



## PROCÈS-VERBAL n°563 PROCES-VERBAAL nr.563

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

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent pour le PU/1787678 & PE/1788531 - B&B Development )
- 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 (absent aux points 11, 12, 13,14)

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'environnement milieuvrgunning	A.C.P. Association des Copropriétaires de la RESIDENCE DOMAINE DES FLEUVES sise à Woluwé-Saint-Lambert dans les site du Val d'Or et avneue Monet V.M.E.  Avenue Jean Monnet / Jean Monnetlaan 16	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
2. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	SCHOOLCOMITE ST JOZEF KAPELLEVELD VZW  Avenue Albert Dumont / Albert Dumontlaan 1	<b>Favorable Gunstig</b>
3. 09:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.P.R.L. PACIFICATION CONSTRUCTION B.V.B.A.  Boulevard de la Woluwe / Woluwedal 58	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
4. 10:15	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VERLANT-CHENET - ULMANN  Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 255	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

5. 10:45	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw LURQUIN - PETIT  Avenue Hof ten Berg / Hof ten Berglaan 53	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
6. 11:25	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw GILLEMAN  Rue Théodore De Cuyper / Théodore De Cuyperstraat 303	<b>Favorable Gunstig</b>
7. 11:55	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer LINTERMANS  Avenue A.J. Slegers / A.J. Slegerslaan 379	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
8. 12:25	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VANDEVELDE - MERTENS  Rue Théodore De Cuyper / Théodore De Cuyperstraat 66	<b>Reporté Uitgesteld</b>
9. 10. 14:00	permis d'environnement - permis d'urbanisme  milieuvergunning - stedenbouwkundige vergunning	S.A. B&B DEVELOPMENT N.V.  Rue Konkel / Konkelstraat 178	<b><u>Avis partagé :</u></b> - Défavorable de la commune - Favorable sous conditions de la region <b><u>Verdeeld advies :</u></b> - Ongunstig van de gemeente - Gunstig onder voorwaarden van het Gewest
11. 16:35	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw TONNON  Avenue Henri Pauwels / Henri Pauwelslaan 35	<b>Favorable Gunstig</b>
12. 17:05	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MOSER - KNOWLES  Avenue du Centaure / Centauruslaan 23	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
13. 17:35	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw ESPOSITO - ALVERDE  Avenue du Dernier Repos / Laatste-Rustlaan 2	<b>Favorable Gunstig</b>
14. 18:05	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw NASTASE  Avenue Jean Roch Collon / Jean Roch Collonlaan 5	<b>Favorable Gunstig</b>

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

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 563 de la séance du 11/10/2024 à 08:30.

**Demande de permis d'environnement IPE/1945042 (1)**

Localisation : Avenue Jean Monnet 16 - 22

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zone verte, zone d'habitation  
P.P.A.S. : N° 60 QUARTIER VAL D'OR (zone nord) approuvé par arrêté royal en date du 17/07/1991.

Demandeur : A.C.P. de la RESIDENCE DOMAINE DES FLEUVES

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

Enquête : 28/08/2024 au 26/09/2024

Plaintes/Remarques : 0

---

**Avis** :

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 09/03/2004 par le Collège des bourgmestre et échevins visant à « construire un immeuble comptant 134 appartements et 164 emplacements de parking en sous-sol » (réf : 17421 et 17638)

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré par Bruxelles Environnement le 07/01/2004 pour une durée de 15 ans visant à exploiter les installations classées d'un immeuble de logements (réf : PE/1B/2003/215747)

Vu la présente demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter un immeuble de logements, introduite le 24/05/2024 et déclarée complète le 18/07/2024 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 28/08/2024 au 26/09/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (réf. Cl.1997.0178/4) ;

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

Considérant que les installations électriques alimentant les parties communes de l'immeuble ont été contrôlées non conformes au RGIE le 03/12/2021 ;

Considérant que le chauffage de l'immeuble est réalisé au moyen de 10 chaudières communes au gaz dont 7 de 122 kW et 3 de 163 kW, que celles-ci ont été contrôlées et entretenues le 21/06/2024 ;

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

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

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

Considérant que l'immeuble dispose de 2 bassins d'orages et qu'il y a lieu de procéder à leurs entretiens réguliers afin de garantir leurs utilité et efficacité;

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

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

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

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **respecter les prescriptions du SIAMU,**
- **mettre les installations électriques en conformité.**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

---

**OVERLEGCOMMISSIE VAN 11/10/2024**

Proces-verbaal nr. 563

**Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (2)**

Ligging: Albert Dumontlaan 1

Onderwerp: Overkappen van een bestaande zandbak

Zonering: GBP: structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (**VV**).

Aanvrager: SCHOOLCOMITE ST JOZEF KAPELLEVELD VZW

Onderzoek: /

Motieven: /

Reacties: /

---

Advies:

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van cultureel, historisch, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2 mei 2013; dat de aanvraag conform is aan dit plan;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het overkappen van een bestaande zandbak;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen wordt :

- In toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS);

Overwegende dat het schoolgebouw dateert van 1954 en is ingeschreven op de wettelijke inventaris van het Hedendaags Erfgoed op 19/08/2024 omwille van zijn artistieke, esthetische, historische, technische en stedenbouwkundige waarden;

Overwegende dat de zandbak zich bevindt op de speelplaats langs de Emile Vanderveldelaan, tegen de afsluiting/perceelsgrens;

Overwegende dat er een lichte overkapping wordt voorzien over de bestaande zandbak ten einde de kinderen te beschermen tegen zon en regen; dat deze nieuwe overkapping 4m05 breed is op 12m48 lang;

Overwegende dat het ronde dak vervaardigd wordt uit massief wit polycarbonaat, een onbreekbare kunststof; dat deze de eigenschappen heeft zonne- en warmtewerend te zijn; dat de totale dakhoogte 2m93 is, gemeten vanaf de speelplaats;

Overwegende dat de structuur van het dak en de ronde palen eronder in antracietgrijze (RAL 7016) aluminium worden voorzien;

Overwegende dat de materialen en kleur aansluiten bij de nabijgelegen nieuwe vleugel van de school;

Overwegende dat, gezien het bovenstaande, het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening;

unaniem **GUNSTIG ADVIES** en in de aanwezigheid van de vertegenwoordiger van directie stedenbouw en cultureel erfgoed.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1934385/2024 (3)**

Localisation : Boulevard de la Woluwe 58

Objet : Modifier le permis d'urbanisme référencé 18/PFD/1826698 en ce qui concerne des modifications d'aménagements intérieurs et des modifications des façades

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones administratives, zones d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°4 approuvé le 31/05/1985.  
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : S.P.R.L. PACIFICATION CONSTRUCTION Clemence VANHAM

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

Motifs : 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)

Réactions : 1

---

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturelle, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le bien se situe dans le PPA n°4 Place Saint-Lambert approuvé le 31/05/1985 et actuellement en cours d'abrogation;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis d'urbanisme 18/PFD/1826698, délivré le 07/02/2023, concernant la démolition d'un immeuble de bureaux et la construction d'un immeuble de 42 logements avec des bureaux au rez-de-chaussée et le réaménagement du parking existant au sous-sol;

Considérant que les modifications apportées au susdit permis sont les suivantes:

- Modification de la position des circulations verticales;
- Réaménagement des plans d'étage type, du plan du sous-sol, du plan du rez-de-chaussée et du plan du 5ème étage;
- Réaménagement des emplacements de parcage pour vélos;
- Modification des façades avant et arrière;
- Modification du système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire;
- Modification des surfaces construites;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **12/09/2024** au **26/09/2024** pour le motif suivant:

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001:*
  - *Prescription particulière 7.4 : Modification des caractéristiques urbanistiques ;*

Considérant qu'une réaction et/ou observation a été déposée durant l'enquête publique précisant la volonté de l'association inter-quartier WIQ de se faire entendre par la commission de concertation;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001:*
  - *Modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement;*

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU**, daté du **20/06/2024**;

Considérant l'avis d'**Access & Go**, daté du **11/07/2024**, précisant la conformité partielle du projet aux normes du RRU concernant les personnes à mobilité réduite, pour les motifs suivants:

- *Le sas parking de droite doit avoir sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant côté intérieur du sas pour garantir son usage en autonomie;*
- *La porte du local poubelle doit être élargie de façon à avoir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm;*

Considérant que la superficie totale de logement passe de 4.792,12 à 5.278,08m<sup>2</sup>, ce qui induira des charges d'urbanisme supplémentaire, que la superficie de bureau passe de 1.063 à 655,23m<sup>2</sup>;

Considérant que la modification des cages d'escalier / ascenseur ne nuit pas à leur aménagement, qu'elle permet d'agrandir le hall commun d'accès aux appartements et de créer de nouvelles salles de bain en façade arrière, en lien avec les chambres parentales;

Considérant que cela permet le gain de superficie habitable au détriment des accès communs tout en améliorant leur fonctionnalité;

Considérant que le réaménagement du R+5 permet de diminuer les surfaces de couloirs intérieurs et de développer des séjours traversant à tous les logements;

Considérant que le nombre total de logement n'est pas modifié mais que les ratios sont améliorés, que le réaménagement des plateaux à travers les modifications structurelles et la diminution des superficies des cages d'escalier permettent de transformer une partie des logements 2 chambres en logements 3 chambres, qu'ainsi le nouveau ratio de grands logements (3ch et plus) passe de 28.6% à 47.7%;

Considérant que le projet modifié contient 12 appartements une chambre, 10 appartements deux chambres, 18 appartements trois chambres et 2 appartements quatre chambres, que les espaces de vie des grands logements ont été adaptés afin d'être agrandis et plus en adéquation avec le nombre de chambres dont ils disposent;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée sont rationalisés, que des locaux de stockages pour l'entretien des communs sont créés adjacents à chaque cage d'escalier, que les locaux poussettes ne sont plus fermés mais ouverts sur le hall d'entrée avec une capacité augmentée d'emplacements tout en maintenant une certaine transparence des halls d'entrée;

Considérant qu'au sous-sol, le dessin des cages d'ascenseurs / escaliers est légèrement modifié, que l'emplacement et les dimensions des locaux techniques, locaux poubelles et du local vélos sont revus et que toutes les caves ont été ramenées dans les logements pour plus de praticité;

