les deux maisons sont dès lors reliées pour ensuite être divisées en 4 unités (un logement unifamilial au n° 28, un cabinet médical et deux appartements au n° 26) ;

Considérant qu'au niveau de l'immeuble sis au n° 26, la cage d'escalier actuelle est supprimée sur toute sa hauteur, et qu'une nouvelle cage d'escalier est créée le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que deux citernes d'eau de pluie d'une capacité de 1500L chacune et les compteurs de gaz, électricité et d'eau sont placés au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant qu'une trappe d'accès pour accéder au sous-sol est créée dans le hall d'entrée ; que cet espace sous-sol présente une hauteur sous plafond de 175cm ;

Considérant qu'une trappe (située partiellement sous l'emprise d'ouverture de la porte d'entrée) ne permet pas de garantir l'accès au local en tout temps pour les occupants de l'immeuble et les services de secours ;

Considérant que les annexes existantes du rez-de-chaussée en partie arrière (cuisine, véranda, débarras) sont démolies et qu'une nouvelle annexe est construite sur une profondeur de 9,68m ;

Considérant que cette extension est aménagée en un cabinet médical ;

Considérant qu'une entrée est créée en façade avant en vue de séparer la partie médicale (porte de gauche) et la partie logements (porte de droite) ;

Considérant que les espaces existants en partie avant de cet étage sont réaménagés en salle d'attente et WC pour le cabinet médical et en local vélos (capacité de 5 vélos) pour les logements de l'étage ;

Considérant que la séparation des deux zones de cours et jardins est modifiée ; que seule une zone de 12,20m<sup>2</sup> (comprenant une terrasse de 3,50m<sup>2</sup>) est conservée pour le cabinet médical ;

Considérant que cette zone est privatisée à l'aide d'une palissade en bois ; que dès lors deux parcelles distinctes, pouvant fonctionner indépendamment l'une de l'autre, sont donc encore à considérer ;

Considérant que la profondeur de construction de l'immeuble n°26 est trop importante pour la superficie de zone de cours et jardins qui lui est affectée ;

Considérant que le restant de la zone de cours et jardins est entièrement privatisé à la maison n°28 et qu'une pergola est placée contre la palissade en bois du jardin privatif du cabinet médical ;

Considérant qu'elle présente une profondeur de 3,5m, une largeur de 5m et une toiture végétalisée ;

Considérant, vu le maintien de deux parcelles distinctes, des entrées séparées de la maison unifamiliale au n°28, des deux logements et du cabinet médical au n°26 (permettant à chaque unité de fonctionner séparément) que la pergola proposée déroge à article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle est implantée trop à proximité de la façade arrière du cabinet, limitant ainsi la profondeur du jardin dédiée au cabinet en vue d'une flexibilité dans le temps au niveau affectations, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au premier étage, le volume de la salle de bains est démolie et qu'une extension est construite sur une profondeur de 6,86m, dépassant de 1,57m la façade arrière de la maison n°28 ;

Considérant qu'un premier logement de 72m<sup>2</sup> comprenant une chambre est aménagé à cet étage ; qu'un espace de rangement de 2,00m<sup>2</sup> est prévu à l'intérieur de l'appartement en vue de compenser l'absence de cave privative dans l'immeuble ;

Considérant que la baie existante dans le mur mitoyen entre le n°24 et le n°26 à cet étage est maintenue par la création d'un puits de lumière de 60cm de large ;

Considérant que le mur de refend entre la cuisine et le salon/salle à manger est démolé et remplacé par une poutre (ouverture des espaces) ;

Considérant que le salon et la chambre à l'arrière dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que ces espaces ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant qu'une terrasse de 6m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate en façade arrière (le long de la mitoyenneté de droite) et qu'elle présente un recul de 190cm par rapport à la mitoyenneté n°28 ;

Considérant que malgré la conformité aux prescriptions du Code civil de la terrasse, le mur de séparation entre les deux parcelles (26-28) est rehaussé à 1,90m par rapport au niveau fini de terrasse ;

Considérant que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que le deuxième étage est aménagé en un second logement (studio de 39m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la toiture est rehaussée (niveau de faite augmenté de 1,74m) et s'aligne au profil de toiture n°24 au niveau du Mansard (inclinaison de 85°) et des deux versants existants ;

Considérant que la toiture déroge à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'inclinaison du Mansard est supérieure à 70° sur l'horizontale (inclinaison de 85°) et en ce que l'inclinaison du second versant de toiture est supérieure à 35° (39°) sur l'horizontale.

