



## PROCÈS-VERBAL n°562 PROCES-VERBAAL nr.562

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :  
Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent point 2,3 et 4 )
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

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	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Rue Joseph Aernaut / Joseph Aernautstraat 1	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b> (La commune s'abstient )
2. 09:00	permis d'environnement milieuvrgunning	S.A. ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT N.V.  Guledelle / Guledelle 100	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
3. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT Madame / Mevrouw Dorien  Guledelle / Guledelle 100	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
4. 10:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Avenue du Couronnement / Kroninglaan 65	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b> (La commune s'abstient )

5. 10:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw OZKAN - LAURENT  Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 287	<b>Défavorable Ongunstig</b>
6. 11:15	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. LATOUR & PETIT N.V. Monsieur / Mijnheer ROEKAERTS  Avenue du Roi Chevalier / Ridder Koninglaan 45	<b>Favorable Gunstig</b>
7. 11:45	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer SEYS  Avenue du Capricorne / Steenboklaan 49	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer de FEYDEAU  Rue Bâtonnier Braffort / Stafhouder Braffortstraat 28	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
9. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw GORI - BASTIANELLI  Avenue du Capricorne / Steenboklaan 45	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
10. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. ISOCO B.V. Monsieur / Mijnheer KUNKERA  Avenue du Prince Héritier / Erfprinslaan 44	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
11. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw LECLERCQ - BERNON  Avenue du Capricorne / Steenboklaan 47	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
12. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer MASSON  Avenue de Broqueville / de Broquevillelaan 90	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
13. 16:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw PIRARD  Clos Albert Marinus / Albert Marinusgaarde 2	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden ( Avis partagé pour les conditions)</b>

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**

Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PUF/D/1921707/2024 (1)**

Localisation : Chemin du Struykbeken 1 - 2

Objet : Construire un skate park sur le site du stade Fallon, à proximité de l'entrée sud le long du chemin du Struykbeken

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 de parcs, 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 : Commune de Woluwe-Saint-Lambert - Erwin De Cleen

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Réactions : 0

---

Avis :

**CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de sports ou de loisirs de plein air au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que le bien borde le site classé Natura 2000 du parc Malou ; que le périmètre d'intervention est situé dans la zone tampon de 60 mètres autour dudit site ;

Considérant que le périmètre d'intervention est situé en « *continuité verte* » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que l'objet de la demande consiste à construire un skate park sur le site du stade communal, à proximité de l'entrée sud le long du chemin du Struykbeken ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription 0.3 du PRAS : « *Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier)* » ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement Division Autorisations et Partenariats daté du 17/09/2024 (réf. *WSL\_AI\_PU\_Struykbeken*) ;

**SITUATION EXISTANTE**

Considérant que la zone où s'implante le projet est située en surplomb de la piste d'athlétisme, à proximité de l'une des entrées du stade;

Considérant qu'elle est constituée d'une surface engazonnée ;

**SITUATION PROJÉTÉE**

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un skate park sur une superficie d'environ 260 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il prévoit l'installation de 5 modules du type 'street' sur le plateau autour de la piste d'athlétisme sur un revêtement en asphalte drainant ;

Considérant que la zone réservée au skate est complétée par deux bancs et de l'éclairage LED adapté aux activités ; que l'éclairage est placé sur des mâts de 6m de hauteur, avec orientation des faisceaux vers le bas ;

Considérant que les modules envisagés (ossature et rambardes) sont entièrement amovibles, ce qui permet de les remplacer facilement ;

## **MOTIVATION**

### **Implantation**

Considérant qu'il existe actuellement un seul skate park sur le territoire communal ; que celui-ci se trouve au parc Georges Henri ;

Considérant que, ces dernières années, les jeunes de la commune ont demandé à plusieurs reprises des installations supplémentaires de ce type afin de pratiquer leur discipline sportive ; que le projet répond à des besoins identifiés ;

Considérant que, après analyse des possibilités, il s'est avéré que seul le site du stade peut offrir la surface nécessaire pour accueillir une telle installation ;

Considérant que le stade accueille déjà un certain nombre d'infrastructures sportives avec accès privé ;

Considérant que l'implantation envisagée s'inscrit dans une volonté de diversifier l'offre sportive gratuite au sein du site du stade, ce qui garantit une accessibilité au plus grand nombre d'intéressés possibles ; que la nouvelle installation viendrait compléter la piste « santé » ainsi que les différents modules de street training et de cross-training dans le quartier ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de nouvelles clôtures afin de favoriser au maximum le degré de participation des adeptes du skate ;

Considérant que l'offre en infrastructures de loisirs attractives est inscrite comme axe d'action au Plan Régional de Développement Durable (Axe 2) en ce qu'elle favorise la cohésion sociale et constitue un pilier du bien-être ;

### **Gestion des eaux**

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le dossier ne comprend aucune explication sur la gestion des eaux de pluie du futur skate park ; que l'ambition de gestion des eaux de pluie n'est pas formulée ;

Considérant que le terrain de skate sera revêtu d'un asphalte drainant mais, semble-t-il, sans sous-fondation drainante/stockante pour y stocker et infiltrer la pluie ;

### **Biodiversité**

Considérant la localisation du projet en zone de liaison du réseau écologique bruxellois, à proximité de la station Natura 2000 Parc Malou et de la Promenade du chemin de fer gérée par Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il est toujours dommage de perdre un espace de pleine terre, végétalisé, contribuant au réseau écologique, sans apporter une compensation d'une manière ou d'une autre ;

Considérant que la prescription 13 du PRAS stipule que les zones de sports et de loisirs en plein air comportent un cadre de plantations ;

Considérant qu'aucune plante/arbre n'est à abattre ; que la plantation d'une haie pourrait être considérée par le demandeur, à savoir une haie limitée à  $\pm 1,20$ m de hauteur (pour le contrôle par la caméra de surveillance) ;

Considérant que selon la note explicative du projet, la zone réservée aux jeunes serait complétée par deux bancs ; qu'aucun nouvel éclairage n'est prévu dans le projet ; qu'il y a lieu de l'intégrer dans le masterplan du stade ;

### Mobilité

Considérant que le projet ne prévoit pas la mise en place de stationnement vélo à destination des usagers du skate park ;

Considérant que pour ce type de projet il y a lieu de stimuler la mobilité douce ;

### Bruit

Considérant que toute activité sportive sur le site du stade est censée se terminer à 22h00 selon le règlement interne du stade ainsi que selon le règlement général de police ; qu'il a été précisé en séance que cette fermeture peut intervenir à 20h en hiver ;

Considérant qu'un skate park est une source de bruit potentielle, particulièrement en fin de journée et en soirée ;

Considérant que la surface de roulement en panneaux composite surplombe des volumes creux qui pourraient faire caisse de résonance au bruit ;

Considérant qu'il n'y a pas d'évaluation des nuisances sonores de ce skate park ;

Considérant que les habitations les plus proches sont situées à une centaine de mètres du projet ;

Considérant qu'un masterplan du stade est en cours ; que dans ce cadre il y a lieu de réaliser une étude acoustique démontrant le respect des normes de l'arrêté du bruit de voisinage au niveau des habitations de la chaussée de Stockel et le cas échéant suivre les recommandations de celle-ci ;

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

- **Mettre en place une structure stockante en sous-fondation du revêtement drainant sur le terrain de skate et fournir des détails de fonctionnement (brève note explicative détaillant la gestion des eaux de pluie) ;**
- **Adapter la clôture le long du trottoir afin de permettre le passage de la (petite) faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas, ou en prévoyant un trou de passage d'au moins 10 cm de côté, tous les 15 m environ (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/cloturez-sans-exclure-la-faune>) ;**
- **Réaliser la plantation de haie ou buissons/arbustes évoquée dans le dossier, avec une grande majorité (>80%) d'espèces indigènes, et l'intégrer dans les futurs plans concernant cette zone du centre sportif ; (voir listes sur <https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/plantez-pourles-animaux> ou [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/electfile/LIST\\_Plantes\\_haies\\_DEF\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/LIST_Plantes_haies_DEF_FR.pdf)) ;**
- **Prévoir un minimum de 10 emplacements vélo de type « U » inversés à barre transversale avec un espace de minimum 1 m entre chaque « U » à proximité de l'accès au skate park.**

La commune demanderesse s'abstient.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis mixte d'urbanisme PUF/1927327/2024 et d'environnement IPE/B/2023/1927315 (2&3)**

Localisation : Gulledelle 100

Objet : **Urbanisme** : Démolir un immeuble de bureaux et construire un projet à destination mixte comprenant 274 logements, 4 commerces, 3 bureaux et 199 emplacements de parking couvert, aménager les abords et abattre 17 arbres à hautes tiges  
**Environnement** : Exploiter les installations classées d'un immeuble à construire comprenant 274 logements, 4 commerces, 3 bureaux et 199 emplacements d'un parking couvert en sous-sol

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zones administratives  
Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 60QUARTIER VAL D'OR(zone nord) approuvé** par arrêté royal en date du 17/07/1991.  
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT Madame Fierens Dorien

Enquête : 18/08/2024 au 16/09/2024

Motifs en urbanisme

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau)
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en zone administrative)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Motifs en environnement :

- 1B : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- rubrique 47 A: Dépôts de déchets non dangereux (114 m<sup>2</sup>)
- rubrique 62 4A: Système géothermique fermé (130 m)
- rubrique 68 B: Parking couvert (199 emplacements)
- rubrique 104 A: Moteurs à combustion interne (1 x 33 kW et 1 x 58 kW)
- rubrique 132 A: Installation de refroidissement (2 x 59 kW)
- rubrique 148 B: Transformateurs statiques (1600 kVA)

Réactions : 8

---

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur la démolition d'un immeuble de bureaux et la construction d'un projet à destination mixte comprenant 274 logements, 4 commerces, 3 bureaux et 199 emplacements de parking couvert, ainsi que l'aménagement des abords et l'abattage de 17 arbres à hautes tiges;

Considérant que sa situation le long de la E40, en entrée de la Région de Bruxelles-Capitale, en fait un lieu hautement stratégique en terme d'image;

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 1B est également nécessaire à la demande, qu'il est introduit simultanément au permis d'urbanisme, en faisant une demande mixte;