Considérant toutefois que les caves ajoutées dans les logements remplacent les espaces de buanderie existants à la situation de droit, qu'une buanderie en lien à la cuisine doit rester accessible dans les logements ;

Considérant que les pentes d'accès vélos et voitures au parking ont été inversées, permettant d'allonger à 10% la pente des vélos et de la rendre ainsi plus confortable, que toutefois cette situation engendre plus de potentiels conflits d'utilisateurs au sous-sol au vu du croisement des vélos avec les voitures pour atteindre le local qui leur est destiné, qu'un marquage particulier d'attention au sol devra être prévu afin d'éviter les conflits;

Considérant que les emplacements vélos du rez-de-chaussée et du sous-sol sont augmentés, passant de 92 à 147 places au total dont 13 pour les vélos-cargos et 6 à destination des bureaux positionnés au rez-de-chaussée, que ces locaux vélos doivent se conformer en termes de dimensionnement aux

recommandations de Bruxelles Environnement (voir par rapport à la norme de 2m<sup>2</sup> par vélo pas respectée au sous-sol);

Considérant que la façade arrière de l'immeuble est rationalisée par un alignement des baies et balcons aux étages et que l'emprise des balcons secondaires y est diminuée;

Considérant que la modification la plus visible du projet intervient en façade avant, qu'il y est proposé plusieurs changements:

- La suppression des murs de verres émaillés au profit de surfaces vitrées et d'une lecture plus horizontale de la façade;
- L'avancement de la façade de 32cm afin d'aligner les structures avec celles du sous-sol;
- Le revêtement du rez-de-chaussée est changé par de la brique de teinte gris-beige au lieu du béton lavé;
- Les châssis du dernier niveau sont élargis;

Considérant que la symétrie de la façade avant est changée, que les éléments de remplacement des parois de verres émaillés sont dissymétriques et rompent la logique d'horizontalité du bâtiment ponctuée d'éléments verticaux permettant de ne pas avoir un langage de balcons filant sur l'ensemble des niveaux, qu'il convient de revenir à des éléments alignés et symétriques avec quelques éléments marqués verticaux afin de conserver une harmonie de l'ensemble;

Considérant que l'avancée de 32cm de la façade avant ne rompt pas l'alignement de l'immeuble avec son voisin du numéro 60 au vu du virage pris par le Boulevard et l'orientation légèrement différente du voisin et au vu de sa position en coin de l'ilot ;

Considérant que la production d'énergie est réalisée par des pompes à chaleur alimentées par des panneaux photovoltaïques, que ces 7 pompes sont placées au centre de la toiture à l'emplacement des éléments techniques repris dans le permis délivré, qu'en termes d'acoustique le projet répond à la norme NBN S01-400-1;

Considérant que les abords sont conservés tels qu'en situation de droit du permis délivré le 07/02/2023;

Considérant 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:**

- **Conserver la symétrie de la façade avant en marquant certains éléments verticaux,**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go,**
- **Prévoir un marquage au sol du parking permettant aux vélos de rejoindre en sécurité le local vélo et d'en sortir,**
- **Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations du vadémécum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes,**
- **Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et 10% d'emplacements vélos cargos,**
- **Recréer une buanderie par logement distincte de la cave.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**  
Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1941573/2024 (4)**

Localisation : Avenue Georges Henri 255

Objet : régulariser la suppression d'une partie de la surface commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'agrandissement de l'appartement existant au premier étage 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 : Monsieur et Madame Jonathan & Sophie VERLANT-CHENET - ULMANN

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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)

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 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 le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression d'une partie de la surface commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'agrandissement de l'appartement existant au premier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 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°1799, le 27/03/1926 pour transformer la maison,
- N°3762, le 17/02/1973 pour transformer l'immeuble,
- N°14069, le 11/03/1986 pour transformer le rez-de-chaussée commercial,
- N°14794, le 24/11/1989 pour transformer l'immeuble,
- N°PU/541403/2011, le 06/10/2016 pour régulariser l'aménagement d'une toiture plate en terrasse au 1er et au 3e étage en façade arrière de l'immeuble ;

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

- un commerce sur l'entièreté du rez-de-chaussée,
- un appartement au premier étage,
- un appartement duplex aux deuxième et troisième étages ;

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

- la suppression d'une partie de la surface commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'agrandissement de l'appartement existant au premier étage,
- la construction d'un escalier liant le premier étage au rez-de-jardin ;

Considérant qu'en situation existante de fait le commerce est aménagé à l'avant du rez-de-chaussée et qu'il présente deux pièces reliées ;

Considérant qu'en effet le mur porteur entre le commerce à l'avant et la partie arrière du rez-de-chaussée a été obturé ;

Considérant qu'à l'arrière le commerce est transformé en séjour pour l'appartement du premier étage ;

Considérant que le lien avec le premier étage est effectué par l'escalier principal de l'immeuble ;

Considérant qu'au vu de la situation projetée qui prévoit l'amélioration de ces étages, ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'un escalier a été construit 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 deux profils des deux voisins mitoyens de droite et de gauche et ce de :

- 7.84m celui de gauche,
- 14.62m celui de droite ;

Considérant qu'il permet de lier directement le premier étage au rez-de-jardin ;

Considérant qu'il est situé centralement à la façade ;

Considérant qu'il respecte également le Code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaménager l'appartement en ce que :

- Le séjour au rez-de-chaussée est réorganisé en agrandissant certaines baies (en façade arrière et dans la cuisine),
- Un escalier intérieur privatif est ajouté afin de lier le rez-de-chaussée au premier étage,
- Un nouveau volume vitré est construit afin de recouvrir cet escalier,
- Le volume contenant la chambre est reconstruit avec une toiture plate,
- Une terrasse est aménagée au premier étage en façade arrière ;

Considérant que le réaménagement des espaces au rez-de-chaussée permet d'améliorer les conditions de confort et d'habilité du logement ;

Considérant que le nouvel escalier prévu permet de ne plus rejoindre l'étage par la cage d'escalier principale ;

Considérant que l'accès au commerce est garanti en ce qu'il est séparé de l'accès aux logements situés aux étages ;

Considérant que le volume vitré recouvrant l'escalier permet d'apporter un éclairage naturel au bureau installé au premier étage ; qu'il respecte les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume contenant la chambre arrière est reconstruit avec une toiture plate et rehaussé de 30cm par rapport au profil mitoyen existant ;

Considérant que ces dépassements sont minimales ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

- 3.94 celui de gauche,

- 10.73 celui de droite ;

Considérant que la terrasse présente un retrait de 1.92m par rapport à la limite mitoyenne de droite et que cette partie de toiture plate prévoit le placement de bacs à plantes permanentes ;

Considérant cependant que ces travaux ne garantissent pas l'inaccessibilité de la toiture plate ; que dès lors il y a lieu de placer un garde-corps à la limite de 1.90m par rapport au voisin mitoyen de droite ;

Considérant qu'il est conseillé d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) pour la toiture plate, ou une finition esthétique (toiture végétalisée en lieu et place des bacs à plantes proposés, gravier, ...) pour éviter la surchauffe des pièces ;

Considérant qu'un pare-vue d'1.90m de hauteur est également placé à la limite mitoyenne avec le voisin de gauche ;

Considérant que ces travaux ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de soit fournir un accord enregistré sur les vues entre voisins, soit prévoir un retrait de 1.90m de la terrasse par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour ne présente pas une surface d'éclairement naturel suffisante (9.88m<sup>2</sup> au lieu de 11.76m<sup>2</sup>) ;

Considérant toutefois que les baies vitrées en façade arrière sont élargies au maximum ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables car la demande actuelle permet de revitaliser une partie de cette artère commerciale dans la commune ;

Considérant que la demande a également reçu un avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

- placer un garde-corps à la limite de 1.90m par rapport au voisin mitoyen de droite et prévoir une finition esthétique du reste de la toiture plate non accessible (toiture végétalisée, gravier,...),
- soit fournir un accord enregistré sur les vues entre voisins, soit prévoir un retrait de 1.90m de la terrasse par rapport à la limite mitoyenne ;

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées sous réserve des conditions reprises ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1942332/2024 (5)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 53

Objet : régulariser les modifications apportées à la zone de recul, démolir une extension et construire des nouvelles extensions en façade arrière, aménager les combles, remplacer les portes et châssis et rénover la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 ter approuvé le 11/01/1977.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Fabian & Elise LURQUIN - PETIT

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°9 ter du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la zone de recul, démolir une extension et construire des nouvelles extensions en façade arrière, aménager les combles, remplacer les portes et châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°9 ter en termes de gabarit, implantation et zone de retrait latérale et à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observation a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- l'ombre portée de l'extension prévue masque l'ensoleillement dans les pièces de vie voisines,
- l'extension prévue réduit le champ visuel des voisins sur leurs abords verdoyants,
- l'octroi des dérogations demandées puisse créer un précédent pour le bien voisin du 57 et en conséquence enfermer le bien n°55,
- la demande ne fait pas mention de la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture,
- la demande de dérogation pour la 3<sup>e</sup> chambre et 2<sup>e</sup> salle-de-bain pourrait être supprimée en aménageant ces espaces sous les combles ;

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

- N°7333, le 31/08/1950 pour construire la maison,
- N°11809, le 26/03/1970 pour construire une annexe ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à démolir une extension et construire des nouvelles extensions en façade arrière, aménager les combles, remplacer les portes et châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que l'extension existante au rez-de-chaussée arrière droit est démolie ;

Considérant qu'une nouvelle extension de deux étages est construite sur toute la largeur de la façade et dépassant, au rez-de-chaussée, la limite de la façade existante de 60cm ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°9 ter en ce que l'extension prévue empiète latéralement de 60cm sur la zone de cours et jardins, qui est destinée aux plantations ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n° 9 ter en ce que la façade latérale est implantée à moins de 2.50m des limites de terrain (elle est prévue à 1.92m) ;

Considérant cependant qu'elle respecte le PPAS n°9 ter en ce que la profondeur de la maison, y compris l'annexe, reste dans les 13m admis ;

Considérant qu'elle respecte également le règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, s'agissant d'une maison de type trois façades ;