Considérant que l'alignement du profil de toiture n°26 à celui du n°24 permet d'éviter les raccords disgracieux et les éventuels problèmes d'étanchéité ;

Considérant que le logement bénéficie d'une trappe permettant d'accéder au grenier sous combles (12.30m<sup>2</sup> surface au sol) en vue de compenser l'absence de cave privative dans l'immeuble ;

Considérant qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture ; qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente un recul inférieur à 1m par rapport à la limite mitoyenne n°28 ;

Considérant qu'une terrasse de 6m<sup>2</sup> (séparée du n°28 par un mur haut de 1,90m) est aménagée sur la toiture plate le long de la mitoyenneté gauche (n°26/28) et que le restant de toiture est végétalisé ;

Considérant que la modification du mur mitoyen et le garde-corps de terrasse dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent les gabarits mitoyens n°24 et 28 ;

Considérant que la façade arrière du bien n°26 est isolée et recouverte d'un crépi de ton blanc ;

Considérant qu'en façade avant, la brique de parement est démontée et un nouvel isolant de 12cm (recouvert de plaquettes de briques de ton fleur de paille) est placé ;

Considérant que la façade avant, présentant actuellement un recul de 7cm par rapport au bien n°28 est désormais alignée à celui-ci ; que le dépassement de 7cm en est dès lors reporté au bien n°24 ;

Considérant que les baies du premier étage sont redimensionnées et au nombre de 3 ;

Considérant que les nouveaux châssis des premier et deuxième étages ainsi que les deux portes d'entrée sont en aluminium laqué de ton noir, identiquement aux menuiseries du n°28 ;

Considérant que les plans renseignent cependant un unique châssis en bois de ton blanc au rez-de-chaussée entre les deux portes d'entrée ;

Considérant qu'un projet de division peut être envisagé en réduisant le nombre de logements (pas de studio situé dans les combles), en prévoyant des locaux communs conformes et accessibles aisément, des logements conformes au titre II du RRU, et une répartition plus correcte des différentes zones de jardin ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

Les dérogations 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, à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses **sont refusées**.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/05/2024**  
Procès-verbal n° 558

**Demande de permis d'urbanisme PU/1901966/2023 (11)**

Localisation : Clos de la Licorne 15

Objet : effectuer des aménagements intérieurs, isoler la façade avant , étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Madame Pauline GIBOURDEL

Enquête : /

Motifs :

Réactions : 0

---

**Avis de la commission de concertation du 12/01/2024 :**

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 le 26/01/2023, la Direction de l'Inspection régionale du Logement a notifié une mise en demeure de réaliser les démarches et travaux nécessaires afin de lever les infractions constatées ;

Considérant que la demande vise à effectuer des aménagements intérieurs, à isoler la façade avant, à étendre le rez-de-chaussée et le premier étage, à aménager une terrasse au premier étage et une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU en ce que l'alignement existant est dépassé par l'ajout d'une nouvelle isolation ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la nouvelle lucarne se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et que 2 remarques ont été émises ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur les points suivants :

- la non-conformité de la terrasse prévue (1<sup>er</sup> étage) au Code civil ;
- s'oppose à la création d'une nouvelle terrasse étant donné que l'habitation possède un jardin ;
- le caractère trop massif des interventions à l'arrière de l'immeuble ;
- interrogation quant au dépassement de l'alignement existant vu l'absence de cotes précises sur les plans ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'immeuble :

- permis n° 8257 délivré le 29/03/1954 pour « *construire 107 maisons* » ;
- permis n° 10090 délivré le 06/02/1961 pour « *garage en sous-sol* » ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type mitoyen faisant partie du quartier des Constellations ;

Considérant que le sous-sol abritant le garage, la buanderie ainsi qu'une cave n'est pas modifié ;

Considérant que le reste de l'immeuble est transformé afin d'accueillir un logement pour une personne à mobilité réduite ;

Considérant qu'un ascenseur est prévu à l'intérieur et à gauche de la porte d'entrée afin de pouvoir accéder aux étages ;

Considérant que l'escalier existant est maintenu ;

Considérant que l'espace du rez-de-chaussée est entièrement ouvert afin d'en faciliter l'utilisation ;

Considérant que le sanitaire est également adapté en conséquence ;

Considérant que la surface du rez-de-chaussée est étendue vers le jardin ;

Considérant que cette extension s'aligne en profondeur sur la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond) ;