Considérant que les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont été soumises simultanément à enquête publique du **18/08/2024** au **16/09/2024** sur la commune de Woluwe-Saint-Lambert et étendu à la commune d'Evere, pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
  1. *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;*
  2. *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
  3. *Prescription particulière 7.3: + de 1000m<sup>2</sup> de commerce;*
  4. *Prescription particulière 7.4: Modification des caractéristiques urbanistiques;*
- *En application de l'article 176/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT): Projet mixte;*
- *En application de l'article 175/20, §1<sup>er</sup> du Code bruxellois de l'aménagement du territoire: - Demande soumise à rapport d'incidence pour les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:*
  1. *4) Forages en profondeur;*
  2. *20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup>;*
  3. *26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;*
  4. *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11: Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU):*
  1. *Article 8 du Titre I: Hauteur d'une construction isolée;*
  2. *Article 11 du Titre I: Zone de recul aménagée en jardinet;*
  3. *Article 12 du Titre I: Aménagement des zones de cour et jardin;*
  4. *Article 13 du Titre I: Maintien d'une surface perméable;*

Considérant que 8 réactions / observations ont été introduites durant l'enquête publique, que celles-ci portent sur:

- La non-conformité du projet avec le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur de la tour;
- L'atteinte à la qualité de vie et au cadre de vie causé par la tour sur le voisinage en ce qui concerne les ombrages, l'effet sur les vents et la rupture de certains points de vue visuelle;
- L'impact environnemental et sur les espaces verts est disproportionné au vu de la densité trop importante proposée;
- Le manque de mixité urbaine et sociale;
- Le manque de consultation et de participation publique sur ce projet;
- Le quartier risque d'être surpeuplé;
- L'amenée de 199 voitures dans le quartier va créer des embarras de circulation et des nuisances sonores;
- La tour de 15 étages n'est pas esthétique et trop haute;
- Le projet est positif concernant le remplacement du chancre actuel, la tour apporte un peu de variété dans le paysage urbain et elle devrait être plus haute vu qu'elle ne nuit pas au voisinage;
- L'espace vert central devrait être accessible à tous les riverains;

Considérant l'avis du **BMA** daté du **09/02/2023** et concluant ce qui suit:

*"Le projet consiste à démolir et à reconstruire un nouvel ensemble multifonctionnel. BMA entend la motivation de la démolition totale, mais ne juge pas acceptable d'avoir encore si peu d'éléments concrets sur le démontage des structures et matériaux existantes et de son réemploi dans le projet proposé. De manière générale, le projet présente une apparence architecturale typique d'un projet immobilier standard, ce qui est particulièrement dommage étant donné la situation singulière de la parcelle dans le paysage urbain. BMA invite à revoir l'expression architecturale (en particulier le couronnement du bâtiment B), et à étudier précisément les matériaux de réemploi et biosourcé qui seront mis en œuvre dans le projet."*

Considérant l'avis favorable conditionnel de **VIVAQUA** daté du **06/08/2024** et référencé OUT 843806;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de sécurité **ASTRID** daté du **13/08/2024** et numéroté 9580;

Considérant l'avis d'**Access & Go** du **14/08/2024** précisant la conformité du projet aux exigences réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant l'avis de la **STIB** daté du **13/08/2024** n'émettant aucune remarque sur le projet;

Considérant l'avis défavorable de la **DGTA** daté du **20/08/2024** et portant la référence A/I-FLD/AGA/24-0851;

Considérant l'avis défavorable de **Brussels Airport** daté du **02/08/2024**;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **Bruxelles Mobilité** daté du **21/08/2024**, auquel vient se rajouter les ajouts suivants de Bruxelles Mobilité envoyé par mail du 22/08/2024 :

- *"Les Golden Rules de MAINTAIN (Bruxelles Mobilité) doivent être suivies ;*
- *Les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; en cas de souci avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de jouer avec le niveau de l'asphalte ;*
- *Les appareils d'éclairage doivent suivre les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et être agréés Synergrid 005 (<http://www.synergrid.be/index.cfm?PageID=20872>) ; la hauteur maximum des points lumineux est de 8m ; la température de couleur des luminaires est 3000K et que la couleur de la peinture est gris foncé RAL 7043 60% brillance ;*
- *Les platanes le long de l'av. des Communautés doivent et seront maintenus ; tous types de travaux devront préserver les arbres (terrassements, entreposage des matériaux... cf. protocole de protection des arbres de voiries, repris dans Iris Roads ch. Chantiers) ;"*

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **18/09/2024** et portant la référence C.1981.0234/16;

### **Démolitions:**

Considérant que le site a une superficie de 14.005m<sup>2</sup>, qu'il est occupé par des bâtiments de bureaux ainsi que des surfaces de parking à ciel ouvert et une cabine haute tension;

Considérant que les 3 grands immeubles ont été construits en 1976, qu'ils totalisent une surface bâtie de 10.165m<sup>2</sup> de bureau ;

Considérant que l'ensemble des 3 immeubles est démoli ainsi que le parking à ciel ouvert;

Considérant qu'une étude de scénarios de rénovation a été fournie concernant ce site dans le cadre du projet, que différentes problématiques de conservation ont été soulevées telles que:

- le vis-à-vis très proche entre les immeubles existants;
- la hauteur des volumes A et C est inadaptée à une division en logements qualitatifs;
- La profondeur des 3 bâtiments est problématique afin d'y créer du logement traversant;
- Il n'y a pas de parking sous le volume A, du terrain imperméabilisé est donc perdu dans l'optique d'y stocker les véhicules motorisés, le parking existant en sous-sol sous le bâtiment B n'est pas optimal afin d'y intégrer des emplacements droits, ils doivent être en diagonale et une pente devrait être ajoutée;
- Le noyau du bâtiment B est structurellement important et imposant dans l'espace, il ne permet pas d'organiser des logements traversant;
- Les poutres ont une certaine épaisseur empêchant le passage de gaine de ventilation;

Considérant les scénarios de conservation du bâtiment B (le plus important), que ceux-ci démontrent la situation problématique de ce bâtiment, empêchant toute densification qualitative alors que la parcelle est

capable d'absorber une légère densification, que la création d'un parking confortable semble aussi à privilégier à cet endroit en connexion directe avec l'autoroute mais que le parking existant est inadéquat et occupe le centre de la parcelle en obstruant la possibilité de création d'un autre parking;

Considérant que la disposition des bâtiments empêche également la création d'un espace vert uni et collectif (à destination des futurs habitants), que la privacité des lieux serait difficilement gérable sans la création d'un front bâti distinct;

Considérant la situation du projet à côté d'une autoroute et dans le chemin des avions décollant depuis Bruxelles-Zaventem, que l'acoustique revêt une importance des plus hautes pour rendre confortables les futurs logements installés sur cette parcelle, qu'en conservant la disposition urbanistique actuelle, les bruits de l'autoroute ne pourraient pas être coupés par un front bâti;

Considérant que les constructions n'ont aucune valeur patrimoniale particulière;

Considérant que la démolition des 3 bâtiments ainsi que de leur parking à ciel ouvert permet une restructuration du site favorisant la pleine terre, les espaces végétalisés, les qualités de vues et de confort des logements, ainsi que la création de suffisamment de parking à cet endroit stratégique, qu'il s'agit donc du scénario à privilégier;

#### Gabarit et implantation:

Considérant que les constructions à l'ouest du site sont en ordre ouvert et se développent en R+7 maximum, que du côté sud des immeubles de bureaux se développent en R+5 et que du côté est l'hypermarché Cora s'implante en un volume pavillonnaire typique des zonings commerciaux, que le site a une superficie de 14.005m<sup>2</sup>;

Considérant que 4 bâtiments sont construits sur site, le bâtiment A d'un gabarit de R+7, comprenant 60 logements, le bâtiment B d'un gabarit de R+15, comprenant 83 logements et une surface de bureau, le bâtiment C d'un gabarit de R+7, comprenant 66 logements, deux surfaces de bureau et un commerce, et le bâtiment D d'un gabarit de R+6, comprenant 65 logements et 3 espaces commerciaux;

Considérant que le niveau le plus haut est établi à 56.33m par rapport au niveau 0 du projet et à 134.73m du niveau de la mer, que la moyenne des hauteurs des immeubles environnants est de 21.1m ce qui est bien loin de la proposition de la tour en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU;

Considérant que cette tour se distingue du reste du projet établi à une hauteur moitié moins haute, que son esthétique est basique sans élément d'architecture particulier, qu'elle est couronnée par un penthouse à toiture à un versant, que le projet semble vouloir profiter d'une situation stratégique sans aller au bout de ses ambitions, que le modèle du penthouse veut marquer le sommet de la tour sans pour autant marquer assez fort celle-ci au vu de son architecture plus adaptée à une maison pavillonnaire et pas à un couronnement d'une tour;

Considérant que le reste de la tour répète un niveau type du RDC au R+13 en façade, que cette rythmique répétitive ressemble à la réalisation de tour de logements en cité française de l'après-guerre, que cette architecture sobre n'est pas adaptée à la volonté de chercher de la hauteur à cet endroit pour marquer une des entrées de la Région;

Considérant les avis précités de la DGTA et de Brussels Airport, que la tour doit être rabotée passant de 134,73m à 122m, limitant ainsi son volume à un R+12, que la hauteur résultante de l'émergence sera en-dessous de 43,6m, ce qui correspond au double de la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins, que cette hauteur d'émergence est suffisante afin de marquer l'entrée sur la Région tout en diminuant les nuisances liées à l'ombrage créées par cette tour;

Considérant que les tours de logement en arrière-plan du quartier depuis l'avenue des Communautés sont en R+10 et sont les éléments les plus hauts du quartier, que l'adaptation en R+12 de l'émergence du projet permet de se rattacher à cette série d'immeubles en la clôturant par une hauteur légèrement plus haute comme point culminant du quartier, qu'ainsi la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable;

Considérant que la nouvelle implantation proposée s'aligne aux immeubles voisins de l'avenue des Communautés et le long de la bretelle d'autoroute, composant ainsi une cohérence d'ensemble urbanistique, que cette implantation semble la plus opportune au site en définissant un intérieur d'îlot plus calme en rapport aux zones fort empruntées et bruyantes de l'autoroute et de l'avenue ;

Considérant toutefois le recul de la tour en rapport à l'alignement le long de l'avenue des Communautés, que ce recul implique l'ajout d'un petit volume de liaison entre l'émergence et le bâtiment C au vu des nuisances acoustiques provenant de la E40, que si le bâtiment B s'avancait plus à l'alignement et que le bâtiment C se reculait un peu de l'alignement l'effet acoustique serait en partie brisé par cette volumétrie sans ajout de bâtiment annexe ne relevant pas de l'architecture globale du projet;

Considérant ainsi que le raccord d'implantation entre les bâtiments B et C doit être revu afin d'éviter une liaison volumétrique bancale, déformant aussi bien l'architecture du projet que l'effet d'émergence de la tour;