Considérant que l'extension permet d'accueillir une nouvelle cuisine, mais qu'elle ne tient pas compte de la largeur existante de la maison vu le décrochement prévu de 60cm ;

Considérant qu'elle déroge au PPAS n°9 ter en ce que la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée dépasse 3.20m de hauteur admise pour les annexes (3.93m) ;

Considérant que cette annexe s'aligne en hauteur sur l'extension voisine ;

Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que le volume au premier étage présente deux profondeurs différentes (1.90m et 0.86m) accueillant une salle de douche et l'agrandissement d'une chambre ; que le projet a été étudié en vue de limiter au maximum son impact en prévoyant un recul ;

Considérant que la partie de l'extension au niveau de la salle de douche est conforme au PPAS en ce qu'elle se situe dans la profondeur maximale autorisée de 10m ;

Considérant que cet étage déroge au PPAS n°9 ter au niveau de la profondeur au niveau du décrochement de la chambre tant en profondeur qu'en partie latérale ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager 3 chambres, 2 salles de bain, un coin bureau et le prolongement de l'escalier principal ;

Considérant néanmoins que l'ensemble de l'extension à l'étage est conforme au RRU en termes de profondeur mais déroge en termes de hauteur mais que cette partie est conforme au gabarit du PPAS ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la toiture principale est isolée par l'intérieur sans modifier le niveau du faîte ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de dérogation à ce niveau-là ;

Considérant que l'escalier principal est prolongé afin d'aménager une salle de jeux dans les combles ;

Considérant que cet espace respecte les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que les portes et châssis existants en bois de ton blanc sont remplacés par des nouveaux éléments en aluminium de ton noir ;

Considérant que le ton et le matériau choisis sont homogènes ;

Considérant que ces travaux sont acceptables car ils permettent d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser les modifications apportées à la zone de recul ;

Considérant en effet que la zone de recul a été transformée en ce que l'escalier sur la partie droite de la zone de recul a été déplacé devant la porte d'entrée ; qu'une partie plantée de pleine de terre a été aménagée entre l'allée de garage et l'escalier ;

Considérant également qu'un deuxième escalier permettant de lier la zone de recul à la zone de cours et jardins (latérale) a été réalisé sur la partie gauche de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au PPAS n°9 ter en ce que l'escalier a été réalisé en zone de cours et jardins, qui est uniquement destinée aux plantations ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que cet escalier est en mauvais état et qu'il est envisageable de le modifier pour le rendre plus perméable ;

Considérant en effet que la maison voisine de gauche dispose également d'un accès direct au jardin depuis l'entrée de garage ;

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

- favoriser la perméabilité de la zone de recul au niveau du deuxième escalier à modifier pour le rendre plus perméable.

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n°9 (gabarit, implantation et zone de cours et jardin) concernant l'escalier en zone de recul et à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 593

**Demande de permis d'urbanisme PU/1924714/2023 (6)**

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 303

Objet : régulariser les travaux effectués, construire une lucarne en façade latérale et isoler la toiture de la maison unifamiliale

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 ter approuvé le 11/01/1977.

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

Demandeur : Madame Jeanne GILLEMAN

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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

Réactions : 0

---

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 ter du 11/01/1977 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués, construire une lucarne en façade latérale et isoler la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles et 6 (hauteur) du Titre I, 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7597 a été délivré le 02/08/1951 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à construire une lucarne en façade latérale et isoler la toiture principale de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne en façade latérale présente une hauteur supérieure au maximum admis de 1.25m (2.45m) ;

Considérant que la lucarne respecte le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle permet de prolonger l'escalier principal dans le comble et d'aménager un atelier / chambre d'amis ;

Considérant qu'elle présente deux pans et une croupe ; que ces éléments lui permettent de s'intégrer harmonieusement au reste de la toiture et de la façade de la maison ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture principale est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse le profil de la toiture du voisin mitoyen (le plus haut) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une maison de type 3 façades ;

Considérant que ces travaux améliorent les performances énergétiques et le confort de la maison ;

Considérant que le dépassement est minime et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre d'amis / atelier aménagée dans les combles ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un espace sous toiture spacieux de 18m<sup>2</sup> ; que cloisonner la pièce ultérieurement la rendrait moins confortable ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures existantes par des éléments en bois de ton blanc mais ne présentant plus de croisillons ;

Considérant que les tons et les matériaux sont maintenus ;

Considérant que de manière générale les portes et les châssis respectent l'esthétique de la maison ; qu'ils améliorent les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que dès lors ils sont acceptables ;

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

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 6 (toiture) du Titre I et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 593

**Demande de permis d'urbanisme PU/1933257/2024 (7)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 379

Objet : construire un étage supplémentaire ainsi qu'un petit volume donnant accès à la nouvelle toiture végétalisée et régulariser certaines modifications de baies à l'arrière de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur Thierry LINTERMANS

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 construire un étage supplémentaire ainsi qu'un petit volume donnant accès à la nouvelle toiture végétalisée de la maison unifamiliale ainsi qu'à régulariser certaines modifications de baies à l'arrière ;

Considérant qu'elle déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 en termes de gabarit ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7674 a été délivré le 21/11/1951 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- ajouter un étage complet sur la toiture plate de la maison unifamiliale entre mitoyens abritant deux chambres, deux salles de douche et un espace de détente (jeux/tv),
- réaliser un petit volume sur ce nouvel étage complet afin de pouvoir accéder à la toiture végétalisée aménagée sur celui-ci ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 en termes de profondeur et article 6 en termes de hauteur en ce que le nouveau petit volume dépasse les profils des deux constructions voisines ;

Considérant que le nouvel étage complet respecte les prescriptions en vigueur en ce qu'il ne présente qu'une profondeur supérieure de 2,65m à la profondeur de l'immeuble voisin de droite le moins profond sans dépasser la profondeur de l'immeuble de gauche le plus profond et en ce que qu'il ne dépasse pas le profil de l'immeuble le plus bas (de droite) que de 2,56m et qu'il ne dépasse pas le profil de l'immeuble de gauche le plus haut ;

Considérant qu'il est habillé d'un bardage en zinc à joints debout de couleur gris anthracite en vue de s'apparenter à un niveau de toiture ;

Considérant que la face avant est largement vitrée, reprenant le rythme des baies des étages inférieurs, sans croisillons pour plus de sobriété ;

Considérant que l'escalier existant est prolongé ;

Considérant que ce volume permet à la maison de disposer de plus d'espace ;

Considérant que celui-ci est recouvert d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'en vue de pouvoir entretenir cette toiture, l'escalier est encore prolongé d'un niveau dans un petit volume de 4,50m de long sur 2m de large, placé le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble de gauche, impliquant la rehausse du mur mitoyen avec ce voisin sur une hauteur de 1,60m ;

Considérant que ce petit édicule est en dérogation au Titre I du RRU en termes de gabarit (articles 4 et 6) ;

Considérant que même s'il est placé en retrait de 4m par rapport à la façade avant, il reste visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas réaliser ce nouveau volume ;

Considérant en effet que ce volume incongru dépasse de manière importante les deux gabarits voisins et que cet accès facile ne garantit pas que la toiture plate végétalisée ne soit pas utilisée à d'autres fins alors que la maison dispose d'un jardin de belles dimensions ;

Considérant que la demande vise également à régulariser des transformations au sous-sol (extension/transformation) ;

Considérant que celles-ci sont acceptables car elles permettent d'améliorer l'utilisation des pièces (caves, buanderie, bureau, sanitaires) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la demande porte également sur la mise en peinture de la porte d'entrée et de la porte de garage en gris foncé ;

Considérant que cette intervention permet de faire un rappel au niveau du rez-de-chaussée de l'intervention proposée à l'étage supplémentaire proposé ;

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

- supprimer le petit édicule en toiture.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ne sont acceptées que pour l'étage complet supplémentaire.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1943548/2024 (8)**

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 66

Objet : régulariser le volume de l'annexe et le placement de panneaux photovoltaïques, réaliser des transformations intérieures, isoler la façade avant, rénover et isoler la toiture de la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent & Caroline VANDEVELDE - MERTENS

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Réactions : 0

---

Avis :

**AVIS REPORTE**

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**  
Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1787678/2021 (9 -10)**

Localisation : Rue Konkel 178 - Chaussée de Stockel 202

Objet : Réaliser la phase II du projet So Stockel : Construire trois bâtiments de logements comprenant 81 appartements et 88 places de stationnement en sous-sol, abattre 22 arbres à haute tige et réaménager les abords du site ;

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de parcs

Le bien se situe dans le périmètre d'un RCU zoné

Demandeur : SA B&B Development

Enquête : 28/08/2024 au 26/09/2024

Motifs :

- application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001:
  - application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - application de la prescription particulière 8.2 du plan régional d'affectation du sol : logements en zone d'équipement ;
  - application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;
- application de l'article 176/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
  - procédure de demande de permis mixte, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences ;
- application de l'article 175/14, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
  - demande soumise à étude d'incidences, pour les rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT:
    1. 18) Garages, emplacements couverts ou sont gares des véhicules à moteur (pares de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
    2. 19) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe/ le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;
- 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 : article 7 : Implantation d'une construction isolée, article 8 : Hauteur d'une construction isolée, article 11 : zones de recul aménagées en jardinet et article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
  - dérogation au règlement communal d'urbanisme : article 28: plantations et article 50: alignement ;
  - dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné: article 7: citernes, article 8.2 : parking par logement, article 8.3 : parking visiteurs, article 12 : aménagement de la zone de recul et article 13 : aménagement des jardins ;

Réactions : 16 dont 2 pétitions (46 et 291 signatures)

### Avis :

Considérant que les parcelles se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public, en zone de parcs et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un règlement communal zoné approuvé par le Conseil communal du 19/10/2015 et arrêté par le gouvernement ;

Considérant que la demande initiale portait sur la construction de quatre bâtiments de logements comprenant 121 appartements et 143 places de stationnement pour véhicules motorisés en sous-sol, l'abattage de 17 arbres à haute tige et le réaménagement des abords du site,

Considérant que cette demande a fait l'objet d'une enquête publique et d'un avis partagé de la commission de concertation, favorable conditionnel en ce qui concerne la Direction de l'urbanisme, la Direction du patrimoine culturel et Bruxelles Environnement, et défavorable de la part de la commune;

