



## PROCÈS-VERBAL n°559 PROCES-VERBAAL nr.559

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. B.LEEMANS
- Mme I. VAN DEN CRUYCE ( point 7)

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :  
Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :  
Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY (présent pour les points de 1 à 6)

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.  
Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. COEUR de VILLE N.V. Monsieur / Mijnheer DEL MARMOL Rue de la Rive / Rue de la Rive 57	<b>Reporté</b> <b>Uitgesteld</b>
2. 09:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer de SAUVAGE VERCOUR Avenue du Castel / Slotlaan 70	<b>Favorable sous conditions</b> <b>Gunstig onder voorwaarden</b>
3. 10:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw SCHUERMANS - CRABBE Chaussée de Roodebeek / Roodebeeksteenweg 47	<b>Favorable sous conditions</b> <b>Gunstig onder voorwaarden</b>
4. 10:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw WAHIS Rue Crocq / Crocqstraat 31	<b>Favorable sous conditions</b> <b>Gunstig onder voorwaarden</b>
5. 11:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw KOCYIGIT Tomberg / Tomberg 248	<b>Défavorable</b> <b>Ongunstig</b>

6. 11:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw BRAVI  Clos des Peupliers / Populierenhof 50	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
7. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	GROUPE SCOLAIRE DON BOSCO A WOLUWE SAINT LAMBERT  Chaussée de Stockel / Stokkelse Steenweg 270	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
8. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw MAHIEU  Avenue Lambeau / Lambeaulaan 102	<b>Favorable Gunstig</b>
9. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw DUPONT  Rue de la Cambre / Ter Kamerenstraat 138	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
10. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.C.P. MEMLING B V.M.E. Madame / Mevrouw DE WILDE  Avenue de Woluwe-St-Lambert / Sint-Lambrechts- Woluwelaan 76	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

---

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927332/2023 (1)**

Localisation : Rue de la Rive 57 - 75

Objet : démolir une serre et 3 remises de jardin en fond de parcelle, abattre 12 arbres et construire un immeuble de 11 appartements avec 15 emplacements de parking en sous-sol sur la parcelle

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

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 : S.A. COEUR de VILLE - Monsieur Maxence DEL MARMOL

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

Motifs :  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  
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 : 26 dont 3 hors-délai

---

**Avis de la commission de concertation REPORTE**

---

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1915802/2023 (2)**

Localisation : Avenue du Castel 70

Objet : régulariser la fermeture de la terrasse arrière au 3<sup>e</sup> étage, remplacer les châssis, isoler et transformer l'appartement duplex des troisième et quatrième étages de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Dorian de SAUVAGE VERCOUR

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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)

Réactions : 1

---

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 que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière au 3<sup>e</sup> étage, remplacer les châssis, isoler et transformer l'appartement duplex des troisième et quatrième étages de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les implications négatives qu'une « utilisation efficace » de la terrasse résultant du projet représenterait pour le voisinage (et en particulier pour les habitants des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de l'immeuble voisin mitoyen) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser la fermeture de la terrasse arrière au 3<sup>e</sup> étage, remplacer les châssis, isoler et transformer l'appartement duplex des troisième et quatrième étages de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis n° 4727 délivré le 05/07/1935 pour la « *construction d'une maison* » ;
- permis n° 9186 délivré le 15/07/1957 pour une « *transformation* » ;
- permis n° 19533 délivré le 19/05/2011 pour « *régulariser la transformation du logement du concierge en garage au sous-sol de l'immeuble* » ;

Considérant que la situation de droit fait état de 4 logements et que ce nombre ne sera pas modifié ;

Considérant que le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> étage abritent déjà un appartement duplex que le projet vise à réaménager ;

Considérant qu'au 3<sup>e</sup> étage, la terrasse arrière a été refermée ;

Considérant que cette modification n'est pas visible depuis l'espace public et a eu pour but d'augmenter la surface habitable du logement ;

Considérant que cette fermeture n'a pas eu d'impact sur les constructions voisines et que dès lors cette régularisation est acceptable ;

Considérant que la partie basse du duplex se situera au 3<sup>e</sup> étage et que cette partie abritera :

- 3 chambres à coucher (14.3 m<sup>2</sup>, 11.1 m<sup>2</sup>, 12.1 m<sup>2</sup>) ;
- 1 espace bureau de 14.4 m<sup>2</sup> ;
- une salle de douche et une seconde salle de douche intégrée à la plus grande chambre ;
- un sanitaire ;

Considérant que la partie haute du duplex située au 4<sup>e</sup> étage abritera :

- un salon/salle à manger de 36 m<sup>2</sup> ;
- une cuisine ouverte sur le salon de 10.1 m<sup>2</sup> ;
- un sanitaire ;

Considérant que l'ensemble des espaces proposés respectent les normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le dernier niveau donne accès à une terrasse en façade avant ;

Considérant que cette terrasse figure sur les plans de la situation de droit (datée de 1957) ;

Considérant qu'un nouveau garde-corps en aluminium composé de vitrages sera prévu afin de sécuriser davantage la terrasse ;

Considérant que ce garde-corps présentera une hauteur de 1m20 ;

Considérant cependant que l'utilisation de cette terrasse induit des vues directes vers la propriété de droite (n° 68 de l'avenue du Castel) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu :

- soit de respecter un recul latéral de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n°68) ;
- soit fournir une servitude de vue ;

Considérant que les baies existantes au dernier niveau seront transformées en porte-fenêtre permettant un accès plus aisé à la terrasse ;

Considérant que les châssis existants du dernier niveau seront remplacés par des châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que la façade avant du dernier niveau sera isolée par l'extérieur et recouverte par un enduit de couleur gris clair ;

