



## PROCÈS-VERBAL n°564 PROCES-VERBAAL nr.564

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :

Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

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
2. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. DW PROPERTIES B.V. Monsieur / Mijnheer DASKAL  Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 198	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
3. 09:45	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. CARREFOUR BELGIUM N.V. Monsieur / Mijnheer FENG  Rue Saint-Lambert / Sint-Lambertusstraat 200	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
4. 10:15	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. CARREFOUR BELGIUM N.V. Monsieur / Mijnheer FENG  Rue Saint-Lambert / Sint-Lambertusstraat 200	<b>Défavorable Ongunstig</b>
5. 10:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw DEGROOFF  Avenue du Prince Héritier / Erfprinslaan 74	<b>Favorable Gunstig</b>
6. 11:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer LUCENA VARGAS  Avenue Michel Sterckmans / Michel Sterckmanslaan 11	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
7. 11:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw BOUSKA  Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 106	<b>Favorable Gunstig</b>

8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. HIFZI DENT B.V. Monsieur / Mijnheer TARIF  Avenue Victor Gilsoul / Victor Gilsoullaan 95	<b>Défavorable Ongunstig</b>
9. 14:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw COLITTI  Avenue Victor Gilsoul / Victor Gilsoullaan 2	<b>Favorable Gunstig</b>
10. 14:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw IGLESIAS GOMEZ  Avenue Cassiopée / Cassiopealaan 5	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
11. 15:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer GOUZÉE de HARVEN  Avenue des Cerisiers / Kerselarenlaan 202	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
12. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw NOVAK  Avenue Herbert Hoover / Herbert Hooverlaan 118	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
13. 16:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw CONTARDO  Avenue de Janvier / Januarilaan 11	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
14. 16:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw VANDEVELDE - MERTENS  Rue Théodore De Cuyper / Théodore De Cuyperstraat 66	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1935732/2024 (2)**

Localisation : Avenue Georges Henri 198 - 200

Objet : régulariser la démolition des éléments structurels (toiture et façade du bâtiment à rue), et démolir et reconstruire le bâtiment à front de rue au lieu de le transformer, modifier la façade (rez), le niveau du rez commercial, et la toiture de la partie centrale de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, zone d'habitation

le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 33 dénommé « Quartier Square de Meudon » approuvé par arrêté royal le 15/07/1970

le bien se situe dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri du 21/05/2012

Demandeur : S.R.L. DW PROPERTIES - Monsieur Sacha DASKAL

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

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

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

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

Réactions : 2

---

Avis :

Considérant que la demande est située :

- en liseré de noyau commercial, 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 ;
- dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 33 dénommé « Quartier Square de Meudon » approuvé par arrêté royal le 15/07/1970 et qu'elle est conforme à ce plan ;
- dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri approuvé le 21/05/2012 et qu'elle est conforme à ce règlement ;

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition des éléments structurels (toiture et façade du bâtiment à rue), et démolir et reconstruire le bâtiment à front de rue au lieu de le transformer, modifier la façade (rez), le niveau du rez commercial, et la toiture de la partie centrale de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture verte en intérieur d'îlot dépasse en profondeur la profondeur des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture verte en intérieur d'îlot dépasse en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- à l'article 6 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que le seuil de la porte d'accès aux logements dépasse 2cm ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les dégâts occasionnés à l'immeuble voisin situé avenue Georges Henri n°196 lors du précédent chantier de démolition. Une attention particulière devra être réservée quant à la tenue du futur chantier vis-à-vis des bâtiments voisins ;
- l'impossibilité de télécharger les documents soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'une des réclamations porte donc sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plate-forme numérique) ;

Considérant que tous les dossiers sont néanmoins consultables durant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme, conformément à ce même arrêté ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/09/2024 portant les références T.2011.0851/9 ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme ont déjà été délivrés dans le cadre de ce dossier, qu'il s'agit du :

- PU/1780046/2021 délivré le 20/04/2022 pour « régulariser les modifications structurelles apportées aux deux bâtiments (avenue Georges Henri et rue J-B. Timmermans), rénover le commerce du rez-de-chaussée, aménager 7 logements (dont 1 logement en intérieur d'îlot) dans l'immeuble » ;
- PU/1855286/2022 délivré le 01/12/2022 pour « modifier le permis d'urbanisme n° PU/1780046/2021 (ajout d'une seconde salle de bain ainsi que d'une fenêtre d'angle pour certains appartements situés le long de l'avenue Georges Henri) délivré le 20/04/2022 pour l'immeuble » ;

Considérant que le demandeur indique dans sa note explicative que :

*« Il s'est toutefois avéré après analyse approfondie du résultat des sondages (annexe) qu'il serait très compliqué de conserver les dalles bétons existantes aux étages compte tenu de leurs caractéristiques (épaisseur et ferrailage), de l'accrochage des nouveaux balcons en façade avant, et du nouveau noyau de distribution situé au centre de l'immeuble. Il faut donc les remplacer par de nouvelles dalles béton. » ;*