Considérant que cette intervention est donc conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et permet d'offrir des espaces de vie plus généreux ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue dans le prolongement de l'extension du côté droit du jardin ;

Considérant que cette terrasse comporte un plan incliné permettant de rattraper la différence de niveau avec le jardin existant ;

Considérant que les plans de réalisation joints à la demande ne renseignent pas les détails de cette terrasse ;

Considérant qu'il s'indique de préciser les matériaux ainsi que le type de fondations prévues pour la terrasse ;

Considérant que le placement de cette terrasse permet de pouvoir jouir du jardin ;

Considérant que le premier étage est également prolongé vers l'arrière donnant accès à une terrasse aménagée du côté droit ;

Considérant que l'extension prévue permet de proposer une terrasse, une chambre de plus de 14 m<sup>2</sup> (17,93 m<sup>2</sup>) et un bureau-dressing;

Considérant cependant que la terrasse proposée n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;

Considérant en effet qu'il existe des vues droites vers la propriété voisine de droite ;

Considérant de plus que l'immeuble fait partie d'un quartier aménagé en clos et qu'il existe dès lors déjà une proximité entre les différentes constructions, que l'ajout d'une terrasse au premier étage peut nuire à l'intimité des habitants des constructions voisines ;

Considérant que l'immeuble bénéficie déjà d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant de ce qui précède que l'ajout d'une terrasse au premier étage ne respecte pas le bon aménagement des lieux et que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant qu'afin de respecter la typologie et l'harmonie du quartier, il s'indique de se limiter à la partie contre le mitoyen de gauche en créant un décrochement perpendiculaire en façade arrière ;

Considérant en effet que la construction voisine de gauche possède un gabarit anormalement plus important que les autres habitations présentes dans le clos mais qui est cependant existant et auquel il semble acceptable de se raccrocher ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la terrasse et de prévoir à la place une toiture végétalisée afin de compenser l'ajout d'une terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que le projet prévoit un espace bureau dans les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'en séance, il est précisé qu'un monte-escalier est prévu pour accéder au bureau sous la toiture ;

Considérant qu'afin de proposer davantage de lumière naturelle et de hauteur sous plafond dans les combles, une lucarne est prévue 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 présente une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situe pas à 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne sont importantes mais visent à améliorer l'habitabilité du logement existant ;

Considérant qu'afin d'atténuer l'aspect massif de cette lucarne, il s'indique de maintenir le profil existant de la toiture en maintenant également la corniche arrière existante et de réduire nettement les dimensions de la lucarne;

Considérant en effet qu'il y a lieu de proposer une lucarne s'inscrivant entièrement dans le versant de la toiture en s'accordant ainsi aux lucarnes déjà existantes dans le quartier ;

Considérant qu'à cette condition, la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que les interventions prévues en façade arrière sont recouvertes par des plaques de terre cuite (ton orangé) ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un revêtement en briques ;

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

Considérant que l'immeuble fait partie du quartier des Constellations ;

Considérant que les plans de réalisation ne renseignent pas l'épaisseur de l'isolation prévue ;

Considérant que la porte de garage est également remplacée par une nouvelle porte qui ne suit pas la courbure de la baie existante ;

Considérant que le matériau de la porte prévue n'est pas spécifié ;

Considérant que les détails de la façade avant ne sont pas repris sur l'élévation avant (soubassement, parties enduites et en saillie au-dessus des baies, ...) et que dès lors la commission de concertation ne peut se prononcer en connaissance de cause ;

Considérant que des informations supplémentaires doivent être fournies ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme qu'il s'agit d'un complexe isolation/briquettes de 15 à 16 cm d'épaisseur, que contrairement à ce qui apparaît dans le dossier, les éléments en pierre des baies en façade avant ainsi que les moellons autour de la porte de garage sont maintenus et que la volonté est de retrouver une brique la plus proche possible de ce qui est en place aujourd'hui ;

Considérant dès lors qu'il s'indique notamment de :

- spécifier l'épaisseur de l'isolation prévue ;
- spécifier les caractéristiques de la brique prévue (dimension, structure, couleur RAL, référence fournisseur) et d'en fournir un échantillon ;
- de proposer un revêtement similaire aux moellons existants (couleurs, forme et relief) tout en maintenant un dépassement de maximum 14 cm par rapport à la façade existante (photo, fiche technique) en ce qui concerne le soubassement ;
- de reproduire les éléments en enduit présents en façade ...
- concernant la porte de garage, prévoir une porte suivant la courbure existante en façade avant aluminium ou bois blanc présentant les mêmes ouvertures ;
- maintenir la corniche existante ;