Considérant que les conditions exigées étaient les suivantes:

- Supprimer le bloc E ;
- Revoir l'implantation du bloc D, proposant une orientation E-0 et permettant l'aménagement d'espaces verts spacieux et qualitatifs profitant aux deux phases du projet ;
- Revoir l'architecture proposée en s'inspirant de celle de la phase I ;
- Espacer l'implantation du bloc G par rapport à la limite de la zone verte afin que les jardins privés n'empiètent pas sur cette zone (cf. remarque du BMA);
- Supprimer les logements mono-orientés, hors des niveaux semi-enterrés ;
- Supprimer les dérogations au RCUZ ;
- Revoir l'aménagement des espaces extérieurs en déterminant des sous-ambiances qui ne revêtent pas qu'un aspect esthétique mais également un aspect pratique et récréatif en respectant les objectifs principaux du RCUZ, permettant l'usage de ces espaces par les habitants, y intégrer une plaine de jeux;
- Se limiter à un ratio de 1.2 emplacements de stationnement par logement (au total des emplacements de parking) dans le but d'augmenter les superficies de pleine-terre du projet tout en restant conforme au RCUZ, privilégier le parking D pour supprimer des places au profit du fonctionnement optimal de la noue d'infiltration;
- Revoir la localisation de la noue BO4 en fonction de l'emprise du parking du bâtiment D afin de permettre que ensemble des eaux pluviales infiltrées par cette noue le soient directement au sein d'une zone de pleine-terre ;
- Proposer des aménagements qui augmenteront le cbs + (par exemple : prairies fleuries à la place de gazon pour les jardins privés,...), les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Protéger le système racinaire des végétaux existants lors des travaux;
- Mettre en place un système de récupération des eaux pluviales à destination des sanitaires du projet ;
- Se conformer à l'avis d'Access & Go ;
  - Suivre l'ensemble des recommandations de l'étude d'incidences et en particulier les recommandations suivantes :

- Prendre les mesures nécessaires en vue de supprimer ou limiter les conflits entre les différents usagers du parking, en se conformant à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploitation applicables aux parkings (25/02/2021) en ce qui concerne le marquage des cheminements piétons et cyclables;
- Végétaliser les toitures des bâtiments D, F et G, en tendant vers une épaisseur de 10 cm de substrat ;
- Mettre en place un système géothermique pour la régulation thermique des bâtiments projetés, sauf en cas d'impossibilité technique motivée ;
- Prévoir des ouvertures de minimum 20 cm à intervalles réguliers au sein des clôtures et portiques projetés au niveau des limites Sud et Ouest du site, du cote Rue Konkell afin de ne pas entraver la mobilité de la faune du site ;
- Délimiter, lors du chantier, un périmètre de minimum 5 m autour des terriers de renards à l'aide de barrières physiques ne contraignant pas leurs déplacements et mettre en place un affichage spécifique afin de signaler la présence des renards (Toutes destructions éventuelles de l'un des terriers de renards doit obligatoirement faire l'objet d'une demande de dérogation aux interdictions relatives à la conservation de la nature auprès de Bruxelles Environnement) ;
- Fournir un plan définitif de l'aménagement paysager reprenant les informations suivantes:
  - Une liste exhaustive de toutes les essences plantées ;
  - La localisation de chaque plantation ou groupe de plantation prévu;

Considérant que le demandeur a déposé un projet modifié en ce sens le 06/06/2024;

Considérant que la demande modifiée porte sur la construction de trois bâtiments de logements comprenant 81 appartements et 88 places de stationnement en sous-sol, l'abattage de 22 arbres à haute tige et le réaménagement des abords du site;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/08/24 au 26/09/2024 pour les motifs suivants:

- En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001:
  - Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Application de la prescription particulière 8.2 du plan régional d'affectation du sol : logements en zone d'équipement ;
  - Application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;
- En application de l'article 176/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
  - procédure de demande de permis mixte, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences
- En application de l'article 175/14, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
  - demande soumise à étude d'incidences, pour les rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT:

3. 18) Garages, emplacements couverts ou sont gares des véhicules à moteur (pares de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  4. 19) Toute modification d'un projet déjà autorise, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe/ le projet, une fois modifié, répondra a l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;
- 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 : article 7 : Implantation d'une construction isolée, article 8 : Hauteur d'une construction isolée, article 11 : zones de recul aménagée en jardinet et article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
    - dérogation au règlement communal d'urbanisme : article 28: plantations et article 50: alignement ;
    - dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné: article 7: citernes, article 8.2 : parking par logement, article 8.3 : parking visiteurs, article 12 : aménagement de la zone de recul et article 13 : aménagement des jardins ;

Considérant que 17 réactions et/ou observations ont été déposées durant l'enquête publique, qu'elles portent sur:

- aucun accès parking ne doit être prévu vers la chaussée de Stockel déjà saturée, le parking manque d'ailleurs d'emplacements de stationnements et la porte du parking existant pose question quant à sa fiabilité et sa capacité à assumer un tel flux de voitures;
- il ne faut pas supprimer le poumon vert que représente cette zone, trop d'arbres sont prévus à l'abattage;
- la circulation reportée en voirie causera des problématiques de mobilité;
- les égouts de la zone sont déjà saturés, il ne faut pas rajouter de rejet dans ceux-ci;
- une plus grande plaine de jeux doit être proposée;
- l'accessibilité PMR du site ne semble pas réaliste dans ce qui est proposé actuellement, la salle polyvalente commune n'est d'ailleurs pas accessible;
- les façades du projet sont trop monotones et verticales;
- les immeubles ont un gabarit démesuré, leur hauteur maximale par étage est dérogatoire au RCUZ, un étage du bloc Z devrait être supprimé;
- le maillage vert demandé par le PRAS n'est pas respecté, le projet manque d'espace vert;
- le projet va générer des nuisances pour la phase I au vu de la massivité du bâtiment Z;
- le rejet des eaux de toitures dans la forêt alluviale n'est pas acceptable car causerait des désagréments en terme "d'effet marécage" et d'humidité permanente et un risque d'inondation, de plus ce n'est pas l'endroit idéal pour y placer une plaine de jeux;
- les documents consultables de la demande durant l'enquête mélangeaient d'anciens et de nouveaux plans;
- l'étude d'incidence aurait dû être faite sur les deux phases du projet;
- les arbustes existant ne sont pas représentés en plan;
- la luminosité du bâtiment B sera impactée par la construction du volume Z;
- l'espace entre les bâtiments C et Z est insuffisant;
- plus de plantations doivent être prévue dans la noue et autour;

- la gestion des conteneurs poubelles dans les parkings n'est pas efficace et pourrait causer des nuisances;
- une présentation 3D animée du projet est nécessaire;

Considérant l'avis d'instance favorable conditionnel de **Bruxelles Environnement** du **05/08/2024** dont les conditions sont les suivantes;

- Supprimer le trop-plein (surverse) de la noue d'infiltration vers l'égout. La noue est dimensionnée pour une pluie centennale, l'égout ne saura pas accueillir les potentielles eaux de débordements de la noue car il sera déjà sursaturé. Ce trop-plein risque de devenir une source de problèmes (remontée très probable des égouts dans le dispositif de GIEP) ;
- Etudier la possibilité de réduire l'emprise du nouveau bâtiment Z au profit d'espace ouvert végétalisé, en vue d'assurer le maintien de la superficie d'espaces verts accessibles par nombre d'habitants et une amélioration qualitative de ceux-ci et d'améliorer encore le CBS+;
- Réaliser, aux moments appropriés de l'année et préalablement au début des travaux, une étude (prospection) de terrain complémentaire par un(e) expert(e) en biodiversité ou écologue afin de :
  - réévaluer l'occupation ou non des terriers de renards sur le site (phase I et phase II) et voir si de nouveaux terriers sont apparus ;
  - préciser la présence d'espèces protégées : renard roux et autres en lien avec les abattages d'arbres prévus (cf. oiseaux cavernicoles, chauve-souris, écureuil, lérot...);
- Programmer (avec l'expert(e) en biodiversité) les mesures de prévention et de préservation nécessaires pour le chantier : organisation du chantier et aménagements spécifiques ;
  - Pour rappel concernant la protection des renards (voir rapport d'incidences et son complément, p.191);
- Intégrer au dossier d'exécution du projet des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs ou gîtes intégrés aux façades visant des espèces de faune liée au bâti (ex : hirondelles, martinet noir, moineau domestique,...) avec l'accompagnement d'un expert (e) en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plans (plan paysager, aménagement des abords, coupes, pour le suivi et la gestion ultérieure du site) ;
- Interdire et empêcher, notamment dans le cadre du chantier, tout charroi et tout stockage de matériaux/ engins de chantier/ terres/ déchets (même verts) dans la zone verte (zone de parc au PRAS), tout comme sous la couronne des arbres maintenus et nouvellement plantés;
- Mettre en place une délimitation physique (ex : barrières) au niveau de la zone de parc afin de protéger cette dernière lors des travaux (d'intrusions dans la zone boisée existante) ;
- Réaliser les (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;
- Végétaliser les toitures de manière au minimum semi-intensive (s'agissant de constructions neuves) et au moins extensive sous les panneaux photovoltaïques ;
- En vue de son application, annexer le plan de gestion différenciée des espaces (ou)verts au(x) permis ainsi qu'à tout document concernant l'entretien de ces espaces des phases I et II du site (acte de copropriété, cahier de charges et contrat d'entretien) ;

Considérant les adaptations suivantes faites au projet initial et les modifications améliorant significativement le projet;

Modifications urbanistiques:

Considérant que le bâtiment E a été supprimé de la demande, permettant de dédensifier la parcelle et d'offrir une plus grande perméabilité visuelle et une perméabilité du sol, et diminuant les vis-à-vis avec le voisinage du site;

Considérant que le bâtiment D a été revu dans son implantation afin de reprendre en partie les orientations proposées est-ouest, qu'il a été renommé "bâtiment Z", qu'à présent l'espace végétalisé central est plus large et plus qualitatif ainsi que l'espace en forêt alluviale entre les 2 phases du projet;