Considérant que la surépaisseur induite sera de 15 cm ;

Considérant que le projet déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera prévu ;

Considérant cependant que cette façade sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le placement d'une isolation extérieure vise à améliorer la performance énergétique du logement ;

Considérant que cette intervention n'aura pas d'impact négatif sur l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant que dès lors la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant qu'en réponse à la réclamation faite lors de l'enquête publique, l'utilisation de la terrasse n'induit pas de vue directe vers la propriété mitoyenne située au n°72 ;

Considérant en effet que la vue droite étant définie comme « *une vue qui permet de voir directement dans la propriété voisine sans avoir à tourner la tête, ni à se pencher* », il s'agit donc d'une vue perpendiculaire ;

Considérant que la propriété voisine située au n°72 possède un gabarit plus élevé que l'immeuble situé au n°70 et une partie de façade implantée en biais par rapport à l'espace public ;

Considérant que cette façade implantée en biais possède des ouvertures ;

Considérant dès lors, même s'il n'existe pas de vue directe entre les 2 propriétés, la configuration des lieux induit une proximité certaine entre les occupants des 2 biens (appartement du 4<sup>e</sup> étage avenue du Castel 72 et dernier niveau avenue du Castel 70) ;

Considérant cependant que cette terrasse est régulière et figure sur les plans de la situation de droit datant de 1957 ;

Considérant que le projet vise à maintenir l'utilisation de cette terrasse telle qu'acquise en situation de droit ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas contraire au 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 :

- soit de respecter un recul latéral de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite (avec le n° 68) ;
- soit fournir une servitude de vue avec la propriété voisine située au n°68 ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade avant de l'immeuble est **acceptée**.**

---

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1850027/2022 (3)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 47

Objet : construire deux lucarnes et isoler la toiture (sarking) de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : parkings de transit, zone mixte

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 : Monsieur et Madame Renaud & Amandine SCHUERMANS - CRABBE

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire deux lucarnes et à isoler la toiture (sarking) de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une version précédente du projet a déjà été soumise à des mesures particulières de publicité ;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 26/05/2023, libellé comme suit :

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

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

*Considérant le permis d'archives n°12.737, délivré le 10/02/1977 pour la construction de deux annexes (au rez-de-chaussée et au premier étage) et n° 1750048, délivré le 24/09/2020 pour la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;*

*Considérant que la présente demande vise à construire deux lucarnes et à isoler la toiture (méthode sarking) de la maison unifamiliale ;*

*Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 4 et 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;*

*Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2023 au 11/05/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;*

*Considérant que les plans d'archives (permis n°12.737) mentionnent uniquement un grenier au deuxième étage (sous toiture) ; qu'aucune chambre n'est mentionnée sur les plans ;*

*Considérant que cet étage comporte actuellement une chambre (n°3) en partie arrière et un grenier en partie avant ; qu'une échelle de meunier installée dans le grenier permet l'accès à une mezzanine aménagée (extension du grenier) au-dessus de la chambre ;*

*Considérant que la demande vise à réaménager cet étage ;*

*Considérant qu'une partie du grenier est amputée en vue d'aménager une salle de douche attenante à la chambre n°3 et que le restant du grenier et sa mezzanine sont réaménagés en bureau ;*

*Considérant qu'un nouvel escalier est placé dans le bureau en vue d'accéder à la mezzanine ;*

*Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est isolée par l'extérieur (méthode Sarking) ;*

*Considérant que le nouveau profil de toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil du voisin le plus haut de 25 cm ;*

*Considérant que le revêtement existant de toiture est conservé (tuiles de ton rouge) ;*

*Considérant que l'isolation de la toiture permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;*

*Considérant que deux lucarnes sont construites en toiture ;*

*Considérant que la lucarne arrière est construite sur deux niveaux de toiture en vue de permettre l'aménagement de la mezzanine (extension du bureau) et l'amélioration de la luminosité des étages sous toiture ;*

*Considérant que la lucarne en versant avant de toiture présente un matériau en bardage de ton beige ou gris sur l'ensemble ; tandis que la lucarne arrière présente sur ses extrémités, un bardage de ton beige ou gris et en sa partie frontale, un bardage de ton clair ;*

*Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut mentionner différentes teintes / matériaux pour un même ouvrage ; qu'il s'indique dès lors de confirmer le choix du matériau et de la teinte pour les deux lucarnes ;*

*Considérant que l'architecte précise que l'habillage est prévu en fibrociment de teinte gris beige ;*

*Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de toiture ne peut être dépassé que de 2m maximum et en ce que sa largeur (4,01m) est supérieure au 2/3 de la largeur (5,22m) de façade ;*

*Considérant que les deux lucarnes présentent une hauteur supérieure à 125cm et un recul inférieur à 1m par rapport aux limites mitoyennes, dérogeant à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme ;*

*Considérant que la chambre n°3 présente une hauteur sous-plafond de 2,09m, dérogeant à l'article 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur libre maximale sous la mezzanine est inférieure à 2,10m ;*

*Considérant de plus que la hauteur sous-plafond du bureau (volume plein) sur mezzanine est inférieure à 2,50m, tel que demandé dans l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, et ce malgré la construction de la lucarne sur une double hauteur ;*

*Considérant que le volume de lucarne proposé en versant arrière est disproportionné par rapport au bâtiment existant ; que de plus, aucune lucarne similaire n'a été autorisée dans le quartier ;*

*Considérant, vu le nombre de dérogations lié à celle-ci, que le volume de lucarne arrière tel que proposé ne peut être que refusé ;*