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

Avis de la commission de concertation du 17/05/2024 :

Considérant que, suite à l'avis défavorable unanime tel que présenté émis par la précédente commission de concertation, la demandeuse a fait application de l'article 126/1 du CoBAT et a introduit des plans modifiés ;

Considérant que l'actuel projet ne présente pas de nouvelle dérogation et que les mesures particulières de publicité ont déjà été réalisées ;

Considérant que le présent projet répond en partie aux remarques émises par la précédente commission de concertation ;

Considérant en effet qu'au 1<sup>er</sup> étage, les interventions ont été revues afin de proposer 2 chambres en façade arrière ainsi qu'une salle de bain en façade avant ;

Considérant que le volume de la chambre 2 s'aligne sur la façade arrière de la construction voisine de gauche tout en respectant un recul de +/- 3m70 par rapport à la construction voisine de droite ;

Considérant que l'espace résultant de ce recul est aménagé en toiture végétalisée ;

Considérant que cet espace est donc rendu inaccessible ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;

Considérant que les nouveaux volumes de la façade arrière sont recouverts par des briques de couleur similaire aux briques existantes ;

Considérant qu'au niveau des combles, la lucarne a été fortement réduite et est recouverte par un enduit de couleur rouge afin de s'accorder avec les tuiles de la toiture ;

Considérant que la coupe fournie est trop schématique et ne reprend pas les détails de la structure de cette lucarne ; qu'il est fort probable que les dimensions de la lucarne doivent être adaptées en phase d'exécution ; qu'il y a lieu de vérifier les dimensions et la faisabilité technique ;

Considérant qu'il s'indique de fournir une coupe technique de cette lucarne ;

Considérant que la commission de concertation précédente avait demandé de maintenir le profil existant de la toiture ;

Considérant que la demande modifiée prévoit néanmoins une modification du profil en supprimant la double pente en façade arrière et en prévoyant une petite rehausse verticale ;

Considérant que cette modification implique une rupture des profils non souhaitable ; qu'il y a lieu de maintenir le profil de la toiture, y compris les deux pentes de la toiture à l'arrière ;

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

Considérant que l'isolation est recouverte par des briquettes de couleur rouge (référence « *Exelsa* » de *Vandersanden*) ; qu'il y a lieu de prévoir un échantillon pour vérifier la compatibilité avec la brique existante dans les environs immédiats ;

Considérant que les châssis de la façade avant seront remplacés à l'identique (bois blanc avec croisillons) ;

Considérant que le soubassement existant est reconstitué (référence « *procédé Stonepanel type Saint Yrieix France* »), qu'il s'indique également d'en fournir un échantillon ;

Considérant que la surépaisseur de l'isolation ainsi que les parements seront de 14 cm ;

Considérant que, d'après la note explicative jointe au dossier, tous les éléments de la façade tels que les enduits, les linteaux ainsi que la corniche sont intégrés dans la nouvelle façade ;

Considérant cependant que l'élévation avant renseigne une baie de porte de garage droite (sans courbure) ;

Considérant que cette même élévation ne reprend pas les détails présents autour de la porte d'entrée et indique que la corniche est prévue en zinc (couleur gris) ;

Considérant dès lors qu'il s'indique, afin de s'assurer du maintien des caractéristiques architecturales de l'immeuble de :

- fournir une élévation avant reprenant le détail de l'ensemble des éléments de la façade (courbure des baies, parties cimentées, légende corniche ...) ;
- fournir une coupe de détail dans la nouvelle façade avant afin de s'assurer du maintien des éléments en relief par rapport au plan de la façade avant ;
- fournir des échantillons des briquettes choisies et du soubassement ;

Considérant que sous réserve des compléments d'information demandés ci-dessus les dérogations sollicitées sont acceptables ;

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

- fournir une élévation avant reprenant le détail de l'ensemble des éléments de la façade (courbure des baies, parties cimentées, légende corniche ...) ;
- fournir une coupe de détail dans la nouvelle façade avant afin de s'assurer du maintien des éléments en relief par rapport au plan de la façade avant ;
- fournir une coupe technique de la nouvelle lucarne ;
- maintenir le profil de la toiture, y compris les deux pentes de la toiture à l'arrière ;
- fournir des échantillons des briquettes choisies et du soubassement ;

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

- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU en ce que l'alignement existant est dépassé par l'ajout d'une nouvelle isolation ;
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25