Considérant la structure vitrée reliant l'émergence au bâtiment A servant de protection acoustique pour l'intérieur d'îlot, que celle-ci ne s'intègre pas à l'esthétique générale du projet ni aux caractéristiques du cadre urbain environnant, qu'il s'agit d'un acte purement technique que pourrait compenser une prolongation du bâti de ce côté, que l'émergence et cette barre ne devraient faire qu'un en termes d'esthétique vu qu'elles sont perçues de manière jointe des mêmes points de vue, qu'ainsi l'écran de verre pourrait être supprimé;

Considérant de plus que la rangée d'arbres existants le long de l'autoroute est menacée par la proximité de construction du volume A/B et de son parking à 2 niveaux sous-sol, que la suppression du volume de jonction avec le bâtiment C permet de translater légèrement l'implantation globale du A/B vers l'intérieur d'îlot afin de préserver les arbres, que cette translation est à estimer en fonction des techniques de creusement des fondations du parking et de l'impact qu'elles auront sur les racines de la rangée d'arbres;

### **Programme:**

Considérant que le projet se compose de :

- Sous-sol-2 et -1: 199 emplacements de parking (accessible par une pente depuis le coin gullede / avenue des Communautés), des locaux vélos comprenant 463 emplacements dont 4 pour les vélos-cargos, des locaux techniques et un local poubelle partagés;
- Rez-de-chaussée: 6 logements deux chambres, 1 logement quatre chambres, 2 espaces commerciaux, 2 espaces Horeca, 3 espaces de bureaux, 175 emplacements vélos dont 53 pour vélos-cargos (soit un peu moins de 10% des 638 places), 12 noyaux de circulations à destination des logements et des locaux techniques;
- R+1: 7 studios, 6 logements une chambre, 15 logements deux chambres, 5 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 34 appartements;
- R+2: 6 studios, 7 logements une chambre, 18 logements deux chambres, 5 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 37 appartements;
- R+3/+4: 6 studios, 7 logements une chambre, 18 logements deux chambres, 5 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 37 appartements;
- R+5: 6 studios, 7 logements une chambre, 17 logements deux chambres, 4 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 35 appartements;
- R+6: 6 studios, 5 logements une chambre, 14 logements deux chambres, 4 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 30 appartements;
- R+7: 2 studios, 3 logements une chambre, 5 logements deux chambres, 5 logements trois chambres et 1 logement quatre chambres pour un total de 16 appartements;
- R+8 au R+13: 1 studio, 2 logements une chambre, 2 logements deux chambres et 1 logement trois chambres pour un total de 6 appartements;
- R+14/+15: 1 logement deux chambres et 1 logement trois chambres, soit 2 appartements;

Considérant qu'un total de 273 logements sont dessinés, subdivisés en 45 studios, 54 appartements une chambre, 125 appartements deux chambres, 41 appartements trois chambres et 8 appartements quatre chambres, que ce relevé ne correspond pas aux informations données dans la note explicative, que celui-ci précise un total de 274 logements subdivisés en 44 studios, 55 appartements une chambre, 125 appartements deux chambres, 42 appartements trois chambres et 8 appartements quatre chambres, qu'il convient de clarifier cette incohérence;

Considérant ainsi que le pourcentage de grands logements est de 18%, que la commune de Woluwe-Saint-Lambert est en manque de grands logements, qu'un minimum de 20% devrait être atteint comme exigé sur l'ensemble des grands projets de logements développés sur la commune;

Considérant que sur l'ensemble, 75 logements sont mono-orientés, soit 27% de l'ensemble dont 1/3 de ce pourcentage contenu dans la tour (bâtiment B), que les modifications demandées de la tour dans le présent avis doivent supprimer l'ensemble des logements mono-orientés de cette partie;

Considérant que dans le dessin des bâtiments C et D, il est encore possible de créer une double-orientation pour certains logements, qu'ainsi l'ensemble pourrait redescendre sous les 15% de logements mono-orientés, qu'il s'agit du pourcentage de studios actuellement prévu au projet, qu'à considérer que les studios sont, au vu de leur surface réduite, d'office des logements mono-orientés, le pourcentage de mono-orientés exigé est conforme au nombre de studios;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif, qu'excepté les remarques précédentes, tous les logements répondent aux superficies réglementaires et disposent d'un aménagement qualitatif;

Considérant que les 3 espaces de bureaux, les 2 locaux commerciaux et les 2 espaces Horeca permettent d'activer le rez-de-chaussée sur l'Avenue des Communautés et le Gulledelle;

### **Façades:**

Considérant que l'ensemble des façades est revêtu de briques claires avec quelques éléments en béton architectonique, tel que le socle, que les châssis et les garde-corps sont en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite;

Considérant que l'expression architecturale des bâtiments A et B côté autoroute doit être substantiellement revue ;

Considérant l'aspect répétitif et banal du dessin des façades de l'ensemble du projet, tel que précisé par le BMA dans son avis "*le projet présente une apparence architecturale typique d'un projet immobilier standard, ce qui est particulièrement dommage étant donné la situation singulière de la parcelle dans le paysage urbain*", que cette situation est améliorable d'une part par la révision du traitement des bâtiments A et B en les fusionnant tel que préconisé plus haut, et d'autre part en créant un socle plus distinct dans sa matérialité soulignant l'horizontalité globale du projet excepté au droit de l'émergence;

### **Aménagement des abords:**

Considérant que les abords comprennent une cour centrale sous forme de parc avec un bassin sec d'infiltration et une plaine de jeux, un écran végétal sur les bordures nord et à l'ouest du site, une zone végétalisée le long de l'Avenue des Communautés et une placette en zone de recul le long de la rue Gulledelle;

Considérant qu'une partie de la cour centrale est réalisée avec des pavés existants récupérés;

Considérant que le pourcentage de pleine terre est passé de 35,2 à 42,2%, que cette amélioration est positive;

Considérant que les zones de recul en lien avec les commerces seront partiellement destinées à des terrasses extérieures semi-perméables, en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et à l'article 28 du Règlement Communal sur la Bâtisse, que cette dérogation est acceptable au vu du besoin et de la qualité des commerces accompagnés d'une terrasse extérieure sans mettre en péril le rôle de cette zone de recul;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus en zone de recul du côté Gulledelle, en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, que les zones de recul sont des lieux d'embellissement de l'espace public et qu'il ne convient pas de les transformer en zone de stationnement, que de plus les stationnements vélo à destination des commerces et bureaux pourraient être intégrés dans le volume construit et couvert plus propice à celui-ci, que l'espace est suffisant pour ce faire, qu'ainsi la dérogation n'est pas acceptable;

Considérant que l'implantation de poubelles enterrées de type "Moloks" en zone de recul déroge aussi à l'article précité, que ces poubelles ne sont pas visibles et facilitent l'entreposage des déchets pour les bureaux et commerces, que cette dérogation est acceptable;

Considérant que des cheminements piétons minéralisés sont prévus dans la zone de cours et jardins, en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU, que ces cheminements sont nécessaires à l'accessibilité des noyaux communs de distribution des logements vu que ceux-ci ne sont pas accessibles depuis la rue, et qu'ils permettent une jouissance de l'intérieur d'îlot calme et apaisé, qu'ainsi la dérogation est acceptable;

Considérant que toutes les toitures de plus de 100m<sup>2</sup> sont végétalisées, excepté celle du bâtiment B qui devrait rester comme tel suite à la demande du SIAMU, que cette non-végétalisation entraîne une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU;

Considérant qu'il convient de vérifier auprès du SIAMU que d'autres solutions n'existent pas, surtout suite au rétrécissement de la tour, afin de permettre une végétalisation de cette toiture également;

Considérant la localisation du projet :

- dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature et validé par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

- en zone de protection de la ville verte de seconde couronne (PRDD, p.89 et carte 3 Maillages vert et bleu) et l'objectif d'amélioration qualitative du verdoisement (malgré la densification en termes de bâti et d'habitant·e·s (PRDD p.99) ;

- le long d'un espace ouvert (non bâti) structurant à l'échelle métropolitaine (PRDD p. 104 et carte 3) et d'une zone de carence en espaces verts accessibles au public ;

Considérant les grands objectifs régionaux en matière de maillage vert et de nature/biodiversité (PRDD pp. 99-100, Plan Régional Nature (pp.5-6 et p.70) :

- Consolider et renforcer le maillage vert régional : *des espaces verts connectés entre eux pour que les espèces et la biodiversité puissent évoluer en ville;*

- Protéger, restaurer, renforcer la biodiversité ;

- Améliorer l'accès des Bruxellois à la nature ;

- Intégrer les enjeux nature dans les plans et projets y compris en dehors des zones protégées, la prescription 4 du Plan nature (p.70) précisant : *Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages vert et bleu ainsi que du réseau écologique bruxellois;*

Considérant les espaces verts liés au projet, qu'il convient de préserver au maximum la végétation existante;

Considérant que le déplacement du grand platane sera coûteux et risqué pour sa survie, qu'une transplantation n'est probablement pas envisageable;

Considérant les nombreux points lumineux attenant au projet;

Considérant que les toitures des immeubles A, C et D sont végétalisées de manière semi-intensive en dehors des terrasses privatives accessibles, que la toiture du bâtiment B est réalisée en gravier de teinte claire afin de pouvoir récupérer les eaux pluviales à destination d'une partie des chasses d'eau;

#### **Gestion de l'eau:**

Considérant que des citernes de récupération des eaux pluviales sont prévues pour un total de 80m<sup>3</sup>, que le demandeur précise son calcul uniquement sur les toitures non végétalisées, que ce calcul ne correspond pas à celui demandé à l'article 16 du Titre I du RRU, qu'il est donc dérogatoire à celui-ci;

Considérant que le volume total nécessaire en prenant en compte l'ensemble des toitures créées est de 128m<sup>3</sup>, que cette eau pluviale doit être réutilisée pour les sanitaires des logements et l'entretien des abords;

Considérant que le projet n'impacte pas la nappe phréatique sous-jacente;

#### **Mobilité:**

Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité C en transport en commun selon le titre VIII du RRU;

Considérant que 191 places de parking sont prévues à destination des logements (ratio de 0.7) dont 14 PMR, 4 pour les locaux commerciaux dont 2 PMR et 4 places pour les bureaux, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU, que ce ratio semble insuffisant au vu de la zone d'accessibilité pas favorable aux transports en commun et à la présence d'une connexion autoroutière favorisant les trajets en voiture, que toutefois ce ratio sera plus adapté une fois les révisions nécessaires du projet effectuées, diminuant le nombre total de logement;