Considérant que cette révision de l'implantation permet d'augmenter de près de 50% la surface d'espace planté, que la révision des sous-sol permet également d'arriver à un pourcentage de pleine terre sur site passant de 56 à 73%;

Considérant que le projet est diminué de 40 logements, revoyant drastiquement la densité d'habitation sur la parcelle;

Considérant que l'architecture des bâtiments a été modifiée afin de correspondre à l'esthétique de la phase I, que les matériaux ont été adaptés en maintenant la même brique que celle mise en œuvre en phase I, en conservant les mêmes teintes de châssis et les même garde-corps, que la distinction d'un socle au sol est abandonnée au profit d'une lecture plus cohérente entre l'ensemble des bâtiments;

Considérant que l'implantation du bâtiment G est reculée de 60cm par rapport à la zone verte et que les jardins privés au sol sont supprimés au profit de loggias rentrantes dans l'immeuble, que la zone précitée est ainsi préservée de toutes atteintes;

Considérant que le projet initial prévoyait 21 logements mono-orientés hors des niveaux semi-enterrés, qu'à présent il n'en conserve que 2, que ces deux appartements sont grands et disposent de jardins privés au sol;

Considérant que les espaces extérieurs ont été revus dans la nouvelle proposition paysagère, que des espaces de repos et de rencontre jalonnent les chemins de promenade et les voies de circulation qui structurent le site, qu'une aire de loisirs est aménagée dans l'espace de forêt alluviale entre les bâtiments Z et B, que celle-ci est composée de modules ludiques en bois;

Considérant qu'un escalier paysager est également prévu entre les phases I et II, qu'il intègre un jeu de cascades et de bassins qui s'animeront et se rempliront d'eau lors des pluies;

Considérant que le projet est revenu à un ratio de 1,28 emplacements voiture par logement, que les superficies de pleine terre ont été fortement augmentées en divisant l'emprise du parking par deux, que le parking des bâtiments G et F a été séparé du reste, permettant une continuité de pleine terre et un aménagement qualitatif, que toutefois la commission de concertation du 19/04/2023 imposait de limiter le ratio à 1.2 pour l'ensemble du site et qu'un léger effort supplémentaire permettrait d'atteindre ce ratio;

Considérant qu'au total 88 nouveaux emplacements de parking sont créés;

Considérant qu'il n'y a plus de circulation vélo dans les parkings, qu'ainsi les conflits potentielles entre les cyclistes et les autres usagers ne sont plus envisageables, que les

recommandations de l'étude d'incidence concernant la circulation des piétons dans le parking sont suivies;

Considérant que les points concernés par l'accessibilité des PMR ont été corrigés afin d'être conforme au RRU, que toutefois la traversée demandée par le RCUZ n'est pas réalisée conformément aux obligations concernant l'accessibilité des PMR;

#### Modifications environnementales:

Considérant que les citernes de récupération des eaux pluviales ont été dimensionnées conformément au RCUZ, que les eaux de pluies seront réutilisées pour le nettoyage des communs, l'arrosage des plantations et l'alimentation de tout ou partie des WC;

Considérant que la noue B04 est supprimée, qu'elle n'a plus d'intérêt au vu du nouvel aménagement proposé, que les eaux de pluies sont redirigées de manière gravitationnelle vers la noue existante;

Considérant qu'il est désormais prévu d'agrandir la noue de la phase 1 dans le but d'y infiltrer également les eaux pluviales de la phase 2 du projet ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit plus d'aménagements d'infiltration des eaux pluviales au sein de la phase 2 du projet ;

Considérant que, par conséquent, le projet modifié introduit ne respecte pas la philosophie de gestion intégrée des eaux pluviales, prescrivant que les eaux pluviales doivent être infiltrées, en priorité, au plus proche de l'endroit où celles-ci s'abattent ;

Considérant qu'une palette végétale pluristratifiée est mise en place, permettant de développer un meilleur coefficient de rétention et d'infiltration d'eau dans les sols ainsi qu'une amélioration du microclimat et de l'hygiène atmosphérique, que les zones de prairies fleuries sont étendues dans les jardins privés;

Considérant que le nombre d'arbres plantés est augmenté, que toutes ces modifications impliquent une hausse du CBS + de 0.56 à 0.62;

Considérant que les toitures des bâtiments Z, F et G sont végétalisées, pour toutes les parties non-accessibles au public, avec un substrat de minimum 10cm ;

Considérant qu'une étude sur la géothermie a été fournie, précisant les lieux des forages et le type de géothermie prévue;

Considérant que le barreaudage suivant sera mis en place : 11cm d'espacement maximum pour le barreaudage vertical et 14,5cm pour le barreaudage horizontal, que le demandeur avance qu'une ouverture de 20cm ne permet pas d'assurer une clôture sécurisée;

Considérant que les éléments demandés par la commission de concertation à intégrer dans la phase travaux seront intégrés au cahier des charges;

#### Recommandations de l'étude d'incidence:

Considérant qu'une série de recommandations ont été faite par l'étude d'incidence sur le projet modifié, qu'une série de réponses sont données par le projet par catégories de recommandations;

Considérant qu'au niveau de la mobilité les recommandations suivantes sont données:

- Garantir la bonne signalétique de l'ensemble des locaux vélos présents sur le site et se conformer à l'arrêté du Gouvernement du 25/02/2021 en ce qui concerne le

marquage des cheminements piétons et cyclables dans les parkings, que cette recommandation sera suivie dans l'élaboration du dossier d'exécution;

- Equiper quelques emplacements vélos de bornes de recharges ainsi que les emplacements de parking du bâtiment Z, que le demandeur précise qu'il y a pas la possibilité actuellement de recharger les vélos dans le parking mais que les emplacements peuvent être équipés dans le futur si nécessaire, que cette recommandation doit prendre en compte l'avis du SIAMU sur la potentialité de mettre en place ces bornes de recharge;
- Les recommandations MOB-05 a MOB-09 sont adressées aux instances publiques et ne concernent pas les demandeurs du projet;

Considérant qu'au niveau des domaines social et économique les recommandations suivantes sont données:

- Etudier la faisabilité de l'implantation d'un espace de travail partagé dans le bâtiment F, afin d'offrir un service supplémentaire aux habitants et d'activer le rez-de-chaussée de la partie sud de l'ensemble urbanisé, que le demandeur estime que, le projet étant situé en intérieur d'îlot, l'activation des rez-de-chaussée ne se justifie pas, que de plus la phase 1 du projet dispose d'un local polyvalent à disposition des habitants de l'ensemble du site;
- Etudier la possibilité d'intégrer au moins un logement adapté, c'est à dire aux normes pour les PMR ainsi que plusieurs logements adaptables, que le demandeur avance que chaque appartement peut être retravaillé afin de l'adapter par son propriétaire aux normes PMR afin de laisser une liberté de choix;
- Augmenter le nombre de jeux dans la plaine de jeux prévue entre les bâtiments Z et B, que le demandeur avance que cette recommandation sera prise en compte dans le dossier d'exécution;
- Prévoir un kiosk d'information ou un point de contact sur le site pour informer les riverains sur le chantier et le projet, que le demandeur organisera une réunion d'informations en collaboration avec la commune;

Considérant qu'au niveau de l'être humain les recommandations suivantes sont données:

- Privilégier le stationnement de véhicules électriques à moins de 45m de la zone à ciel ouvert la plus proche afin de faciliter son extraction en cas d'incendie, que le SIAMU dispose d'impositions similaires et que le projet devra de toute façon s'y conformer;

Considérant qu'au niveau de la biodiversité les recommandations suivantes sont faites:

- Délimiter les terriers de renard à l'aide de rubans de chantier, et afficher la présence de ces renards, ne pas détruire ces terriers en période de reproduction "étendue", faire une demande de dérogation pour la destruction du terrier n°1 ainsi que des terriers 7 et 8 si le chemin secondaire ne peut être déplacé, sensibiliser les ouvriers et le maître d'ouvrage à la présence de renards, que toutes ces recommandations seront prises en compte par le demandeur dans l'élaboration du dossier d'exécution;
- Fusionner le chemin principal (carrossable) avec le chemin secondaire dans l'objectif de réduire leur emprise dans les zones vertes, que le demandeur ne rejoint pas cette recommandation car le chemin secondaire a été adapté aux PMR;
- Prévoir une clôture d'entrée au site qui permette la mobilité de la faune, que cette recommandation sera prise en compte dans le dossier d'exécution;
- Augmenter le nombre d'arbustes pour créer davantage de zones d'ombres, accompagner les haies de monticules ou murets de pierres à certains endroits et exclure tout recours à des produits chimiques (insecticides, herbicides), que le plan

paysager a été retravaillé en ce sens et des arbustes sont prévus à la limite entre prive et public, d'autres arbustes pourraient encore être plantés par les propriétaires privés des jardins;

Considérant qu'au niveau de la gestion des déchets les recommandations suivantes sont données:

- Etudier la faisabilité de la valorisation des déchets produits et des déchets de construction : réemploi, recyclage, transformation, réaliser un audit de réemploi du mobilier sur le site ;
- Réaliser un métré détaillé des quantités de matériaux au sol existants et possiblement réemployés in situ afin d'évaluer les quantités effectivement réutilisables ainsi que les quantités de matériaux neufs à prévoir, que ces recommandations seront prises en compte dans l'élaboration du dossier d'exécution;
- Veiller à adapter les heures de passage du tracteurs à poubelles afin de réduire le risque de conflits avec d'autres usagers, que le demandeur s'engage à ce que le gestionnaire du site prenne en compte cette recommandation;
- Réserver et mettre en œuvre un compost à l'entrée du site rue Konkel (zone de stockage extérieure) destiné aux déchets engendrés par l'entretien des espaces végétalisés, que l'entrée du site comprend bien une zone de compost;

Considérant qu'au niveau du sol et des eaux souterraines les recommandations suivantes sont données:

- S'assurer de la stabilité du sol et des grues-tour, que cette recommandation sera prise en compte dans l'élaboration du dossier d'exécution;

Considérant qu'au niveau de la qualité de l'air les recommandations suivantes sont données:

- Placer les prises d'air et les rejets d'air d'une même toiture sur des façades opposées afin d'éviter tout effet de proximité, les orienter du côté des vents dominants, que le demandeur précise que les réglementations en vigueur seront respectées, qu'un effort supplémentaire pourrait toutefois être effectué;
- Apporter une attention particulière au choix des matériaux et produits mis en œuvre dans le bâtiment en intégrant des caractéristiques sanitaires dans les prescriptions des cahiers des charges, que cette recommandation sera prise en compte dans l'élaboration du dossier d'exécution;
- Installer des détecteurs de fumées dans les gaines des groupes de ventilation du projet afin d'arrêter le système lors de détection de fumée, que l'avis du SIAMU imposera toutes les mesures de sécurité nécessaires;

Considérant qu'au niveau de l'énergie les recommandations suivantes sont données:

Installer des panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures des bâtiments du projet, que cette recommandation peut aller à l'encontre d'une végétalisation semi-intensive de certaines toitures, que cette solution doit donc être étudiée au cas par cas;

Réaliser une étude de faisabilité technico-économique d'un réseau de chaleur, selon l'ordre de priorité suivant : Réseau de chaleur unique à l'échelle du site (A-B-C-D-E-F-G) ; Réseaux de chaleur distincts, l'un pour les blocs A-B-C-D et l'autre pour les blocs E-F-G ; Réseau de chaleur unique pour les blocs D-E-F-G ; Réseau de chaleur pour chacun des blocs de la phase II, que les bâtiments existants ont déjà un système de production de chaleur et que les bâtiments projetés une pompe à chaleur centralisée jumelée à de la géothermie sera utilisée;

### Conclusion:

Considérant que le projet modifié a amélioré le projet initial aussi bien sur le sujet urbanistique et architectural que sur les thématiques liées à l'environnement, qu'il développe à présent une densité et des implantations acceptables au vu des relations entre les bâtiments et avec les voisins, qu'il s'intègre harmonieusement au paysage construit en relation avec la phase I du projet;

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

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **Réaliser une traversée accessible aux PMR de bas en haut du site ;**
- **Se limiter à un ratio de 1,2 emplacements de stationnement par logement (au total des emplacements de parking) ;**
- **Prévoir des aménagements permettant que la gestion intégrée des eaux pluviales de la phase 2 soit indépendante des aménagements de gestion des eaux pluviales réalisés lors de la phase 1 ;**
- **Ne pas prévoir de trop-plein (surverse) de la noue d'infiltration vers l'égout ;**
- **Réaliser, aux moments appropriés de l'année et préalablement au début des travaux, une étude (prospection) de terrain complémentaire par un-e expert-e en biodiversité ou écologue afin de :**
  - **réévaluer l'occupation ou non des terriers de renards sur le site (phase I et phase II) et voir si de nouveaux terriers sont apparus ;**
  - **préciser la présence d'espèces protégées : renard roux et autres en lien avec les abattages d'arbres prévus (cf. oiseaux cavernicoles, chauve-souris, écureuil, (lérot...)) ;**
- **Programmer (avec l'expert e en biodiversité) les mesures de prévention et de préservation nécessaires pour le chantier relatives à son organisation et ses aménagements spécifiques (pour rappel concernant la protection des renards (voir rapport d'incidences et son complément,p.191) ;**
- **Intégrer au dossier d'exécution du projet des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs ou gîtes intégrés aux façades visant des espèces de faune liée au bâti (ex : hirondelles, martinet noir, moineau domestique,...) avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plans (plan paysager, aménagement des abords, coupes, pour le suivi et la gestion ultérieure du site);**
- **Interdire et empêcher, notamment dans le cadre du chantier, tout charroi et tout stockage de matériaux/engins de chantier/terres/déchets (même verts) dans la zone verte (zone de parc au PRAS), tout comme sous la couronne des arbres maintenus et nouvellement plantés ;**
- **Mettre en place une délimitation physique (ex : barrières) au niveau de la zone de parc afin de protéger cette dernière lors des travaux (d'intrusions dans la zone boisée existante) ;**
- **Réaliser les (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;**

### **AVIS de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant que le présent projet visant à « *Réaliser la phase II du projet So Stockel : Construire trois bâtiments de logements comprenant 81 appartements et 88 places de*

*stationnement en sous-sol, abattre 22 arbres à haute tige et réaménager les abords du site »* a été soumis à l'enquête publique du 28/08/2024 au 26/09/2024 pour les motifs repris ci-dessus et que 16 réactions et/ou observations ont été déposées durant l'enquête publique dont 2 pétitions de 46 et de 291 signatures ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert avait émis un avis défavorable sur la précédente version de la demande lors de la commission de concertation du 19/04/2023, que le présent projet constitue donc la deuxième version de la demande n° PUFD/1787678/2021 ;

Considérant que la présente demande sollicite 4 dérogations aux prescriptions du RCU zoné à savoir :

- à l'article 12 en ce qu'une aire de stockage pour déchets est prévue dans la zone de recul côté Konkel ;
- à l'article 13 en ce que divers aménagements comme des cheminements piétons, des dispositifs pour le stationnement des vélos ainsi que des installations techniques (grilles d'aération) sont prévus dans la zone de cours et jardins ;
- à l'article 8.2 en ce que le ratio de 1.2 emplacements par logement n'est pas atteint pour l'immeuble Z ;
- à l'article 8.3 en ce que les 20 emplacements de parkings visiteurs ne sont pas prévus du côté de l'accès Konkel ;

Considérant que l'actuel projet prévoit donc au total l'implantation de 3 nouveaux bâtiments :

- 1 nouveau bâtiment Z (en lieu et place des anciens bâtiments D et E) relié au sous-sol existant de la phase I dont l'accès se fait par la chaussée de Stockel ;
- 2 autres bâtiments dénommés F et G dont l'accès se fait via la rue Konkel et possédant un sous-sol commun ;

Considérant que le bâtiment Z propose 53 logements et 45 emplacements de parking (+2 emplacements prévus dans le sous-sol déjà existant de la phase I) ;

Considérant que les bâtiments F et G proposent un total de 28 logements (13 dans le bâtiment F et 15 dans le bâtiment G) et un total de 41 emplacements de parking ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert s'oppose à la réalisation du bloc Z tel que présenté :

- En ce qui concerne les emplacements de parkings prévus :

Considérant que les anciens bâtiments D et E ont été supprimés et remplacés par le bâtiment Z ;

Considérant que le bâtiment Z propose un total de 53 nouveaux appartements ainsi que 45 nouveaux emplacements de parking (qui seront reliés au parking déjà existant de la première phase) ;

Considérant que le bâtiment Z déroge à l'article 8.2 du RCU zoné concernant le nombre de parkings pour les résidents ;

Considérant en effet que 45 emplacements (+2 emplacements aménagés dans le sous-sol déjà existant) sont prévus au niveau du nouveau sous-sol du bâtiment Z pour 53 appartements ;

Considérant dès lors que le ratio minimum de 1.2 emplacements imposé par le RCU zoné n'est ici pas atteint ;

Considérant qu'afin de satisfaire le ratio minimum imposé par le RCU zoné, 17 emplacements supplémentaires devraient être prévus ;

Considérant que le demandeur annonce que les 20 emplacements visiteurs ont quant à eux déjà été aménagés dans le sous-sol existant de la phase I ;

Considérant que le complément à l'étude d'incidence relatif aux plans modificatif établi le 25/04/2024 annonce à la page n° 67 que « *Un point d'attention avait été mis en évidence au niveau des emplacements souterrains pour les visiteurs, dont l'offre limitée à 20 emplacements avait été jugée globalement insuffisante* » ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 8.2 du RCU zoné en ce que le ratio de 1.2 emplacements par logement n'est pas atteint pour l'immeuble Z n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que cette dérogation témoigne également d'une trop grande densité de logements prévue pour le bâtiment Z ;

Considérant en effet que cette dérogation ne serait pas nécessaire si le nombre de logement serait réduit ;

– En ce qui concerne la mobilité autour du site :

Considérant que de nombreuses plaintes émises lors de l'enquête publique (et également lors de la précédente enquête publique) font état des problèmes de mobilité déjà existants le long de la chaussée de Stockel et du fait que ceux-ci seront davantage amplifiés par l'ajout d'un flux supplémentaire ;

Considérant en effet que +/- 85 % du trafic lié au site dans son ensemble sortirait via la chaussée de Stockel (contre +/- 15% sur la rue Konkel) ;

Considérant que ce déséquilibre n'est pas acceptable et témoigne également d'un déséquilibre de densité à l'échelle du site dans son ensemble ;

Considérant que le précédent projet (bâtiment D uniquement) impliquait la sortie de 16 véhicules/heure de pointe ;

Considérant que la construction du bâtiment Z impliquera la sortie de 18 véhicules au lieu des 16 précédemment ;

Considérant que même minime, cette augmentation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet viendra encore renforcer la densité de trafic déjà importante sur la chaussée de Stockel et qu'une partie de ce trafic supplémentaire transitera également par d'autres voiries du quartier comme le confirme également l'étude d'incidences de 2021-2022;

– En ce qui concerne la densité (d'habitants et de logements) :

Considérant que pour rappel, les bâtiments D et E proposaient ensemble un total de 86 appartements (47 pour le bâtiment D et 39 pour le bâtiment E) ;

Considérant que le bâtiment Z prévoit 53 appartements ;

Considérant que le type d'appartements a également été modifié ;

Considérant que le précédent projet (bâtiment D+E) prévoyait une certaine mixité en termes de type d'appartements (8 studios, 22 appartements 1 chambre, 44 appartements 2 chambres, 10 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres) ;

Considérant que le bâtiment Z propose désormais une grande majorité d'appartements 2 et 3 chambres (5 studios, 3 appartements 1 chambre, 32 appartements 2 chambres, 13 appartements de 3 chambres) ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert déplore le manque de mixité dans le type de logements prévus ;

Considérant que vu la modification du type de logements, la diminution de la densité d'habitants (si on compte 1 habitant/chambre) par rapport au précédent projet n'est que de +/- 30% (pour une diminution de +/- 38 % du nombre d'appartements) ;

Considérant que, même si la diminution de densité (nombre d'habitants et de logements) est effective, cette dernière n'est pas encore suffisante ;

– En ce qui concerne son implantation et gabarit :