*Considérant que les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme peuvent être autorisées en termes de hauteur et de recul, pour autant que le volume de lucarne arrière soit limité un seul niveau de toiture et qu'il présente une largeur de maximum 2/3 par rapport à la largeur de façade ;*

*Considérant qu'il s'indique également de privilégier le réaménagement de l'étage en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond, éclairement, superficie) ; qu'en cas de maintien de la mezzanine, il y a lieu de limiter celle-ci à du rangement / grenier ;*

*Considérant que les façades et étages inférieurs (rez-de-chaussée et premier étage) ne sont pas concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ;*

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

- limiter le volume de lucarne arrière à un seul niveau (chambre) et réduire sa largeur (maximum 2/3 par rapport à la largeur de façade) ;
- privilégier le réaménagement du deuxième étage en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond, éclairage, superficie) et, en cas de maintien de la mezzanine, limiter celle-ci à du rangement / grenier ;

**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 (hauteur de faite – isolation de toiture) et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur et recul des lucarnes avant et arrière) sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

**Les dérogations à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil et largeur de lucarne arrière) et aux articles 4 et 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) sont refusées. »**

Considérant que les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de faite – isolation de toiture) et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme (hauteur et recul des lucarnes avant et arrière) ont été acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessous :

- limiter le volume de lucarne arrière à un seul niveau (chambre) et réduire sa largeur (maximum 2/3 par rapport à la largeur de façade) ;
- privilégier le réaménagement du deuxième étage en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond, éclairage, superficie) et, en cas de maintien de la mezzanine, limiter celle-ci à du rangement / grenier ;

Considérant que les dérogations à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil et largeur de lucarne arrière) et aux articles 4 et 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) ont été refusées en séance ;

Considérant que le Collège des bourgmestre et échevins a notifié le 21/06/2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande, en application de l'art. 191 du CoBAT ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 15/09/2023 de sa propre initiative ; que ces plans répondent en partie aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant en effet que les plans ne modifient pas l'objet du programme prévu initialement (construire deux lucarnes et isoler la toiture de la maison unifamiliale), mais impliquent de nouvelles dérogations :

- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait de mentionner dans les plans que l'abri de jardin existant en fond de parcelle ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

Considérant pour rappel, que les aménagements existants en fond de parcelle ne font pas partie de la demande actuelle ; que de plus, l'abri de jardin existant a fait l'objet d'une autorisation urbanistique (permis n°1750048, délivré le 24/09/2020) ;

Considérant que la demande modifiée prévoit de :

- réaménager le premier étage (nouveau cloisonnement chambre n°2 / bureau),
- supprimer l'escalier permettant l'accès à la mezzanine depuis la chambre du deuxième étage,
- rehausser la mezzanine en vue d'obtenir 2m50 de hauteur sous plafond pour le bureau,

- réduire la lucarne arrière à un seul niveau et de respecter une largeur de 2/3 de la largeur de façade,
- d'élargir la lucarne en versant avant de toiture par rapport à la version initiale ;

Considérant que le cloisonnement du premier étage au niveau de la chambre n°2 en vue de créer un second bureau implique une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune des deux pièces projetées ne présente une superficie éclairante suffisante ;

Considérant que la superficie du bureau à cet étage est minimale et ne permet dès lors pas de garantir une occupation qualitative (4m<sup>2</sup>) ; qu'il s'agit cependant d'un deuxième bureau dans la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au deuxième étage, la chambre est aménagée en partie avant de toiture en vue de conserver une chambre d'une superficie de 14m<sup>2</sup> dans la maison unifamiliale ;

Considérant que l'escalier permettant l'accès à la mezzanine depuis cette chambre est supprimé ;

Considérant que le plancher de la mezzanine est rehaussé en vue d'obtenir une hauteur minimale de 2,50m sous plafond dans le bureau aménagé en dessous ;

Considérant que le volume de lucarne arrière est désormais limité à un seul niveau et que sa largeur est réduite à 3m (largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de façade) ; qu'elle présente un recul latéral droit de 54cm et un recul latéral gauche de 167cm ;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture est élargie sur une largeur de 4,28m ; qu'elle présente désormais un recul latéral gauche de 60cm, un recul latéral droit de 34cm par rapport aux limites mitoyennes et que sa hauteur est maintenue par rapport à la version initiale ;

Considérant que la lucarne modifiée déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (4,28m) est supérieure au 2/3 de la largeur de façade (5,22m) ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme a été sollicitée pour la lucarne arrière lors de la première version de la demande et a été refusée en séance ;

Considérant pour rappel que les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (en termes de hauteur et de recul par rapport aux limites mitoyennes) ont été acceptées en séance de commission de concertation du 26/05/2023 ;

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

- réduire la largeur de la lucarne en versant avant de toiture (maximum 2/3 de largeur de la façade) ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptée ;**

**La dérogation à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (largeur de lucarne) est refusée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1930498/2024 (4)**

Localisation : Rue Crocq 31

Objet : isoler la façade arrière et les murs mitoyens et modifier certaines baies de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone de parcs, zone d'habitation

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 Géraldine WAHIS

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

Réactions : 1

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 que la demande vise à modifier certaines baies et à isoler la façade arrière et les murs mitoyens de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte sur le fait que la note explicative fait mention d'un accord donné par les propriétaires de la maison voisine n°33 alors que ceux-ci précisent qu'un contact a été pris en vue de trouver un arrangement ;

Considérant que la demande déroge aux :

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (hauteur),
- Règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit/crépi visible depuis l'espace public) ;

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

- N°3342 le 29/09/1931 pour la construction de la maison,
- N°657411 le 08/08/2018 pour la régularisation des modifications intérieures et les châssis ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est donc inscrit à l'inventaire du patrimoine de Bruxelles ;