Considérant que 8 places de parking sont à destination des autres affectations pour un total de 199 places;

Considérant que l'accès au parking se fait par une pente de 7%, que celle-ci reprend un couloir dédié aux vélos afin d'éviter les conflits entre la mobilité douce et les véhicules à moteur;

Considérant que les places 126, 133 et 177 ont de petites superficies destinées à des voitures de type SMART;

Considérant que le parking sera pourvu d'une ventilation mécanique, que le déclenchement se fera à partir de sondes CO et Nox et que l'air vicié sera rejeté en toiture;

Considérant que l'aire de livraison est située en zone de recul en surface;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de 665 emplacements vélos, dont 11 dédiés aux bureaux (dont 3 cargos), 31 aux commerces (dont 3 cargos) et 623 aux logements (dont 53 cargos), que le nombre d'emplacements prévus pour les logements est supérieur au nombre de chambres;

Considérant que les dispositifs à surélévation alternée ne s'adaptent pas à tout type de vélo (p.ex. pneus larges, freins à disque....), et qui ne sont pas aisés de manipulation dans la mesure où les câbles et les guidons peuvent s'accrocher, que les rack en U inversés restent la solution la plus universelle pour les stationnements de tout type de vélos;

Considérant que 26 emplacements vélos pour les commerces et bureaux sont situés en surface;

Considérant que l'accès aux locaux vélos se fait par le passage de minimum 1 porte et que le passage des portes peut s'avérer compliqué avec certains types de vélos;

### **Bruit:**

Considérant que le bâtiment actuel est soumis à des niveaux >65 dB(A), que les normes de l'OMS et les seuils d'intervention du bruit de la RBC seront dépassés, ce qui en fera un point noir acoustique dans le cas d'installation de populations mal protégées du bruit;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (immeuble avec un rez-de-chaussée commercial);

Considérant que les terrasses des commerces et Horeca sont positionnées au cœur du projet et que le rapport d'incidences pointe les possibilités de nuisances sonores liées à ces terrasses;

Considérant que les installations sont neuves et majoritairement installées en sous-sol;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un écran vitré entre les bâtiment A et B (jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage) afin de limiter le bruit routier sur la parcelle;

Considérant que le projet prévoit 2 locaux munis d'un système d'extraction mécanique de l'air réservés aux déchets;

### **Conclusion:**

Considérant que des charges d'urbanisme seront exigées pour ce projet, qu'il est attendu du Collège des Bourgmestre et Echevins qu'il fasse une proposition d'affectation de ces charges;

Considérant l'aspect stratégique et la haute valeur due à la localisation de cette parcelle en entrée de la Région, que le projet proposé s'intègre partiellement aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes:

#### **AVIS FAVORABLE unanime et en présence du fonctionnaire délégué d'Urban à condition de:**

- Limiter l'émergence à un R+12
- Supprimer le volume de liaison entre les bâtiments B et C et revoir l'implantation de ceux-ci afin d'améliorer l'acoustique en intérieur d'îlot;
- Revoir substantiellement l'expression architecturale des façades des bâtiments A et B du côté de l'autoroute ;
- Supprimer l'écran de verre entre l'émergence et le bâtiment A et relier les deux entités afin de ne faire plus qu'un bâtiment uni dans son architecture;
- Translater l'entité formée par les bâtiments A/B vers l'intérieur d'îlot d'un nombre de mètres suffisants afin de préserver l'alignement d'arbres;
- Créer un socle (reprenant les zones commerciales et de bureaux) distinct par sa matérialité;
- Prévoir 20% de grands logements (3 chambres et plus);
- Diminuer le nombre de logements mono-orientés sous 15% du total d'appartements;
- Intégrer les stationnements vélos extérieurs dans l'empreinte du bâtiment;
- Végétaliser la toiture du bâtiment B de manière semi-intensive après vérification de cette possibilité auprès du SIAMU;
- Prévoir une récupération des eaux pluviales de 128m<sup>3</sup>;
- Maintenir le nombre d'emplacements pour voiture au ratio proposé de 0.7 emplacement par logement;
- Diminuer le nombre d'emplacements vélos prévus pour les logements afin de le faire correspondre au nombre de chambres et afin d'améliorer l'aménagement des locaux vélos et privilégier la diminution des emplacements étagés;
- Privilégier les systèmes d'attache de type U inversés aux systèmes de type Gand;
- Mettre en place des portes automatiques permettant d'accéder aux locaux vélos sans difficulté;
- Indiquer clairement à quel type de véhicules sont destinées les places de petites dimensions n°126, 133 et 177 en cas de maintien de ces emplacements, sinon les remplacer par des emplacements motos;
- Limiter les livraisons du lundi au samedi de 7h à 19h;

- Placer la zone de livraison extérieure dans le parking et s'assurer que la hauteur d'accès du parking est suffisante;
- Interdire la diffusion de musique sur les terrasses des commerces et Horeca;
- Prévoir, au niveau des logements, des châssis performants et une isolation renforcées des façades et toitures les plus exposées aux bruits routier et aérien, conformément à la norme NBN S 01-400-1 de 2022, avec un niveau de performance minimal de classe B;
- Suivre les recommandations de l'étude de bruit;
- Intégrer au bâti et non-bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs, des gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire, et veiller à une bonne localisation géographique;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures de 10 cm minimum tous les 15 mètres ;
- Prévoir des plans de gestion, de circulation et de stockage dans le cadre du chantier permettant d'assurer la protection des arbres maintenus et du réseau racinaire sous-jacent;
- Préciser les essences arborées des nouveaux arbres projetés (plantés) sur les plans;
- Intégrer à minima 80% de plantations indigènes;
- Limiter le nombre de points lumineux ou privilégier de la lumière plus ambrée (température de couleur < à 2.200 K) dirigée vers le bas particulièrement pour les espaces situés en intérieur d'ilot ainsi qu'à proximité et dans les espaces verts, prévoir des périodes de coupures des éclairages durant la nuit ou à minima, prévoir un système de dimmer;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1926246/2024 (4)**

Localisation : Avenue du Couronnement 63

Objet : Restructurer la crèche Prince Baudouin, l'étendre et installer un escalier de secours

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 : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Réactions : 1

---

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001;

Considérant que le projet consiste en la restructuration de la crèche Prince Baudouin, son extension et l'installation d'un escalier de secours;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **02/09/2024** au **16/09/2024** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
  - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;*
  - *Prescription générale 0.7: Equipement dépassant la superficie de plancher autorisée dans la zone;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
  - *Dérogation au Règlement Communal des Bâtisses: Article 23 (profondeur du rez-de-chaussée);*

Considérant qu'une réaction/observation a été déposée durant l'enquête publique, qu'elle porte sur :

- Le vis-à-vis de l'escalier de secours et ses dépendances est problématique pour l'intimité des voisins ;
- La couleur de l'escalier doit être changée ;

Considérant l'avis d'**Access & Go** daté du **01/08/2024** précisant la non-conformité du projet au RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'il convient d'adapter les éléments suivants:

*"Les nouvelles portes intérieures n'ont pas toutes une largeur de libre passage de 85 cm pour un battant. La circulation verticale dans la crèche ne se fait que par escalier. Seule la section du rez-de-chaussée permet à un parent PMR de déposer son enfant. Les sections en étage ne sont pas accessibles. La porte de la toilette PMR doit s'ouvrir vers l'extérieur. Lors de son changement d'ouverture, il faudra veiller à conserver l'accès à la poignée en la plaçant à 50 cm d'un angle rentrant";*

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **06/08/2024** et portant la référence CP.1989.2440/14;

Considérant que le bâtiment qu'occupe la crèche est actuellement réparti comme suit:

- Rez-de-chaussée: Une entrée pour la crèche et une entrée pour les bureaux du 2ème étage (escalier commun), un local de direction, un espace poussette, un sanitaire, un espace de rangement, une cuisine/réfectoire, une réserve, une buanderie, un local poubelle, une première section de 14 enfants et une seconde section de 14 enfants en lien à un espace extérieur dallé;

- R+1: Quatre locaux dortoirs, une section "bébés", un bureau, un espace du personnel et un sanitaire;
- R+2: Une grande zone bureau sous toiture et deux sanitaires;

Considérant que le projet prévoit de:

- Au rez-de-chaussée: Interchanger les locaux buanderie et réserve, cloisonner la cuisine et la séparer du réfectoire par un grand couloir, ajouter un vestiaire derrière le bureau de direction, élargir la zone de passage entre ces espaces et les 2 sections en lui adjoignant un lieu de réfectoire/jeux pour les "moyens" et créer un escalier extérieur reliant tous les niveaux;
- Au R+1: Remplacer un des dortoirs par un espace sanitaire/cuisine, agrandir la section « bébés » et la transformer en section enfants de 21 places, fusionner deux dortoirs et l'agrandir encore sur le bureau, créer un vestiaire à l'arrière du local personnel et enfin relier l'escalier extérieur en façade arrière à la terrasse existante;
- Au R+2: Créer des sanitaires adaptés aux enfants, cloisonner l'espace bureau afin d'en faire deux sections de 14 enfants, deux dortoirs et un sas d'entrée, et relier à nouveau la terrasse arrière à l'escalier extérieur;

Considérant que l'ensemble du bâtiment devient ainsi de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et qu'il permet d'accueillir 28 enfants de plus pour un total de 77 enfants dans la crèche ;

Considérant que, conformément aux normes du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Titre IV), le bâtiment subissant des modifications majeures (changement d'affectation du R+2) doit permettre d'accueillir des PMR au rez-de-chaussée et aux étages, que ce n'est pas le cas du projet;

Considérant toutefois qu'en commission de concertation le demandeur précise qu'un ascenseur est bien existant dans le bâtiment et qu'il dessert jusqu'au R+2, que celui-ci doit être précisé sur plan ;

Considérant que le projet déroge à l'article 23 du RCB de Woluwe-Saint-Lambert en ce que l'agrandissement de l'arrière bâtiment dépasse la ligne fictive de 25m depuis l'alignement à rue de l'immeuble, que cette dérogation est minime et ne nuit pas au voisinage que ce soit en termes d'ombrage ou de vues, qu'elle permet d'agrandir les espaces de jeux des enfants à l'abri de la pluie et augmente ainsi le confort de la crèche, que cette dérogation est par conséquent acceptable;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'ilot du projet est minime et sert à améliorer un équipement déjà existant, qu'elle se fait en harmonie avec la végétalisation du reste du jardin, que toutefois une série de nouveaux cheminements sont créés et augmente les superficies imperméables de la parcelle, que ceux-ci devraient être prévus en matériaux perméables afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle;