Considérant qu'à l'échelle du bâtiment Z, celui-ci présente à lui seul un P/S de 1.5 ce qui est contraire à la prescription 5.4 du RCU zoné ;

Considérant que, d'après les documents reçus, l'emprise au sol proposée du bâtiment Z est de 1281 m<sup>2</sup> et que pour rappel l'emprise au sol cumulée des bâtiments D et E était de 1553 m<sup>2</sup> soit une réduction de seulement 272 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette réduction n'est pas suffisante et ne rencontre pas les exigences imposées précédemment par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la hauteur proposée du bâtiment Z (25m), même conforme au RCU zoné, reste trop imposante et occasionnera une perte d'ensoleillement pour les occupants du bâtiment B ;

Considérant que l'impression de hauteur du bâtiment Z sera d'autant plus accentuée par le fait que le relief du site est creusé à certains endroits ;

Considérant que même si le bâtiment Z respecte un recul plus conséquent par rapport à l'immeuble B, ce recul n'est plus pertinent vu la hauteur prévue ;

Considérant que l'implantation prévue ainsi que la hauteur du bâtiment Z ne tiennent pas compte de la déclivité importante du terrain et s'imposent à celui-ci au lieu de s'y intégrer ;

Considérant que le bâtiment Z créera un vis-à-vis trop important par rapport aux occupants du bâtiment B empêchant toutes perspectives encore possible vers le site diminuant ainsi le confort des logements déjà existants ;

Considérant que le vis-à-vis créé pour le bâtiment B sera encore augmenté par le retour proposé du bâtiment Z (en forme de L) ;

Considérant que le bâtiment Z présentera une façade de 48 m de long, s'apparentant plutôt à un immeuble barre interdit par le RCU zoné ;

Considérant que le bâtiment Z propose également encore 2 logements mono-orientés ;

Considérant que ces logements possèdent des espaces extérieurs mais que ces derniers ne seront que très peu privatifs vu leurs emplacements à côté de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que ces logements mono-orientés sont peu qualitatifs et ne sont donc pas acceptables pour une nouvelle construction, qu'il s'indique dès lors de les supprimer ;

Considérant que le bâtiment Z tel que présenté est contraire aux objectifs fixés par le RCU zoné ;

Considérant que les bâtiments F et G ne soulèvent pas de remarque particulière de la part de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant cependant que les bâtiments F et G dérogent à l'article 8.3 en ce que les 20 emplacements de parkings visiteurs ne sont pas prévus du côté de l'accès Konkel ;

Considérant que la Commune s'interroge sur la pertinence de la terrasse proposée pour l'appartement de l'immeuble F situé entre l'accès au parking et l'entrée principale de l'immeuble vu son manque d'intimité ;

Considérant que du côté de l'accès Konkel, une aire de stockage sera prévue du côté droit de l'entrée ;

Considérant que cette zone sera à ciel ouvert et revêtue de dalles gazon entourée d'une haie vive permettant le stockage temporaire des déchets ;

Considérant que cette installation déroge à l'article 12 en ce qu'une aire de stockage pour déchets est prévue dans la zone de recul côté Konkel ;

Considérant qu'à gauche de la même entrée une zone de compostage sera également prévue ;

Considérant que sa position en périphérie du site ne semble pas pertinente par rapport à son usage et qu'il s'indique donc de la positionner davantage à l'intérieur du site ;

Considérant que de façon générale, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert déplore que les remarques et objections émises lors de la précédente commission de concertation n'ont pas été entendues (incompatibilité entre emplacement de la noue et la position présumée de la future plaine de jeux, dérogation sollicitée concernant la rampe pour personnes PMR, mauvaise intégration du projet dans un site présentant une déclivité importante, trop grande densité, maintien de logements mono-orientés, manque d'information concernant les aménagements paysagers, problème de mobilité et de stationnement, ...) et que la présente version du projet n'y répond pas ;

Considérant de plus que le demandeur a introduit le 14/03/2022 une demande de permis visant à « régulariser les modifications apportées aux 3 immeubles » déjà existants de la phase I (PU/1834887/2022) ;

Considérant que, suite à l'avis conditionnel de la commission de concertation du 05/04/2024, le demandeur a été invité à adapter sa demande conformément à l'article 191 du CoBAT et ce avant le 25/04/2024 ;

Considérant qu'à ce jour, aucun document n'a encore été transmis par le demandeur (qui a jusqu'au 25/10/2024 pour donner suite à l'article 191 du Cobat) ;

Considérant qu'en séance, il a été évoqué que le présent projet empièterait dans la propriété de la phase I et qu'il s'indique dès lors d'en vérifier les aspects juridiques ;

Considérant que, vu le nombre important de conditions imposées par la commission de concertation en vue de régulariser les actes et travaux déjà effectués pour les 3 immeubles

de la première phase du projet et restées sans suite jusqu'à aujourd'hui, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert s'inquiète quant au développement prévu du site dans sa phase II ;

Considérant que lors des précédentes enquêtes publiques, les habitants du site ont émis de nombreuses interrogations et objections notamment quant à la gestion des eaux sur le site, quant aux installations techniques, quant aux cheminements PMR, quant à la non-accessibilité de certains locaux pour les personnes PMR, quant aux détails et dimensions de la plaine de jeu, quant à la nécessité d'abattage/replantation de certains arbres,... ;

Considérant que ces interrogations et remarques sont restées sans réponse de la part du demandeur ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable que le site ne soit pas traversable (depuis la chaussée de Stockel vers la rue Konkell et inversement) par les personnes PMR, qu'il s'agit ici d'une imposition du RCU zoné ;

Considérant qu'en l'état et de ce qui précède, l'autorité communale ne peut garantir le respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que pour rappel, une conformité du projet aux prescriptions du RCU zoné ne se substitue en aucun cas à une appréciation du bon aménagement des lieux par les autorités ;

Considérant que, comme pour la précédente version du projet, la commune de Woluwe-Saint-Lambert regrette que les objectifs urbanistiques sur lesquels se base le règlement communal d'urbanisme zoné, ne soient pas respectés en ce que l'aspect paysager global du site doit être maintenu en limitant les zones à bâtir ;

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

##### **AVIS de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre :**

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre se rallie à l'avis de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert en ce qui concerne :

- les emplacements de parkings prévus ;
- la densité (d'habitants et de logements) ;
- l'implantation et gabarit du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité autour du site, la commune de Woluwe-Saint-Pierre soutient que la majorité des flux de circulation soit orientée vers la chaussée de Stockel ;

Que jusqu'à l'entrée en vigueur du plan GoodMove, la chaussée de Stockel était répertoriée en voirie interquartier alors que la rue Konkell était reprise en voirie locale ;

Que cela correspond à la réalité de terrain et justifie qu'une majeure partie des flux du site soit orientée vers la chaussée de Stockel ;

Considérant que l'emplacement pour les poubelles situé à l'entrée du site (allée des Tilleuls) doit être rigoureusement intégrée dans la végétation afin de soigner l'entrée du site sur la voirie ;

#### **AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée ;**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1933123/2024 (11)**

Localisation : Avenue Henri Pauwels 35

Objet : régulariser les travaux effectués et isoler les différentes toitures de 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° 1 approuvé le 09/09/1949.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard & Greta TONNON

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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 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 (PPAS) n°1 du 09/09/1949 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et isoler les différentes toitures de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11023 a été délivré le 17/05/1991 pour construire la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler les différentes toitures de la maison unifamiliale ;

Considérant que les toitures principales des annexes arrière et latérale et des deux lucarnes en versant avant sont isolées par l'extérieur de 15cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes en façade avant, suite à l'isolation par l'extérieur, présentent une hauteur supérieure à 1.25m admis (1.65m) ;

Considérant que le dépassement est minime ;

Considérant que ces travaux respectent le Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes, comme la toiture principale, sont recouvertes de tuiles de ton noir ;

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

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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 la demande vise d'autre part à régulariser :

- le remplacement de la porte de garage,
- le placement d'une tente solaire au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que la porte de garage existante a été remplacée par une porte sectionnelle en acier de ton blanc ;

Considérant qu'elle s'intègre correctement au reste de la façade ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant qu'une tente solaire a été fixée à la façade arrière, au rez-de-chaussée ;

Considérant que cet élément respecte les règlements urbanistiques en vigueur et que dès lors il est acceptable ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que la mention « studio/chambre d'amis » indiquée sur les plans a été reprise des plans de situation de droit, qu'il n'y a pas de volonté de considérer cette pièce comme un studio vu qu'il s'agit bien d'une maison unifamiliale comme indiqué dans l'annexe I ;

Considérant que suite aux discussions en séance à propos du jardin, il est rappelé que les prescriptions du titre I du RRU imposent qu'au moins 50% de la zone de cours et jardins doit être perméable et planté de pleine terre ;

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

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

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

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1942229/2024 (12)**

Localisation : Avenue du Centaure 23

Objet : régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, isoler la toiture (Sarking) et construire une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Albert-Max & Charlotte MOSER - KNOWLES

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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

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

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

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 le bien concerné par la présente demande est inscrit à **l'inventaire indicatif** 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, l'architecte Félix VOTRON et l'architecte paysagiste René PECHERE ;

Considérant en effet qu'il n'est à ce jour pas repris dans l'arrêté d'inscription publié le 19/08/2024 (inventaire légal) ;

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

- n° 7766 délivré le 10/04/1952 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 1693533 délivré le 18/07/2019 pour l'aménagement des combles et la construction d'une extension au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, à isoler la toiture (Sarking) et à construire une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §1 et §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à aménager un second bureau de 4m<sup>2</sup> dans les combles de la maison et à construire une lucarne en versant arrière de toiture afin de rendre la chambre existante plus confortable en termes de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant que la lucarne proposée déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (6,39m) est supérieure au 2/3 de la largeur de façade (8,05m) ;

Considérant néanmoins que vu la largeur totale de la parcelle (12,05m) reprenant la largeur des deux façades (maison et du garage), la dérogation est acceptable ;

Considérant que la lucarne est implantée à 1m du profil mitoyen de gauche, conformément à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ; qu'elle déroge néanmoins à ce même article en ce que sa hauteur (2,15m) est supérieure à 125cm ;