Considérant que la demande vise d'une part à modifier certaines baies et portes :

- Agrandir la baie du rez-de-chaussée arrière permettant un accès plus aisé au jardin,
- Déplacer la porte d'accès au WC extérieur actuellement sur le retour du décrochement pour la placer sur la façade arrière, face au jardin,
- Elargir la baie donnant accès au salon depuis le hall de la cage d'escalier afin de faciliter le passage du vélo stocké dans le jardin ;

Considérant que ces interventions sont minimales et donc acceptables ;

Considérant d'autre part que la demande vise à isoler la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que la façade arrière est isolée par l'extérieur ainsi que les portions des murs mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant qu'il s'agit d'un complexe de 15cm (enduit sur isolant de 14cm) ;

Considérant que cette intervention déroge au Titre I du RRU, articles 4 et 6 en termes de profondeur et de hauteur vu que la maison dépasse à certains endroits les profondeurs et les hauteurs soit d'un immeuble, de plus de 3m, soit des deux immeubles ;

Considérant néanmoins que tous les niveaux d'acrotère sont maintenus ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre I de ce même règlement en ce que cette isolation s'étend jusqu'en façade avant sur l'épaisseur du mur mitoyen, dépassant ainsi l'alignement ;

Considérant en effet que la façade de la maison présente un léger décrochement en saillie entre les axes mitoyens ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur la bâtisse en ce que l'enduit/le crépi est interdit par l'article 52 pour les parties visibles depuis l'espace public ;

Considérant que dans la note explicative, il est précisé que les propriétaires voisins ont marqué leur accord ;

Considérant que la couleur proposée est le blanc pour l'ensemble de l'intervention ;

Considérant que la façade arrière de la maison de droite est actuellement de couleur blanche également ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné que l'objectif de la demande est d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;

Considérant néanmoins que vu la surface à couvrir au niveau du mur mitoyen avec la parcelle de gauche n°29 et la particularité de cette construction voisine nettement en retrait par rapport l'alignement ainsi que la petite intervention en façade avant, il y a lieu de prévoir une couleur d'enduit clair, mais éviter le blanc ;

Considérant en effet que le choix de la couleur est important afin de garantir le maintien de l'harmonie d'ensemble visible depuis l'espace public ;

Considérant que la majorité des constructions présente des parements en briques ;

Considérant que la demande ne concerne pas l'isolation des toitures plates qui ont été rénovées il y a quelques années ;

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

- Prévoir, pour le mur mitoyen de gauche avec la parcelle n°29 et le retour en façade avant, une couleur d'enduit clair à spécifier, en évitant le blanc

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU ainsi que la dérogation au RCB en termes de matériaux sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024**  
Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1894700/2023 (5)**

Localisation : Tomberg 248 - 250

Objet : régulariser la modification du nombre et de la répartition des logements, les transformations apportées aux façades et réaménager les logements dans les immeubles

Zonage : P.R.A.S. : espace structurant, zone d'habitation, liseré de noyau commercial  
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 : Monsieur et Madame Abdulkadir & Zarife KOCYIGIT

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

Motifs : dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)  
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.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone générale et élargie)

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre et de la répartition des logements, les transformations apportées aux façades et réaménager les logements dans les immeubles ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (superficie minimale), 10 (éclairage naturel), 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du Titre II, aux articles 36 (enseigne parallèle en zone générale) et 37 (enseigne perpendiculaire en zone générale) du Titre VI du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait qu'il y a lieu de modifier la couleur des façades avant des deux immeubles afin que celle-ci ne soit pas identique ;

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

- n°4149, le 09/02/1934 pour construire la maison (n° 248),
- n°5573, le 16/11/1937 pour couvrir la cour arrière (n°248),
- n°17750, le 17/05/2005 pour modifier la destination et placer une enseigne sur la façade de l'immeuble (n°250),
- n°1843, le 27/09/2007 pour percer une porte entre les deux bâtiments au niveau du sous-sol (n°248-250),

- n°19328, le 24/08/2010 pour régulariser l'installation d'une hotte d'extraction en façade arrière de l'immeuble (n°250) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°PUFD/1832896/2022 pour régulariser la modification du nombre de logements dans l'immeuble de droite (248) et les transformations apportées aux façades et réaménager les logements dans les immeubles **a été refusé** le 14/07/2022 (n°248-250) ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°465/10 a été dressé le 27/04/2010 pour l'installation d'une hotte en façade arrière et le percement du mur mitoyen pour l'évacuation de la chaudière, sans qu'un permis n'ait été délivré ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit de **deux maisons de commerce** ;

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

- la modification du nombre et de la répartition des logements,
- les transformations apportées aux façades à rue ;

Considérant qu'en situation existante de fait les deux immeubles présentent au total 4 appartements d'une chambre aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres (au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages dans l'immeuble n°250 et au 2<sup>e</sup> étage dans l'immeuble n°248) présentent une surface nette au sol inférieure au minimum requis de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que les séjours (à tous les étages) présentent une surface nette au sol inférieure au minimum requis de 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les séjours (au n°250 et la chambre au 2<sup>e</sup> étage au n°248) présentent un éclairage naturel inférieur au minimum requis ;

Considérant de plus que dans plusieurs salles de bain, les douches n'ont pas un accès pratique, vu la position du WC ;

Considérant que les 4 logements aménagés ne sont pas habitables en l'état actuel ;

Considérant que le programme réalisé est trop important et doit être revu ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'en termes d'aménagements d'espaces communs, la demande déroge aux articles 17 et 18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les immeubles ne présentent pas de local pour vélos et voitures d'enfants et de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