Considérant de plus que le nouveau volume créé dispose d'une toiture plate recouverte de panneaux photovoltaïques, que celle-ci n'est pas végétalisée mais en EPDM blanc, qu'au vu de sa surface (approximativement 53m<sup>2</sup>), il serait préférable de la végétaliser de manière extensive;

Considérant que la nouvelle façade proposée du bâtiment arrière est en enduit de teinte claire, qu'elle reprend des châssis similaires à ceux de la façade précédente mais est moins vitrés, qu'une grande baie vitrée permet d'ouvrir largement l'espace intérieur vers le jardin, qu'ainsi l'ensemble s'intègre harmonieusement au reste du bâtiment;

Considérant que le nouvel escalier de secours et les garde-corps des terrasses d'accès sont en métal perforé de ton orange, créant un élément de couleur vive participant à l'animation de l'espace extérieur, que toutefois cette couleur cause des nuisances au voisinage, qu'il serait plus pertinent d'aller vers une couleur moins tapante et en accord avec les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes:

**AVIS FAVORABLE à condition de:**

- **Préciser en plan la localisation de l'ascenseur existant ;**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go;**
- **Végétaliser la toiture de l'espace "couloir" reliant le bâtiment avant à l'arrière bâtiment;**
- **Rendre perméable les nouveaux revêtements de sol du jardin;**
- **Modifier la couleur de l'escalier de secours et ses garde-corps en proposant la même couleur que les corniches existantes.**

La Commune demanderesse s'abstient.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**

Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1909029/2023 (5)**

Localisation : Avenue Georges Henri 287

Objet : démolir l'espace sous toiture et rénover la partie située en intérieur d'îlot, rehausser de 4 niveaux le bâtiment à front rue, effectuer des aménagements intérieurs (ajout de 2 logements) et isoler les façades de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, 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 Erdogan & Daphné OZKAN - LAURENT

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Réactions : 1

---

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné pour l'Avenue Georges Henri ;

Considérant que la demande vise à démolir l'espace sous-toiture et rénover la partie située en intérieur d'îlot, rehausser de 4 niveaux le bâtiment à front rue, effectuer des aménagements intérieurs (ajout de 2 logements) et isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (toiture) du Titre I, 10 (éclairage naturel), 16 (local commun à ordures) et 18 (local commun pour rangement de matériel de nettoyage) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application, la demande modifiant les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2024 au 16/09/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la lettre porte sur le souhait d'être invité à la commission de concertation ;

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

- N° 3311, le 03/09/1931 pour surélever la maison,
- N° 13445, le 01/04/1982 pour couvrir l'avant-cour,
- N° 14430, le 26/01/1988 pour transformer le rez-de-chaussée,
- N° PU/541538/2011, le 28/05/2015 pour régulariser la réalisation d'un show-room, le réaménagement des locaux, la réalisation d'une nouvelle devanture et la pose d'un bandeau en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'au moment de l'introduction de la demande :

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler d'une mesure de protection,

- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient 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 revêtaient un caractère légal ;

Considérant qu'en cours de procédure, l'arrêté d'inscription a été publié le 19/08/2024 ; que son effet en termes de procédure ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de sa publication ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans cet inventaire ; que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant que l'immeuble présente en situation existante :

- Un commerce de 140.95m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée présentant son accès principal depuis l'avenue Georges Henri et un second accès depuis la rue du Pont-Levis,
- Un logement duplex de 109.53m<sup>2</sup> situé dans le bien en intérieur d'ilot aux premier et deuxième étages et présentant une toiture à versants ;

Considérant que la parcelle est déjà actuellement construite sur toute sa surface jusqu'en fond de parcelle ;

Considérant que le projet vise à remplir la dent creuse à front de rue et à démolir une partie du bâtiment existant en intérieur d'ilot afin d'augmenter le nombre de logements de 2 unités tout en maintenant le rez-de-chaussée commercial existant ;

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble situé à front rue (avenue Georges Henri) est en effet rehaussé de 4 étages :

- un premier étage se développant sur la toiture actuelle du commerce jusqu'au bâtiment arrière en proposant un patio au droit de la parcelle de gauche (juste au-delà de la construction voisine n°285),
- un deuxième et un troisième étages présentant une profondeur légèrement inférieure à celle de ce même bâtiment voisin n°285,
- un plus petit volume au quatrième étage placé en retrait tant à l'avant qu'à l'arrière permettant l'aménagement de terrasses de part et d'autre ;

Considérant que le programme est le suivant :

- l'élargissement du couloir actuel donnant accès au logement en intérieur d'ilot pour créer une nouvelle entrée comprenant l'escalier principal desservant les étages et les locaux communs au rez-de-chaussée (ayant pour conséquence une petite réduction de la surface commerciale),
- un appartement de 3 chambres au premier étage (lié avec la partie existante en intérieur d'ilot correspondant au niveau inférieur du logement existant en duplex),
- un appartement de 2 chambres au deuxième étage,
- un appartement de 3 chambres de type duplex aux troisième et quatrième étages ;

Considérant que ce nouveau volume déroge à l'article 5 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant (totalisant une hauteur totale de 12.11m) dépasse en hauteur les deux façades mitoyennes et ce de :

- 0.76m celle de gauche n°285,
- 3m celle de droite n°289 ;

Considérant que l'immeuble de gauche est le plus grand (gabarit de R+3+T) et qu'il n'y a pas lieu de le dépasser en termes de hauteur de façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le volume prévu au dernier étage dépasse en hauteur les deux voisins mitoyens et ce de :

- 3.5m celui de gauche n°285,
- 4.10m celui de droite n°289 ;

Considérant qu'elle déroge au même article en ce que la hauteur prévue pour le dernier étage nécessite également la rehausse du mur mitoyen en façade arrière de 0.70m et en façade avant de 0.72m ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les terrasses prévues au dernier étage dépassent en profondeur les deux voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que les immeubles mitoyens ne sont pas construits à cet étage et que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le dernier niveau à toit plat tel que prévu ne s'intègre pas harmonieusement aux immeubles voisins qui présentent des toitures à versants ;

Considérant que les volumétries prévues sont très importantes et présentent plusieurs dérogations ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la partie située en intérieur d'îlot est rénovée en ce que :

- La toiture à versants est démolie et remplacée par une toiture plate,
- L'étage est relié au nouveau volume à l'avant afin d'aménager un logement de 3 chambres,
- La façade arrière est isolée,
- Les murs mitoyens autour de la terrasse arrière existante et maintenue sont rehaussés de 37cm afin de respecter le Code civil en termes de vue ;

Considérant que la démolition de la toiture à versants et la réalisation d'une toiture végétalisée sur le toit plat du 1<sup>er</sup> étage sont appréciables vu la situation du bâtiment en intérieur d'îlot et la proximité de l'immeuble contigu situé rue du Pont-Levis ;

Considérant que le placement de l'isolation en façade arrière du bâtiment arrière existant déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume construit suite à l'isolation est réalisé sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et qu'il dépasse de plus que 3m les voisins mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car les performances énergétiques du bâtiment sont améliorées ;

Considérant qu'en termes de normes d'habitabilité du Titre II du RRU, les nouveaux logements présentent les dérogations suivantes :

- à l'article 10 en ce que le séjour au premier étage ne présente pas d'éclairage naturel suffisant (5.05m<sup>2</sup> au lieu de 6.26m<sup>2</sup> requis) ;
- à l'article 3 en ce que les séjours aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ne présentent pas de superficie minimale suffisante (24m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> requis) ;
- aux articles 16 et 18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le local pour les ordures ménagères présente une superficie inférieure à 1m<sup>2</sup> et en ce que le projet ne présente pas de local pour entreposage de matériel de nettoyage ;

Considérant que les espaces de rangement (3 caves au rez-de-chaussée) présentent des dimensions réduites (0.6m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les nouveaux logements ne disposent pas tous d'espaces extérieurs (logement au +2) ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables pour des logements nouvellement créés ;

Considérant de plus que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que, suite à la construction d'étages et de logements supplémentaires, aucun emplacement de parking n'est prévu dans l'immeuble ;

Considérant néanmoins qu'un local pour les vélos est prévu au rez-de-chaussée, mais que celui-ci est insuffisant ;

Considérant qu'en termes de matériaux, l'utilisation d'une brique de ton gris argenté ainsi que de châssis en aluminium gris anthracite ne permettent pas une intégration harmonieuse du nouveau volume dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que si le principe de rehausser l'immeuble à front rue est envisageable, la demande telle que proposée ne l'est pas ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée en lieu et place du volume de toiture du bâtiment arrière ainsi que la végétalisation d'une partie du patio créé pour le logement du 1<sup>er</sup> étage ne sont pas suffisants pour compenser le nouveau volume proposé ;

Considérant en effet les trop nombreuses dérogations tant en termes de gabarit que de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse du nouveau volume dans le bâti existant ;

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

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

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (toiture) du Titre I, 3 (superficie minimale), 10 (éclairage naturel), 16 (local commun à ordures) et 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du Titre II et 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme sont refusées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1938718/2024 (6)**

Localisation : Avenue du Roi Chevalier 45

Objet : modifier la destination de l'Horeca en commerce (agence immobilière) au rez-de-chaussée, placer trois enseignes et repeindre les façades et les menuiseries extérieures au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, 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 : S.A. LATOUR & PETIT - Monsieur Jean-Pierre ROEKAERTS

Enquête : /

Motifs : /

Réactions : 0

---

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial 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 la destination de l'Horeca en commerce (agence immobilière) au rez-de-chaussée, à placer trois enseignes et à repeindre les façades et les menuiseries extérieures au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 591 délivré le 09/06/1906 pour la construction de l'immeuble,
- n° 9598 délivré le 08/06/1959 pour la transformation du magasin,
- n° 14536 délivré le 19/07/1988 pour la transformation de la façade à rue,
- n° 634533 délivré le 18/01/2018 pour le changement de l'utilisation d'un commerce en commerce de type horeca (dégustation) au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'au moment de l'introduction de la demande :

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler d'une mesure de protection,
- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient 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 revêtaient un caractère légal ;

Considérant qu'en cours de procédure, l'arrêté d'inscription a été publié le 19/08/2024 ; que son effet en termes de procédure ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de sa publication ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans cet inventaire ; que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant que la demande vise plus précisément à modifier la destination de l'Horeca en commerce (agence immobilière) au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que de nouveaux aménagements intérieurs non structurels sont prévus en vue d'obtenir un espace de bureaux, une salle de réunion, une kitchenette, un WC, et un couloir (avec accès au couloir commun de l'immeuble) ;