Considérant que la lucarne est revêtue d'un bardage en zinc à joint debout (modèle Anthra-zinc) de ton gris foncé et d'un profil de rive en aluminium de ton foncé ;

Considérant qu'un EPDM est prévu en toiture de la lucarne ; qu'il est conseillé, pour rappel, d'utiliser un revêtement avec un albédo élevé (couleur claire) dans le cas de réalisation de toiture plate ;

Considérant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ; que de plus, une lucarne aux dimensions similaires a été autorisée par permis d'urbanisme et construite sur un bien du même groupe de maisons (n°17) ;

Considérant que l'habitation se situe dans un quartier comportant des habitations de type répétitif (typologie et gabarits similaires) ; qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que les proportions et revêtements de la lucarne existante en versant arrière de toiture du n°17 respectent harmonieusement la typologie du bâti du quartier en ce qu'elle présente :

- une toiture à versant prenant naissance au niveau du faîte,
- un revêtement en tuiles de terre cuite de ton rouge/brun (identique à la toiture principale),
- un revêtement frontal et latéral en bardage Cedral Eternit de ton blanc ;

Considérant que plusieurs demandes ont déjà été octroyées pour la construction de lucarne en toiture dans le quartier ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence entre celles-ci en veillant à ce que les revêtements et détails techniques soient uniformisés ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses peuvent être acceptées pour autant que les proportions et revêtements de la lucarne soient revus de manière à respecter harmonieusement la typologie du bâti du quartier ;

Considérant que la toiture de la maison unifamiliale est isolée par l'extérieur (sarking), impliquant une rehausse de profil de toiture de 20cm au niveau du faîte ;

Considérant que le nouveau profil de toiture déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (profil de gauche n°21) ;

Considérant qu'un débord de toiture de  $\pm 18$  cm est prévu sur le côté de la toiture afin de pouvoir permettre la future isolation des façades par l'extérieur (isolation non comprise dans l'objet de la présente demande) ;

Considérant que le demandeur a démontré dans sa note explicative, que pour conserver un niveau de corniche identique à l'existant et une finition esthétique de la toiture, il est préférable ne pas isoler le brisis ;

Considérant que l'isolant rejoint dès lors la façade dans le plan du versant de toiture principal permettant de ne pas modifier le niveau de gouttière ;

Considérant que cette solution implique d'avoir un niveau de brisis modifié vers le bas (- 42 cm), puisque le point de rencontre existant entre le versant principal et le versant du brisis ne peut techniquement être maintenu ;

Considérant que le revêtement de toiture est identique à l'existant (tuiles en terre cuite de ton rouge/brun) ;

Considérant que la cheminée de droite, existante dans la chambre située dans les combles, est supprimée à partir du deuxième étage et ce jusqu'en toiture ;

Considérant que l'isolation de la toiture permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine (composée d'une seule grande partie vitrée et d'une ferronnerie) a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc présentant trois parties quadratiques vitrées ;

Considérant que la porte de garage pliante en bois comportant trois parties (comportant elles-mêmes trois parties quadratiques vitrées) a été remplacée par une porte sectionnelle de ton blanc ;

Considérant que la porte de garage placée initialement dans le plan de la façade a été placée en recul ;

Considérant que ces remplacements ne dénaturent pas l'esthétique architecturale de la maison située dans le quartier « Constellations » comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie renseignée sous l'extension arrière du rez-de-chaussée dans le permis d'urbanisme n° 1693533 délivré le 18/07/2019 a été condamnée ;

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 :

- revoir les proportions et revêtements de la lucarne de manière à respecter harmonieusement la typologie du bâti du quartier en se référant à la lucarne de la maison n°17 ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 §1 et §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927274/2023 (13)**

Localisation : Avenue du Dernier Repos 2 / Rue Vervloesem 45

Objet : remplacer le châssis du rez-de-chaussée (côté avenue du Dernier Repos), isoler les toitures par l'extérieur (Sarking) et remplacer les verrières de 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) dénommé Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/07/2019.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Gabriele & Viridiana ESPOSITO - ALVERDE

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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

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 remplacer le châssis du rez-de-chaussée (côté avenue du Dernier Repos), à isoler les toitures par l'extérieur (Sarking) et à remplacer les verrières de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la construction de la maison ; que néanmoins plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés ultérieurement pour ce bien :

- n° 11.305 délivré le 28/11/1966 pour la réalisation de transformations au n°43,
- n° 542361 délivré le 31/07/2014 pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'école communale Vervloesem, classée comme monument par Arrêté du Gouvernement du 29/09/2022 ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci (article 237 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la maison unifamiliale présente deux façades à front de rue (l'une du côté de l'avenue du Dernier Repos et la seconde, sur la rue Vervloesem) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler les différentes toitures par l'extérieur (Sarking) ;

Considérant que la surépaisseur totale du complexe isolant par rapport au niveau actuel des toitures est de 17cm ;

Considérant que le profil des toitures isolées déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (profil de gauche depuis l'avenue du Dernier Repos) et en ce qu'il dépasse de 10cm la hauteur du profil mitoyen le plus haut (profil de droite depuis l'avenue du Dernier Repos) ;

Considérant que le revêtement de toiture est identique à l'existant (tuiles ondulées de ton rouge/orange) ;

Considérant que les deux verrières existantes en toitures de la maison unifamiliale, présentant actuellement des problèmes d'infiltrations, sont remplacées par des fenêtres de toit de type Velux ;

Considérant que le remplacement des verrières et l'isolation des toitures permettent l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'entrée principale de la maison unifamiliale (située du côté de l'avenue du Dernier Repos) se fait actuellement depuis une vitrine (sur la largeur de la façade) composée en son centre d'une large porte coulissante ;

Considérant que la configuration de la façade existante au rez-de-chaussée ne permet ni un accès aisé au bien ni une occupation optimale du sas d'entrée ;

Considérant que la demande vise dès lors à remplacer le châssis du rez-de-chaussée (côté avenue du Dernier Repos 2) et à réaménager le sas d'entrée (aménagement d'un emplacement intérieur pour deux vélos, d'un espace bureau et d'un large passage vers l'espace salon/salle à manger) ;

Considérant que l'ensemble vitré est redimensionné (3,60m de largeur), que de nouvelles fenêtres, impostes et porte d'entrée (vitrée – simple ouvrant) sont placées et que des nouveaux murs et allèges sont reconstitués ;

Considérant que les menuiseries placées sont en PVC de ton blanc, tandis que les encadrements latéraux et les nouvelles allèges présentent un revêtement en plaques de fibre-ciment de ton gris (type Equitone) ;

Considérant que ces interventions apportent une meilleure lisibilité de la façade et de sa fonction d'entrée ;

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

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/10/2024**

Procès-verbal n° 563

**Demande de permis d'urbanisme PU/1940998/2024 (14)**

Localisation : Avenue Jean Roch Collon 5

Objet : isoler la toiture par l'extérieur (Sarking) et régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant 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 : Madame Raluca NASTASE

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

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

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 la toiture par l'extérieur (Sarking) et à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale ;

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

- n° 10.696 délivré le 24/06/1963 pour la construction de la maison unifamiliale,
- n° 11.823 délivré le 23/04/1970 pour la construction d'un troisième étage sur le bâtiment existant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2024 au 26/09/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler la toiture de la maison unifamiliale par l'extérieur (Sarking) ainsi que les parois de la lucarne existante en versant avant de toiture ;

Considérant que la surépaisseur totale du complexe isolant par rapport au niveau actuel de la toiture est de 15cm (21 cm mesuré verticalement au niveau du faite) et que le profil de la toiture isolée ne dépasse pas le profil de la toiture voisine de droite actuellement plus élevé ;

Considérant que le nouveau profil de toiture déroge néanmoins à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (profil de gauche situé avenue Echevin Van Muylders n°20) ;

Considérant que le revêtement de la toiture est modifié ; qu'en effet, les ardoises en asbeste-ciment de ton gris foncé sont remplacées par des tuiles en terre cuite de ton noir émaillé ;

Considérant que ce remplacement (peu visible depuis l'espace public) est acceptable ;

Considérant que la lucarne, actuellement habillée de mosaïques de ton gris (identiquement au reste de la façade) est revêtue d'un complexe de bardage isolant constitué de panneaux Cedral de ton gris permettant de rester dans les tons de la façade actuelle ;

Considérant que la surépaisseur totale du bardage isolant au niveau de la lucarne est de 14cm ;

Considérant que la toiture de la lucarne est également isolée avec 12cm de panneaux PIR ; que son encorbellement est reproduit à l'aide de panneaux Cedral de ton blanc permettant de retrouver la typologie de la lucarne actuelle ;

Considérant que l'isolation de la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne est augmentée et supérieure à 125cm et en ce que les reculs par rapport aux limites mitoyennes sont diminués et inférieurs à 1m :

- diminution du recul de gauche de 75cm à 61cm,
- diminution du recul de droite de 79cm à 65cm ;

Considérant que ces modifications n'ont pas d'impact sur les deux biens mitoyens ;

Considérant de plus que l'isolation de la toiture et de la lucarne permet l'amélioration des performances énergétiques de la maison unifamiliale ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la porte de garage basculante d'origine présentant une partie supérieure vitrée a été remplacée par une porte de garage sectionnelle pleine de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine présentant deux parties vitrées de largeur identique (une partie fixe à gauche, une partie ouvrante à droite) a été remplacée par une double porte d'entrée présentant un panneau plein à droite (partie ouvrante) et à gauche, un panneau plein avec partie latérale gauche vitrée ;

Considérant que le matériau d'origine (aluminium de ton blanc) des deux portes a été conservé ;

Considérant que l'ensemble des châssis aux étages ont été remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc ; que seules les divisions d'origine du deuxième étage ont été conservées ;

Considérant que le châssis du premier étage était à l'origine composé d'un grand châssis fixe central et de deux parties ouvrantes latérales ; qu'il présente désormais cinq divisions verticales de même dimension ;

Considérant que le châssis d'origine de la lucarne en versant avant de toiture était composé de quatre divisions verticales contre trois actuellement ;

Considérant que l'ensemble des divisions des châssis remplacés reprennent désormais le rythme des châssis du deuxième étage ; que de plus, ces remplacements ne dénaturent pas l'aspect architectural de la maison ;

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

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**