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

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le sous-sol du n°250 présente uniquement une toilette, une chambre froide et deux caves ; que celui du n°248 présente une toilette, une cave, une cuisine et un local non renseigné ;

Considérant que la porte entre les caves et la chambre froide a été rebouchée ;

Considérant que le nombre de caves n'est pas suffisant pour les 4 logements et les 2 commerces présents dans les immeubles ;

Considérant qu'en façade avant, les immeubles ont été transformés et plus précisément que :

- un enduit de teinte gris beige a été placé comme revêtement extérieur des façades,
- les lucarnes et les corniches ont été habillées avec des panneaux stratifiés de ton gris anthracite,
- des enseignes et tentes solaires ont été placées au rez-de-chaussée,
- les châssis et devantures commerciales ont été remplacés ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'**enduit** sur une façade visible depuis l'espace public est interdit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la **lucarne** au n°250 présente une hauteur supérieure à 125cm admis (175cm) ;

Considérant que ces travaux n'améliorent pas l'esthétique des façades des deux immeubles, mais ne font que l'appauvrir ;

Considérant que la demande déroge aux articles 36 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que l'**enseigne** parallèle à la façade n°250 ne présente pas 50cm de distance des limites de façade ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade n°250 déroge également à l'article 37 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une seule enseigne ou publicité associée à l'enseigne n'est autorisée par établissement (augmentée d'une unité par tranche entière de 5 m courants de façade) ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que les **châssis** existants ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ; que les portes et devantures commerciales existantes ont été remplacées par des éléments en aluminium de ton rouge ;

Considérant que les portes d'entrée aux logements sont en aluminium de ton gris (n°250) et en bois de ton beige (n°248) ;

Considérant qu'il en résulte une façade présentant une variété d'éléments et de tons différents entre eux ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaménager les logements aux étages et plus précisément à démolir la cloison séparant la cuisine du séjour ;

Considérant que la surface nette au sol du séjour, cuisine comprise, est inférieure au minimum requis de 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces travaux ne sont pas suffisants pour rendre les logements conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de superficie minimale ;

Considérant dès lors qu'ils ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'au premier étage en façade arrière les immeubles présentent des toitures plates inaccessibles ;

Considérant qu'au vu des photos fournies dans le dossier, des aménagements et des installations techniques ont été prévus au-dessus de ces plateformes ;

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

Considérant que les façades à rue présentent une variété d'éléments et de tons différents entre eux ;

Considérant que les transformations apportées à ces façades ne font qu'appauvrir les qualités esthétiques des biens ;

Considérant que les logements aménagés dans les immeubles ne sont pas habitables en l'état actuel ;

Considérant que le programme réalisé est trop important ;

Considérant en conclusion que la demande présente trop de dérogations aux règlements urbanistiques en vigueur (habitabilité, gabarit, matériaux, enseignes, ...) ;

Considérant en conclusion que l'appréciation du bon aménagement des lieux ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis et que dès lors le fait que les travaux ont été réalisés ne constitue en aucun cas une motivation satisfaisante ;

Considérant de ce qui précède que la demande n'est pas acceptable ;

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (superficie minimale), 10 (éclairage naturel), 17 (local commun**

pour vélos et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du Titre II, aux articles 36 (enseigne parallèle en zone générale) et 37 (enseigne perpendiculaire en zone générale) du Titre VI du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 (lucarne) et 52 (revêtement de façade) du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024**  
Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1932117/2024 (6)**

Localisation : Clos des Peupliers 50

Objet : construire une extension et installer une pergola en façade arrière, prolonger l'escalier principal vers les combles et remplacer les portes d'entrée et de garage 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) n°3 ter approuvé le 24/01/1997.

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

Demandeur : Madame Chiara BRAVI

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

Motifs : 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 (PRAS) 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 (PPAS) n°3 ter approuvé le 24/01/1997 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'une mesure de protection,
- à ce jour, seul l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région ont fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge (24/06/1994 pour le premier et 22/09/1995 pour le second) et revêtent un caractère légal ;

Considérant que la demande vise à construire une extension et installer une pergola en façade arrière, prolonger l'escalier principal vers les combles et remplacer les portes d'entrée et de garage de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°3 ter en termes de zone de cours et jardins et à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 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°7438, le 03/01/1951 pour construire 112 maisons et 4 magasins,
- N°10538, le 19/11/1962 pour construire un garage ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- construire une extension en façade arrière,

- installer une pergola derrière la nouvelle extension,
- prolonger l'escalier principal vers les combles,
- remplacer les portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'une extension à toiture plate est construite à l'arrière sur une profondeur de 2m afin d'agrandir le séjour existant ;

Considérant qu'elle s'aligne à la profondeur existante du garage à droite et de la construction mitoyenne à gauche ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ; que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur clair) pour la toiture plate ou une finition en toiture végétalisée pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant qu'une terrasse est prévue derrière la nouvelle extension ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser des matériaux (semi)-perméables pour la terrasse ;

Considérant qu'une pergola présentant 3.72m de largeur, 2.82m de profondeur et 2.65m de hauteur y est installée après la baie principale de l'extension ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°3 ter en ce qu'aucune construction ne peut être érigée en zone de cours et jardins ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la pergola dans les plans ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance sa volonté de planter un arbre à haute tige dans le jardin ;

Considérant que l'escalier principal est prolongé vers les combles afin d'aménager une chambre et une salle de douche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond ;

Considérant en effet que sur une surface totale nette au sol de 9.44m<sup>2</sup>, uniquement 2.04m<sup>2</sup> se trouvent au-dessus de la hauteur sous plafond requise de 2.30 m ;