Considérant que trois nouvelles enseignes sont placées ;

Considérant que deux enseignes parallèles (panneaux en Dibond blanc recouverts d'un lettrage monté sur écarteurs) d'une saillie totale de 15cm (structures et lettrages inclus) et d'une hauteur de 62cm sont placées à une distance minimale de 50cm de chaque limite mitoyenne ;

Considérant que les deux enseignes parallèles sont placées à une hauteur de 3,17m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant qu'une enseigne perpendiculaire (caisson en tôle d'aluminium blanc) d'une hauteur de 100cm, d'une épaisseur de 15cm et d'une saillie de 50cm (attaches comprises) est également installée ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire est placée à une hauteur de 2,70m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que ces enseignes sont conformes au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » et sont dès lors dispensées de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté de dispense à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que les façades de cet étage sont repeintes sans modifier la teinte existante ;

Considérant que les châssis existants sont repeints dans une teinte de gris anthracite (RAL 7016) ;

Considérant que les tentes solaires présentes devant les baies des deux façades sont conservées ;

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.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927542/2023 (7)**

Localisation : Avenue du Capricorne 49

Objet : isoler les façades par l'extérieur, régulariser et repeindre les portes et châssis non conformes de la maison unifamiliale

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 : Monsieur Bruno SEYS

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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

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 : 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 isoler les façades par l'extérieur, à régulariser et à repeindre les portes et châssis non conformes de la maison unifamiliale ;

Considérant le permis d'archives n° 10.328 délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison unifamiliale ;

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'une maison unifamiliale conçue par le bureau d'architectes GROUPE ALPHA et l'architecte paysagiste René PECHERE ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'une mesure de protection ;
- l'arrêté d'inscription et plus précisément son effet en termes de procédure, ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 19/08/2024 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 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 02/09/2024 au 16/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler par l'extérieur les façades avant et arrière de la maison unifamiliale et d'y appliquer un enduit de ton blanc gris (RAL 9002) impliquant une surépaisseur de 16cm ;

Considérant que le nouvel alignement de façade avant déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme tandis que l'utilisation d'un enduit visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en concertation avec le propriétaire de la présente demande, les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 47 (PU/1927540) ont introduit simultanément une demande similaire (isolation/enduit) ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur ; que dès lors les dérogations en termes d'alignement et d'enduit visible depuis l'espace public sont acceptables ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale marquée de par son changement de matériau (mosaïques de ton orangé) ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier « Capricorne » comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de conserver les travées verticales et leur décrochement par rapport au reste de la façade en vue de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la verticalité de la travée en remplaçant des mosaïques de même teinte ; que néanmoins, le maintien du décrochement par rapport au reste de la façade n'est pas précisé ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade et de conserver la couleur d'origine de la travée dans le placement des nouvelles mosaïques ;

Considérant que la demande vise également à régulariser et à repeindre les portes (porte d'entrée et porte de garage) et les châssis non conformes de la maison unifamiliale ;

Considérant que les châssis d'origine en bois bicolore (blanc pour les parties fixes et noir pour les parties ouvrantes) ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que les divisions du châssis du rez-de-chaussée en façade avant n'ont pas été respectées en ce qu'il ne présente plus de partie inférieure fixe sous deux parties des trois divisions ;

Considérant que le demandeur prévoit de repeindre les parties ouvrantes en noir en vue de répondre aux recommandations de la commune qui impose de prévoir des châssis bicolores sur l'ensemble du quartier dans un souci de préservation de l'harmonie architecturale du quartier ;

Considérant que les lignes directrices du quartier « Capricorne » établies par le Collège des bourgmestre et échevins imposent de prévoir des châssis en bois ou en aluminium (de teinte blanche pour les parties fixes et de teinte noire pour les parties ouvrantes) et que les divisions d'origine des châssis doivent être respectées ;

Considérant pour rappel que ce remplacement a été fait sans autorisation urbanistique ; qu'il s'indique dès lors de remplacer les châssis en irrégularité en se conformant à ces lignes directrices ;

Considérant que la porte de garage en bois de ton naturel à 4 vantaux d'origine a été remplacée par une porte de garage sectionnelle en acier de ton blanc ;

Considérant que les plans renseignent le maintien de la porte en l'état tandis que la note explicative mentionne sa mise en peinture de ton noir (RAL 9011) ;

Considérant que l'architecte et le demandeur confirment en séance que la couleur de la porte de garage peut être plus claire ;

Considérant que les lignes directrices du quartier « Capricorne » stipulent que le changement de la porte de garage située en sous-sol est admis pour autant que la couleur s'intègre dans les tonalités du soubassement ;

Considérant que le soubassement actuel de la maison présente une teinte grise ; que la mise en peinture de la porte de garage en noir contraste de façon significative avec la teinte du soubassement ;

Considérant qu'en vue de répondre aux lignes directrices du quartier « Capricorne », il s'indique dès lors de choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 47 (PU/1927540) ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc ; qu'une partie vitrée fixe a été conservée latéralement mais qu'elle ne présente plus de division en sa partie inférieure ;

Considérant pour rappel, la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ; qu'en conséquence, le changement de la porte d'entrée est admis pour autant qu'une partie vitrée latérale soit maintenue et que les portes soient pleines, lisses et sans dessin ;

Considérant que la porte d'entrée existante présente ces différentes caractéristiques (partie vitrée latérale, panneau plein, lisse et sans dessin) ; qu'en conséquence elle répond aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre et échevins et est dès lors acceptable ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 12/02/2024 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

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 :

- conserver la couleur d'origine de la travée pour le placement des nouvelles mosaïques et conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade avant,
- replacer des châssis en bois ou en aluminium bicolore en façade avant (teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes) et respecter les divisions d'origine,
- choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 47 (PU/1927540) ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X 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 27/09/2024**

Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1914368/2023 (8)**

Localisation : Rue Bâtonnier Braffort 28

Objet : régulariser les modifications apportées à la situation de droit 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 : Monsieur Baudouin de FEYDEAU

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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 : 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 que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne avant est supérieure à 1m25 ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2024 au 16/09/2024 mais qu'aucune lettre de réclamations ni d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et était, lors de l'introduction de la demande, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant en effet qu'un permis d'urbanisme n°513 a été délivré le 12/08/1905 pour « *construire une maison à un étage* » ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du CoBAT, la présente demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale publié le 19/08/2024 n'a pas confirmé l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant en effet qu'il existe des différences entre les plans de la situation de droit et les plans de la situation de fait en ce que :

- une cour couverte a été aménagée dans le prolongement des caves existantes au sous-sol ;
- une extension a été faite dans le prolongement de la cage d'escaliers ;
- une extension abritant la cuisine a été aménagée au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;
- un volume sanitaire a été ajouté au deuxième étage en façade arrière ;
- un escalier intérieur a été placé au dernier niveau afin d'accéder aux combles de l'immeuble ;
- deux lucarnes ont été placées en toiture (une dans chaque versant de toiture) ;
- les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant que, d'après les vues aériennes du site Bruciel, les modifications apportées au volume de l'immeuble ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la lucarne présente dans le versant avant présente une hauteur supérieure à 1m25 et qu'aucune preuve ne permet d'attester que cette lucarne était déjà présente avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en effet que cette lucarne présente une hauteur d'1m70 ;

Considérant néanmoins que cette lucarne possède une faible largeur et qu'elle permet d'apporter davantage de lumière naturelle pour la chambre ;

Considérant que cette lucarne ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble et permet d'augmenter le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant, qu'à l'exception de la porte d'entrée, tous les châssis présents en façade avant ont été remplacés par des châssis en pvc blanc présentant les mêmes divisions que les divisions d'origine (excepté par les châssis du sous-sol) ;

Considérant que le choix du pvc n'est pas qualitatif pour un bâtiment datant de 1905 et qu'il s'indique, lors d'un prochain remplacement, de replacer des châssis en bois reprenant les mêmes divisions que les châssis d'origine repris au permis n°513 ;

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 ;

Considérant qu'il est conseillé de retrouver une partie de pleine terre en supprimant une partie du dallage ;

Considérant que la demandeuse confirme en séance que cette intervention peut être réalisée ;

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

- lors d'un prochain remplacement, replacer des châssis en bois reprenant les mêmes divisions que les châssis d'origine repris au permis n°513 ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927541/2023 (9)**

Localisation : Avenue du Capricorne 45

Objet : isoler les façades par l'extérieur, remplacer les châssis et la porte de garage et régulariser le remplacement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. :

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 Leonardo & Valentina GORI - BASTIANELLI

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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

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 : 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 isoler les façades par l'extérieur, à remplacer les châssis et la porte de garage et à régulariser le remplacement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant le permis d'archives n° 10.328 délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison unifamiliale ;

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'une maison unifamiliale conçue par le bureau d'architectes GROUPE ALPHA et l'architecte paysagiste René PECHERE ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'une mesure de protection ;
- l'arrêté d'inscription et plus précisément son effet en termes de procédure, ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 19/08/2024 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 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 02/09/2024 au 16/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler par l'extérieur les trois façades de la maison unifamiliale et d'y appliquer un enduit de ton blanc gris (RAL 9002), impliquant une surépaisseur de 16cm ;

Considérant que le nouvel alignement de façade avant déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme tandis que l'utilisation d'un enduit visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en concertation avec le propriétaire de la présente demande, les propriétaires voisins n° 47 (PU/1927540) et 49 (PU/1927542) ont introduit simultanément une demande similaire (isolation/enduit) ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur ; que dès lors les dérogations en termes d'alignement et d'enduit visible depuis l'espace public sont acceptables ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale marquée de par son changement de matériau (mosaïques de ton orangé) ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier « Capricorne » comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de conserver les travées verticales et leur décrochement par rapport au reste de la façade en vue de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la verticalité de la travée en remplaçant des mosaïques de même teinte ; que néanmoins, le maintien du décrochement par rapport au reste de la façade n'est pas précisé ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade et de conserver la couleur d'origine de la travée dans le placement des nouvelles mosaïques ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les menuiseries extérieures existantes en PVC de ton blanc (placées sans autorisation urbanistique et non conformes à la situation d'origine) par des châssis en bois bicolores (teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes) ;

Considérant que les divisions des châssis prévues à l'origine en façade avant sont à nouveau respectées ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte à 4 vantaux en acier de ton noir (RAL 9011) ;