Considérant que l'aménagement de la salle de douche supprime de l'espace qui peut être dédié à la chambre ;

Considérant qu'une dérogation en termes d'habitabilité n'est pas acceptable pour des locaux nouvellement créés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer la conformité de la nouvelle chambre avec les prescriptions du titre II du RRU ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une nouvelle en bois peint en blanc mais avec une esthétique différente ;

Considérant que la porte de garage est également remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en métal laqué blanc ;

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

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

- supprimer la pergola,
- tendre au respect du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la chambre prévue au dernier étage (agrandir de manière considérable la superficie de la chambre disposant d'une hauteur sous plafond suffisante)

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au PPAS n°3 ter en termes de zone de cours et jardins est refusée.**

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1934327/2024 (7)**

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : Installer 7 containers temporaires destinés à des classes pour une durée limitée à 2 ans

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 : GROUPE SCOLAIRE DON BOSCO A WOLUWE SAINT LAMBERT

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 installer 7 containers temporaires destinés à des classes pour une durée limitée à 2 ans ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas rendu une conclusion, un avis (portant les références T.1983.2234/39) pour les raisons suivantes :

- les classes-containers sont à proximité de certains bâtiments. Comme précisé dans le rapport antécédent (section 1.5) :

*« La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un bâtiment bas d'un bâtiment opposé, est de 6 m au moins, sauf si une des deux parois qui les séparent répond aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus. Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent EI 60 ou REI 60 lorsqu'elles sont portantes.*

*Le caractère coupe-feu des containers (parois et portes) n'est pas précisé, ni l'éventuelle protection des façades des autres bâtiments ; »*

- chaque container ou ensemble de containers doit être équipé d'un éclairage de sécurité, d'extincteurs et d'un système de détection incendie comprenant des détecteurs inter-connectés ;
- tous les containers du 'pavillon 'B' doivent être équipés d'une deuxième voie d'évacuation, qui est correctement signalée ;

Vu l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) d.d. 05/06/2024 concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme : que le palier de la rampe PMR du module accessible est trop petit ; qu'il devrait être agrandi de façon à avoir une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du titre IV du RRU ;

Considérant que cette dérogation est acceptable pour les motifs suivants :

- le palier risque d'être dans le chemin d'évacuation des pompiers
- vu le caractère temporaire des containers

Considérant que la demande vise plus précisément à maintenir les containers qui ont été placés lors des travaux de construction du bâtiment B (écoles fondamentale et primaire) entre 2016 et 2018 et déplacés du terrain du bas vers le terrain du haut pour répondre au besoin croissant de locaux de l'école secondaire en 2021;

Considérant que les volumes temporaires sont répartis comme suit:

- Pavillons E, F et G: sur la cour sud-est du site, à distance des limites mitoyennes et des bâtiments scolaires existants;
- Pavillons D et H: à proximité de la limite mitoyenne est du site scolaire, le long de la parcelle cadastrée 170H2;
- Pavillons A et C: à proximité de la limite mitoyenne nord et de l'entrée principale de l'école et presque accolé au bâtiment A du Collège Don Bosco;

Considérant la hauteur globale des modules ne dépassant pas les 3m50 pour les plus hauts (pavillons E - F - G) et 3m07 pour les plus bas;

Considérant que la répartition sur un seul niveau a tendance à amoindrir l'impact des volumes sur le voisinage et à faciliter les circulations PMR au sein des espaces créés;

Considérant qu'en raison de l'arrivée du tronc commun, du phénomène attendu de dénatalité et des ressources financières limitées (et des investissements récents), il est difficile maintenant pour l'école d'estimer et de construire le volume d'occupation de locaux et d'espaces de travail à prévoir pour ses 1500 élèves ;

Considérant que l'école souhaite par conséquent conserver les conteneurs pour une nouvelle période limitée à 2 ans ;

Considérant que le projet revêt un caractère temporaire, que ces classes-containers seront enlevées après 24 mois (permis à durée limitée) et que suite à leur retrait le site sera remis à son état initial;

Considérant que cette installation temporaire ne porte pas préjudice au bon aménagement des lieux de par son caractère temporaire et réversible et qu'elle permettra à l'école de donner une place à ses élèves ;

Considérant qu'il y a 1500 élèves dans les 3 écoles (+/- 500 en fondamental/primaire en 23 classes et +/- 1050 en secondaire en 44 classes) sur le site ;

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 :

- obtenir un avis favorable du SIAMU

La dérogation à l'article 4 du titre IV du RRU est acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1933518/2024 (8)**

Localisation : Avenue Lambeau 102

Objet : régulariser les transformations apportées à l'immeuble (transformation de deux logements en une maison unifamiliale, profondeur du sous-sol, niveau du jardin, remplacement de la porte de garage, suppression d'une lucarne à l'arrière, aménagement des combles), étendre le rez-de-chaussée, réaliser une terrasse au premier étage et isoler la façade arrière de la maison unifamiliale

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

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 Mélanie MAHIEU

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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

Réactions : 2

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 2040 délivré le 18/03/1927 pour la construction de la maison ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations apportées à l'immeuble (transformation de deux logements en une maison unifamiliale, profondeur du sous-sol, niveau du jardin, remplacement de la porte de garage, suppression d'une lucarne à l'arrière, aménagement des combles), à étendre le rez-de-chaussée, à réaliser une terrasse au premier étage et à isoler la façade arrière de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'impact des travaux sur la tranquillité des voisins directs (nuisances sonores),
- le souhait du respect des horaires de chantier,
- le souhait d'être informé des travaux de chantier considérés comme bruyants,
- le souhait d'obtenir les coordonnées d'une personne de contact pendant la durée des travaux,
- le souhait de limiter la profondeur de débordement de l'isolation de la façade arrière par rapport au n°102A,
- le souhait de limiter les vues de la terrasse du premier étage vers la parcelle n°102A ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser plusieurs modifications apportées à l'immeuble par rapport au permis d'archives ;

Considérant que la situation de droit (permis n°2040) mentionne deux logements dans l'immeuble ;

Considérant que ces deux logements ont été transformés en une maison unifamiliale ;

Considérant que le niveau des terres en zone de cours et jardins se situe à demi niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (1,55m plus bas par rapport aux plans d'archives) ;

Considérant que le sous-sol présente une profondeur totale inférieure par rapport à la situation de droit et qu'une terrasse semi-enterrée a été réalisée sous l'emprise du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une ouverture a été créée dans le mur de façade arrière au niveau de la buanderie en vue de créer un accès vers cette terrasse et dès lors vers la zone de cours et jardins ;

Considérant, vu le niveau des terres modifié, qu'une terrasse a été créée au rez-de-chaussée et qu'un escalier extérieur a été placé dans sa prolongation ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la terrasse couverte en façade arrière a été intégrée au volume de l'habitation et que le WC a été supprimé ;

Considérant qu'au deuxième étage, un escalier a été placé en partie avant (dans l'ancienne cuisine du duplex) en vue d'accéder aux combles ;

Considérant que les combles ont été aménagés en chambre pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la lucarne (chien-assis) en versant arrière de toiture a été supprimée et que des fenêtres de toit ont été placées en vue d'apporter la luminosité nécessaire à la chambre ;

Considérant qu'en façade avant, la porte de garage en bois d'origine a été remplacée par une porte de garage basculante métallique de ton blanc ;

Considérant que les plans d'archives ne mentionnent pas le dessin d'origine de la porte de garage ;

Considérant que la demande vise également à effectuer de nouvelles transformations ;

Considérant qu'au sous-sol, les allèges en façade arrière sont supprimées et les baies sont élargies ;

Considérant que de nouveaux aménagements intérieurs sont prévus et qu'une ouverture est créée dans un mur porteur à l'arrière en vue d'obtenir un grand espace éclairé pour l'entreposage et l'outillage de jardin ;

Considérant que le rez-de-chaussée est étendu sur une profondeur de 141cm (au niveau de la terrasse existante enclavée entre la mitoyenneté de gauche et le volume de la cuisine) ;

Considérant que la terrasse arrière est étendue sur une profondeur de 92 cm par rapport au tracé de la terrasse actuelle ; que l'escalier en béton est remplacé en conséquence ;

Considérant que ces nouveaux éléments situés le long de la mitoyenneté de gauche sont conformes aux réglementations en vigueur en termes de profondeur ;

Considérant que les ouvertures existantes en façade arrière sont modifiées ;

Considérant que des modifications structurelles intérieures sont prévues (ouverture cuisine / salle à manger) ;

Considérant que le premier étage est réaménagé en une suite parentale comprenant : une pièce de rangement et un dressing en partie avant, une salle de bains centrale, une chambre et un bureau en partie arrière ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la prolongation de la chambre, sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sur une profondeur de 1,43m par rapport à la façade arrière existante ;

Considérant qu'en vue de répondre aux prescriptions du Code civil (vues), le mur mitoyen gauche (n°100/102) est rehaussé au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant qu'au deuxième étage, la trémie d'escalier vers les combles est agrandie et l'escalier est remplacé ;

Considérant que le deuxième étage est réaménagé en deux chambres, une salle TV et une salle de bains et que les combles sont transformés en une chambre et une salle de douche ;

Considérant qu'en toiture, les fenêtres de toit sont modifiées et les panneaux solaires sont remplacés ;

Considérant que la façade arrière de la maison est isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit de ton gris clair ;

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

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

Considérant, 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.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1931089/2024 (9)**

Localisation : Rue de la Cambre 138

Objet : régulariser la création d'un appartement au 3e étage avec rajout d'un volume à l'arrière créé avant la mise en vigueur du RRU, le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en logement, le remplacement des châssis et porte d'entrée avec modification des dimensions, couleurs et divisions, et de l'esthétique du rez-de-chaussée de l'immeuble de rapport

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

Demandeur : Madame Laurane DUPONT

Enquête : /

Motif CC : Art. 207 §1.al 4 du CoBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

Réactions : 0

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 la demande vise à régulariser la création d'un appartement au 3e étage avec rajout d'un volume à l'arrière créé avant la mise en vigueur du RRU, le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en logement, le remplacement des châssis et porte d'entrée avec modification des dimensions, couleurs et divisions, et de l'esthétique du rez-de-chaussée de l'immeuble de rapport ;

Considérant que le demandeur n'a pas fait une demande d'appliquer l'article 330 §3 du CoBAT qui prévoit une procédure spécifique et raccourcie pour des régularisations 'automatiques' ; que le demandeur a expliqué en séance qu'il n'a pas trouvé des preuves pour l'ensemble des régularisations ;

Considérant que la demande doit dès lors être analysée comme étant une demande normale telle que prévue par l'article 125 du CoBAT, tout en tenant compte que les modifications ont été réalisées avant la mise en vigueur du RRU en termes de procédure d'instruction ;

Considérant en effet que les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 4 et 6 du titre I du RRU en termes de profondeur et hauteur de l'annexe au dernier étage, et article 3 du titre II en termes de superficie des cuisines et article 17 du titre II en termes d'absence de local vélo) ne doivent pas être sollicitées étant donné que les travaux ont eu lieu avant l'entrée en vigueur dudit règlement ; que l'autorité délivrante doit néanmoins analyser la demande sur base du respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'administration a sollicité l'avis du SIAMU vu le rajout des logements dans un immeuble à appartements et le choix du demandeur de ne pas appliquer l'article 330 du CoBAT ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/05/2024 ;