Considérant que les lignes directrices du quartier « Capricorne » stipulent que le changement de la porte de garage situé en sous-sol est admis pour autant que la couleur s'intègre dans les tonalités du soubassement ;

Considérant que le soubassement actuel de la maison présente une teinte grise ; que la mise en peinture de la porte de garage en noir contraste de façon significative avec la teinte du soubassement ;

Considérant qu'en vue de répondre aux lignes directrices du quartier « Capricorne », il s'indique dès lors de choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 47 (PU/1927540) et 49 (PU/1927542) ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement de la porte d'entrée d'origine située en façade latérale par une porte d'entrée de ton vert clair présentant un panneau à motifs rectangulaires moulurés ;

Considérant pour rappel, la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ; qu'en conséquence, le changement de la porte d'entrée est admis pour autant qu'une partie vitrée latérale soit maintenue et que les portes soient pleines, lisses et sans dessin ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de remplacer la porte d'entrée conformément aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 12/02/2024 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

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 :

- conserver la couleur d'origine de la travée pour le placement des nouvelles mosaïques et de conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade avant,
- choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 47 (PU/1927540) et 49 (PU/1927542),
- remplacer la porte d'entrée conformément aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X 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 27/09/2024**  
Procès-verbal n°562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1909441/2023 (10)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 44

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit (PU/1786741/2021) 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 : S.R.L. ISOCO Monsieur Nicolas KUNKERA

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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

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 que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport à la situation de droit (PU/1786741/2021) de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation extérieure placée en façade arrière dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que le nouvel escalier extérieur du rez-de-chaussée dépassera également les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'isolation extérieure placée en façade arrière dépasse en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne avant présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2024 au 16/09/2024 mais qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

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

- permis d'urbanisme n° 5774 délivré le 17/08/1938 visant à effectuer des « transformations » ;
- permis d'urbanisme n° PU/1786741/2021 délivré le 17/02/2022 visant à « régulariser la fermeture des terrasses au premier et au deuxième étage, la création d'une lucarne dans le versant arrière, aménager une nouvelle lucarne dans le versant avant, un balcon et un nouvel escalier extérieur au rez-de-chaussée et aménager trois logements dans l'immeuble » ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit de l'immeuble reprise au dernier permis d'urbanisme délivré (le n° PU/1786741/2021 délivré le 17/02/2022) ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées :

Considérant qu'au rez-de-jardin :

- un percement a été effectué entre la chambre n°2 et la salle de bain ;
- la cave initialement prévue a été remplacée par une chaufferie ;
- la buanderie initialement prévue a été remplacée par un sanitaire supplémentaire ;
- une nouvelle isolation extérieure a été placée en façade arrière ;

Considérant dès lors que l'appartement duplex ne possède plus de cave ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'un espace de rangement est prévu pour chaque logement : sous l'escalier extérieur pour le logement du bas, sur le palier du 1<sup>er</sup> étage pour l'appartement 2, au rez-de-jardin pour l'appartement du haut ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée :

- l'escalier initialement prévu a été étendu vers le jardin et possède désormais un balcon plus réduit et rectangulaire au lieu de rond ;
- le mur mitoyen a été rehaussé afin de rendre l'escalier extérieur conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;
- le sanitaire a été supprimé et le vestiaire a été réduit ;
- une nouvelle isolation extérieure a été placée en façade arrière ;

Considérant que l'escalier existant déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les 2 constructions voisines ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme prévoyait déjà un escalier extérieur en dérogation ;

Considérant que le nouvel escalier est plus long de 3 marches et que les modifications apportées sont minimales ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant qu'au premier étage :

- un vestiaire supplémentaire a été aménagé ;
- la cuisine a été légèrement agrandie ;
- un sanitaire séparé a été prévu et la salle de douche est désormais uniquement accessible depuis la chambre à coucher ;
- une nouvelle isolation extérieure a été placée en façade arrière

Considérant qu'au deuxième étage :

- une partie du mur porteur entre la salle de douche et la chambre n° 1 a été démolie ;
- la surface de la salle de bain a été réduite ;

Considérant qu'au troisième étage :

- le trumeau existant en façade arrière a été démoli ;
- une nouvelle isolation extérieure a été placée en façade arrière
- la hauteur de la lucarne avant a été augmentée et dépasse 1m25 ;

Considérant que la hauteur de la lucarne avant est 39 cm supérieure à ce qui avait été autorisé ;

Considérant que la dérogation est importante (presqu'un mètre) ;

Considérant que, même si la lucarne est implantée en recul par rapport au plan de la façade avant, le fait d'avoir augmenté sa hauteur accentue son caractère massif ;

Considérant que cette dérogation est motivée par le fait qu'une hauteur sous combles de 2m50 est proposée ;

Considérant néanmoins que la hauteur minimale sous-plafond imposée par le règlement régional d'urbanisme au niveau des combles est de 2m30 ;

Considérant qu'à l'inverse de la lucarne arrière, la lucarne avant est visible depuis l'espace public et sa hauteur nuit à l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'augmentation de la hauteur de cette lucarne est contraire au bon aménagement des lieux, qu'il s'indique de prévoir une lucarne avant conforme à la dernière situation de droit de l'immeuble (c'est-à-dire au PU/1786741/2021 délivré le 17/02/2022) ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière a été isolée par l'extérieur et que cette isolation déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (dépassement en profondeur et en profil des 2 constructions voisines mitoyennes) ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont néanmoins acceptables vu qu'elles visent à améliorer le confort et l'habitabilité des logements sans nuire au cadre urbain environnant ;

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

- prévoir une lucarne avant conforme à la dernière situation de droit de l'immeuble (c'est-à-dire au PU/1786741/2021 délivré le 17/02/2022) ;

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

- la dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation extérieure placée en façade arrière dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes et en ce que le nouvel escalier extérieur du rez-de-chaussée dépassera également les 2 constructions voisines mitoyennes ;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'isolation extérieure placée en façade arrière dépassera en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

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

- la dérogation à l'article 12 du règlement communal sr les bâtisses en ce que la lucarne avant présente une hauteur supérieure à 1m25.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**

Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927540/2023 (11)**

Localisation : Avenue du Capricorne 47

Objet : isoler les façades par l'extérieur, remplacer la porte de garage et régulariser les châssis et la porte d'entrée (non conformes) de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. :

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 Clément & Florie LECLERCQ - BERNON

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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

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 : 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 isoler les façades par l'extérieur, à remplacer la porte de garage et à régulariser les châssis et la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant les permis d'archives suivants :

- n° 10.328 délivré le 11/12/1961 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 18.892 délivré le 16/04/2009 pour le remplacement des châssis et de la porte d'entrée,
- n° 549608 délivré le 28/05/2015 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

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'une maison unifamiliale conçue par le bureau d'architectes GROUPE ALPHA et l'architecte paysagiste René PECHERE ;

Considérant néanmoins que :

- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constitue pas à proprement parler d'une mesure de protection ;
- l'arrêté d'inscription et plus précisément son effet en termes de procédure, ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 19/08/2024 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 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 02/09/2024 au 16/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler par l'extérieur les façades avant et arrière de la maison unifamiliale et d'y appliquer un enduit de ton blanc gris (RAL 9002) impliquant une surépaisseur de 16cm ;

Considérant que le nouvel alignement de façade avant déroge à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme tandis que l'utilisation d'un enduit visible depuis l'espace public déroge à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en concertation avec le propriétaire de la présente demande, les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 49 (PU/1927542) ont introduit simultanément une demande similaire (isolation/enduit) ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont obtenu un permis pour isoler et enduire leurs façades par l'extérieur ; que dès lors les dérogations en termes d'alignement et d'enduit visible depuis l'espace public sont acceptables ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale marquée de par son changement de matériau (mosaïques de ton orangé) ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier « Capricorne » comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de conserver les travées verticales et leur décrochement par rapport au reste de la façade en vue de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la verticalité de la travée en remplaçant des mosaïques de même teinte ; que néanmoins, le maintien du décrochement par rapport au reste de la façade n'est pas précisé ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade et de conserver la couleur d'origine de la travée dans le placement des nouvelles mosaïques ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte à 4 vantaux en acier de ton noir (RAL 9011) ;

Considérant que les lignes directrices du quartier « Capricorne » stipulent que le changement de la porte de garage situé en sous-sol est admis pour autant que la couleur s'intègre dans les tonalités du soubassement ;

Considérant que le soubassement actuel de la maison présente une teinte grise ; que la mise en peinture de la porte de garage en noir contraste de façon significative avec la teinte du soubassement ;

Considérant qu'en vue de répondre aux lignes directrices du quartier « Capricorne », il s'indique dès lors de choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 49 (PU/1927542) ;

Considérant que la demande vise à régulariser la porte d'entrée, non conforme au permis d'urbanisme n° 18.892 délivré le 16/04/2009 en termes de division dans la partie fixe vitrée et de teinte (vert clair en lieu et place d'un vert pomme) ;

Considérant pour rappel, la volonté du Collège des bourgmestre et échevins de préserver la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier ; qu'en conséquence, le changement de la porte d'entrée est admis pour autant qu'une partie vitrée latérale soit maintenue et que les portes soient pleines, lisses et sans dessin ;

Considérant que la porte d'entrée existante présente ces différentes caractéristiques (partie vitrée latérale, panneau plein, lisse et sans dessin) ; qu'en conséquence elle répond aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre et échevins et est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les deux châssis principaux en façade avant, non conforme au permis d'urbanisme n° 18.892 délivré le 16/04/2009 ;

Considérant que l'épaisseur importante des montants supérieurs dans lesquels ont été incorporés des invisibles est contraire aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre en ce que l'épaisseur des nouveaux profils doit être limitée au strict minimum ;

Considérant néanmoins que ce changement a été réalisé avant l'approbation des celles-ci ;

Considérant qu'il est dès lors conseillé lors d'un prochain remplacement de répondre aux lignes directrices du quartier « Capricorne » approuvées le 28/03/2024 par le Collège des bourgmestre et échevins en termes de matériau (bois ou aluminium), de teinte (bicolores : blanc pour les parties fixes et noir pour les parties ouvrantes) et de limitation d'épaisseur des différents profils ;

Vu l'avis de l'Habitation Moderne du 12/02/2024 sur la présente demande, stipulant l'alignement de son avis sur celui du service de l'urbanisme de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert ;

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 :