Considérant que le logement au rez-de-chaussée comportait une partie 'magasin' à l'avant ; que cet espace avait été transformé en séjour ; que le logement est fonctionnel mais dispose d'une cuisine avec une superficie un peu en-dessous du minimum requis ;

Considérant que ce logement dispose de la jouissance d'un jardin, ce qui peut justifier la suppression du commerce ;

Considérant que le logement situé au dernier étage est aménagé correctement ; que la superficie de la cuisine est également un peu en-dessous du minimum requis ;

Considérant que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur et est situé dans le niveau de la toiture en ce qui concerne la façade avant ; que le rajout de ce logement est néanmoins acceptable vu la hauteur sous

plafond, sa superficie et le fait que le dernier étage peut être considéré comme un étage complet vu la présence d'une toiture plate sur sa totalité ;

Considérant que les logements disposent tous d'une cave au sous-sol ;

Considérant de manière générale que les logements répondent au bon aménagement des lieux et sont dès lors acceptables ;

Considérant néanmoins que l'immeuble ne dispose pas d'un local vélo facilement accessible pour un nombre de vélos en adéquation avec le nombre d'occupants ; que l'accessibilité du sous-sol par un vélo classique est très difficile, voire impossible, mais qu'un local commun pour déposer d'autres vélos (d'enfant, pliable, siège enfant ...) peut partiellement remédier à ce problème ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3320 pour la construction de l'immeuble date du 18/09/1931 ; que l'immeuble et les modifications faites à l'intérieur et en façade nécessitent l'avis de la commission de concertation ;

Considérant en effet que les châssis et baies au rez-de-chaussée ne sont pas ceux d'origine ; que la situation existante est acceptable car la lecture de la façade présentant des éléments patrimoniaux reste possible ;

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 créer un local vélo.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/06/2024

Procès-verbal n° 559

**Demande de permis d'urbanisme PU/1932865/2024 (10)**

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 76

Objet : isoler et enduire la façade avant du cinquième étage, rénover les terrasses et repeindre la façade avant de l'immeuble

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**).

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

Demandeur : A.C.P. MEMLING B Madame Christine DE WILDE

Enquête : 09/05/2024 au 23/05/2024

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)

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n°10125 délivré le 20/03/1961 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'un immeuble à appartements conçu par l'architecte Jacques CUISINIER en 1961 ;

Considérant néanmoins que l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'une mesure de protection et qu'à ce jour, seul l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région ont fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge (24/06/1994 pour le premier et 22/09/1995 pour le second) et revêtent un caractère légal ;

Considérant que la demande vise à isoler et à enduire la façade avant du cinquième étage (étage penthouse), à rénover les terrasses et à repeindre la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant les problèmes de ponts thermiques en façade avant de l'immeuble et les dégradations existantes des bétons et des finitions des terrasses dues aux intempéries et à la pollution ;

Considérant que la demande vise dès lors à rénover la façade avant et les terrasses ;

Considérant que la façade avant du penthouse est isolée (isolant de type EPS de 14cm d'épaisseur) et revêtue d'une finition en crépi de ton blanc cassé ;

Considérant que le placement d'un crépi en façade visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que l'étage penthouse se situe en retrait à l'alignement de façade, que la visibilité du crépi en est dès lors fortement réduite ;

Considérant que le muret de terrasse, situé à l'alignement de façade, est également enrobé d'une isolation de 6cm d'épaisseur et revêtu d'un crépi de même teinte ;

Considérant que le dépassement de l'isolation à ce niveau par rapport à l'alignement de façade déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation du crépi sur ce muret déroge également à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'immeuble n° 76 fait partie d'un ensemble de trois immeubles reprenant le même calepinage du revêtement en pierres reconstituées ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables pour autant que le calepinage existant soit reconstitué, permettant dès lors de conserver la cohérence esthétique des trois immeubles ;

Considérant que la demande vise également à rénover les terrasses des étages inférieurs (maintien des dalles structurales, réparation des bétons et ciels des terrasses, placement de nouvelles étanchéités et de nouveaux carrelages) ;

Considérant que les garde-corps existants, barreaudés en acier laqué, sont restaurés avec un traitement de dérouillage et un mise en peinture antirouille ;

Considérant que ces dernières interventions sont dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant que la façade avant d'origine des trois immeubles, renseignée dans le permis d'archives, présente des encadrements verticaux et horizontaux en béton lissé peint en bleu ;

Considérant que l'immeuble de gauche n°78 (situé à l'angle) a modifié la teinte de ses encadrements (ton beige) ; tandis que les immeubles 76 et 74 ont conservé leur teintes d'origine ;

Considérant que le projet prévoit la mise en peinture de ton beige des encadrements de l'immeuble central n°76 (concerné par la présente demande) en vue de s'aligner à la teinte du n°78 qui a eu lieu entre 2013 et 2014 ;

Considérant l'importance de conserver un aspect architectural uniforme des trois immeubles, inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, mais que les deux immeubles voisins présentent des couleurs différentes ;

Considérant que la mise en peinture est réversible ;

Considérant que la mise en peinture égale à celle du voisin de gauche (n°78) offre la possibilité d'une nouvelle uniformisation des trois bâtiments, dès lors que le voisin de droite (n°74) repeigne son bâtiment avec la même teinte ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/05/2024 ;

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

- reconstituer le calepinage des pierres blanches dans le crépi placé sur le muret de terrasse du dernier étage ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**