- conserver la couleur d'origine de la travée pour le placement des nouvelles mosaïques et conserver un décrochement vertical par rapport au reste de la façade avant ;
- choisir une teinte de porte de garage plus claire (mêmes tonalités que le soubassement) en accord avec les propriétaires voisins n° 45 (PU/1927541) et 49 (PU/1927542) ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X 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 27/09/2024**

Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1930333/2024 (12)**

Localisation : Avenue de Broqueville 90

Objet : régulariser les travaux effectués (modification de la toiture, fermeture d'une terrasse, remplacement de châssis, ...) et aménager une terrasse en façade arrière au 4ème étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : espace structurant, 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 : Monsieur Luc MASSON

Enquête : /

Motifs : /

Réactions : 0

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués (modification de la toiture, fermeture d'une terrasse, remplacement de châssis, ...) et aménager une terrasse en façade arrière au 4ème étage de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°2046 a été délivré le 18/03/1927 pour construire l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'au moment de l'introduction de la demande :

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler d'une mesure de protection,
- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient 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 revêtaient un caractère légal ;

Considérant qu'en cours de procédure, l'arrêté d'inscription a été publié le 19/08/2024 ; que son effet en termes de procédure ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de sa publication ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans cet inventaire ; que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant qu'en situation existante de droit l'immeuble présente :

- 4 caves et 2 garages au sous-sol,
- 4 logements entre le rez-de-chaussée et le 3ème étage,
- 3 chambres de bonnes et 1 grenier au 4ème étage ;

Considérant que la demande ne concerne que les deux derniers niveaux de l'immeuble ;

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

- La modification de la toiture principale,
- La transformation du logement du 3ème étage en duplex avec le 4ème étage,
- Le remplacement de châssis en façade avant par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que la toiture principale a été modifiée en ce qu'à l'avant elle ne présente pas de rehausse centrale ; qu'elle présente une troisième lucarne centrale au lieu d'une baie vitrée ;

Considérant que la corniche a été également prolongée sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la toiture principale a été également modifiée en ce qu'à l'arrière, le volume prévu n'a pas été construit (pas de grenier) ; qu'une toiture plate non accessible a été réalisée ;

Considérant que la toiture a été modifiée au moment de la construction de l'immeuble ce qui est visible sur les photos aériennes datant d'avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage a été transformé en duplex en y ajoutant le 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que l'appartement comprenait à l'origine une cuisine, une salle à manger et un salon, une chambre et sa salle de bain, et disposait d'une petite terrasse couverte avec wc ;

Considérant que les transformations suivantes ont été apportées :

- La chambre au 3<sup>ème</sup> étage a été supprimée afin d'agrandir le séjour à l'avant,
- La salle de bain a été aménagée en buanderie,
- La terrasse couverte existante a été fermée afin d'agrandir la salle à manger,
- La cloison entre la salle à manger et la cuisine a été démolie,
- La dernière partie de l'escalier initialement commune a été privatisée pour le logement,
- Les deux chambres existantes au 4<sup>ème</sup> étage ont été annexées à cet appartement,
- Une des deux chambres a été réduite afin d'aménager une salle de bain ;

Considérant qu'aucune preuve n'a été jointe au dossier afin de prouver la date de réalisation des travaux effectués ;

Considérant que la chambre 1 au 4<sup>ème</sup> étage est inchangée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du même règlement en ce que la chambre 2 au 4<sup>ème</sup> étage présente un éclairage naturel inférieur au minimum requis (2.2m<sup>2</sup> au lieu de 9m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état actuel et qu'il y a lieu d'adapter la demande en la rendant conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'architecte confirme en séance qu'il est possible d'améliorer l'éclairage naturel de la parcelle, d'ailleurs la dernière version des plans le prévoit ;

Considérant que les châssis existants en façade avant ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;

Considérant que le petit bois situé dans l'imposte des châssis de gauche et centraux a été supprimé à tous les étages ; que la descente d'eau de pluie située à gauche de la façade avant a été également supprimée ;

Considérant que ces travaux sont acceptables car ces modifications n'impactent que très peu l'esthétique générale de la façade et que le ton des châssis est également maintenu ;

Considérant que la demande vise d'autre part à aménager une terrasse en façade arrière au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse est aménagée sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage en prévoyant un recul de 1.30m de la limite de celle-ci et en prévoyant des plantations au-delà du garde-corps afin de garantir plus d'intimité depuis les constructions d'en face ;

Considérant que cet aménagement permet au logement de disposer d'un espace extérieur de belles dimensions ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'ils ne respectent pas totalement le Code civil en matière de vues du côté du voisin de droite ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la terrasse à la partie du gauche le long du mitoyen avec l'immeuble de gauche sur toute la profondeur et de prévoir une finition esthétique sur le reste de la surface de la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse est liée au hall du 4<sup>ème</sup> étage mais que son accès ne semble pas aisé (différence de niveau de 46cm) ;

Considérant dès lors qu'il est conseillé de faciliter cet accès aisé (par exemple en prévoyant des marches supplémentaires créant un palier devant la baie du couloir) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/07/2024 (réf : T.2024.0529/1) ;

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

- limiter la terrasse à la partie de gauche le long du mitoyen avec l'immeuble de gauche sur toute la profondeur et prévoir une finition esthétique sur le reste de la surface de la toiture plate,
- vérifier que la chambre 2 au 4<sup>ème</sup> étage soit conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel ;

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2024**  
Procès-verbal n° 562

**Demande de permis d'urbanisme PU/1924546/2023 (13)**

Localisation : Clos Albert Marinus 2

Objet : régulariser les travaux effectués, construire un escalier en façade arrière, isoler la façade arrière et la toiture de l'annexe au premier étage, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Madame Delphine PIRARD

Enquête : 02/09/2024 au 16/09/2024

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 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°2 du 19/09/1951 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, construire un escalier en façade arrière, isoler la façade arrière et la toiture de l'annexe au premier étage, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°2 (inclinaison de toiture et matériaux de revêtement) et aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2024 au 16/09/2024 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°8826, le 05/04/1956 pour construire une maison,
- N°16614, le 04/07/2000 pour construire une extension et effectuer des transformations,
- N°PU/582721/2015, le 20/07/2017 pour régulariser une extension sur deux niveaux à l'arrière, régulariser la modification des châssis en façade, la modification de l'escalier extérieur à l'arrière et les modifications intérieures au rez-de-chaussée, percer une trémie et aménager un escalier d'accès aux combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise d'une part à :

- construire un escalier en façade arrière,
- isoler la façade et la toiture de l'annexe arrière,
- remplacer les châssis ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier au premier étage en façade arrière;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier dépasse les profils des deux voisins mitoyens de :

- 2.1m celui de gauche,
- 5.1m celui de droite ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS n°2 en ce que l'escalier est entièrement réalisé hors de la zone constructible admise et se trouve en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il permet cependant le lien direct entre le séjour au premier étage et le rez-de-jardin ;

Considérant qu'il est situé à l'extrémité gauche de la parcelle au même endroit et reprenant le même profil que l'escalier autorisé dans le permis d'urbanisme de 2000 ;

Considérant toutefois qu'il ne respecte pas entièrement le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au Code civil soit en rehaussant le mur mitoyen soit en fournissant l'accord du voisin sur la servitude de vue enregistrée ;

Considérant que la façade arrière est isolée d'environ 20cm et que l'annexe de deux niveaux est recouverte de panneaux de type « Rockpanel » imitation bois de ton brun ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les travaux d'isolation dépassent au premier étage les profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant que le dépassement est minime est qu'il a lieu uniquement dans le haut de l'extension sur une hauteur de 90cm ;

Considérant que le dernier étage est isolé et recouvert d'un enduit de ton clair (écru) ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS n°2 en ce qu'aucun enduit n'est toléré tant en façade avant qu'en façade arrière et que les façades doivent être recouvertes de briques ou de pierres de parement ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'ajouter un matériau supplémentaire à une façade déjà hétérogène ;

Considérant en effet que la façade arrière comprend différents matériaux de différentes teintes : panneaux imitation bois, crépi de teinte claire et châssis en PVC de couleur anthracite alors qu'en situation existante, les murs sont en briques claires et le châssis en bois brun ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'ensemble de la façade arrière est recouverte de panneaux « Rockpanel » imitation bois ;

Considérant dès lors que le matériau de revêtement est identique sur l'entièreté de la façade et qu'il n'y a plus de crépi, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que l'acrotère de l'annexe dépasse en hauteur les profils des voisins mitoyens ;

Considérant toutefois qu'aucune rehausse n'est nécessaire car le mur mitoyen de gauche est déjà plus haut et s'agissant d'un volume en biais, ne touchant pas la limite mitoyenne de droite ;

Considérant cependant que ces travaux améliorent les performances énergétiques de la maison sans nuire aux immeubles environnants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

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

Considérant que l'ensemble des portes et châssis est remplacé par des éléments en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant que la situation existante de droit fournie ne renseigne pas correctement la division en 4 éléments au châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et qu'il y a lieu de les corriger ;

Considérant que le nouveau châssis propose une division en 3 éléments qui n'est pas cohérente avec le châssis de l'étage inférieur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer le même type de division pour les deux châssis afin de conserver une harmonie dans la composition de la façade ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'intention est de conserver les mêmes divisions (châssis en 4 parties) au 2<sup>e</sup> étage que ce qui existe actuellement ;

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

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à régulariser le placement d'un volet au-dessus du châssis du deuxième étage en façade avant ;

Considérant que cet élément n'est pas repris en coupe ;

Considérant qu'il ne s'intègre pas au reste de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce volet ;

**Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

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

- se conformer au Code civil soit en rehaussant le mur mitoyen soit en fournissant l'accord du voisin sur la servitude de vue enregistrée,
- adapter le matériau choisi sur l'entièreté de la façade arrière,
- corriger les divisions du châssis du 2<sup>ème</sup> étage en situation existante de droit,
- adapter les plans en ce qui concerne le châssis au 2<sup>e</sup> étage à l'avant,
- supprimer le volet placé au-dessus du châssis du deuxième étage en façade avant.

**AVIS des directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et de Bruxelles Environnement aux considérations et à la condition supplémentaires :**

Considérant que la zone de recul déroge à l'article 11 du Titre I du RRU ; que la minéralisation ne peut se faire qu'au niveau des accès à la maison ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul en jardinet hormis l'accès à l'entrée de la maison ;

**AVIS FAVORABLE** à condition d'aménager en jardinet de pleine terre la zone de recul à l'exception de l'accès à l'entrée de la maison.

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°2 (zone de cours et jardins) et aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée, sous réserve des conditions ci-dessus.**