Considérant que le chantier est arrêté depuis le 22/12/2023 et que ce dernier a été sécurisé, que le nécessaire a été fait afin de garantir la stabilité de l'immeuble ainsi que des immeubles voisins ;

Considérant que le présent projet vise donc à modifier le projet au niveau de la structure du bâtiment ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'espace commercial sera loué à un locataire (Brico) qui a une exigence importante en termes de surcharge ;

Considérant dès lors que la dalle du rez-de-chaussée existante sera renforcée par la pose d'une nouvelle dalle de 8 cm d'épaisseur en béton armé ;

Considérant qu'une nouvelle dalle en béton sera néanmoins prévue dans la zone autour du noyau central (comme prévu dans le permis n° PU/1780046/2021) ;

Considérant qu'une nouvelle citerne d'eau pluviale d'une capacité de 7.000 litres sera prévue sous le local pour vélos ;

Considérant que la dalle existante sera démolie et remplacée dans la zone située à l'arrière du noyau de l'ascenseur afin de permettre la création d'un volume au sous-sol et l'aménagement de la fosse de l'ascenseur ;

Considérant qu'à l'arrière, une nouvelle dalle sera placée dans le prolongement de la partie avant et centrale afin de proposer une surface commerciale de plain-pied ;

Considérant qu'un plan a été annexé à la présente demande et reprend les parties de dalles de béton à conserver ainsi que celles à remplacer ;

Considérant qu'au premier étage, la dalle existante est composée à l'avant de béton et à l'arrière de poutrains en béton et entrevous en terre cuite et que cette dalle n'est pas d'origine ;

Considérant qu'une partie de cette dalle est destinée à accueillir une toiture verte nécessitant de pouvoir supporter des charges plus importantes ;

Considérant qu'une dalle suffisamment solide sera prévue pouvant supporter 30 cm de terre afin d'accueillir une toiture verte intensive ;

Considérant que la nouvelle toiture verte en intérieur d'ilot dépassera en profondeur et en profil les 2 constructions voisines mitoyennes dérogeant ainsi aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le niveau de la toiture sera augmenté afin d'accueillir une toiture verte avec 30 cm de pleine terre ;

Considérant que cette augmentation sera peu perceptible vu la présence de murs déjà existants séparant le projet des constructions voisines ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables car elles visent à proposer une toiture verte proposant 30 cm de pleine terre améliorant de la sorte les vues vers l'intérieur de l'ilot ainsi que la rétention des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant que des modifications intérieures seront également prévues mais n'auront pas d'impact sur l'esthétique ou sur le volume de l'immeuble, notamment l'ajout d'une colonne au rez-de-chaussée, l'agrandissement du sas d'entrée aux logements ou encore l'inversion d'une cave privative avec le local pour compteurs ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que le seuil de la porte d'accès aux logements sera supérieur à 2cm ;

Considérant que le trottoir se situe plus bas que le niveau intérieur du bâtiment (de 5cm à 9cm vu la pente existante du trottoir) ;

Considérant que le demandeur motive cette dérogation par le fait que cette hauteur est fixée par une dalle de sol existante maintenue et qu'un seuil biseauté est prévu ;

Considérant cependant qu'aucune coupe de détail dans le seuil prévu n'a été jointe au dossier ; qu'il a été précisé en séance que même cette proposition reste dérogoatoire en termes d'accessibilité PMR, ce qui n'est pas acceptable vu l'ampleur des travaux ;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert se veut active en matière d'inclusion des personnes en situation de handicap ;

Considérant que de nombreux immeubles existants situés le long de l'avenue George Henri ne sont pas accessibles aux personnes PMR ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 6 du titre IV du règlement régional d'urbanisme, et dans le cadre d'un projet de transformation d'une telle ampleur, n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble des accès à l'immeuble (aux logements et au commerce) doivent respecter le titre IV du règlement régional d'urbanisme et qu'il s'indique de fournir des coupes de détail (une dans chaque accès) permettant de s'assurer du respect du titre IV du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements adéquats devront exclusivement se faire dans le domaine privé sans intervenir au domaine public (trottoir) ;

Considérant que l'aspect architectural du bâtiment est maintenu (excepté une légère modification de la vitrine de l'immeuble) ;

Considérant qu'il s'indique d'être particulièrement vigilant quant à la tenue du chantier ainsi qu'au respect des réglementations en vigueur et de prendre toutes les précautions requises concernant la stabilité des bâtiments voisins ;

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

- se conformer aux prescriptions de l'article 6 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en termes d'accessibilité, et adapter l'accès aux logements en conséquence.

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture verte en intérieur d'ilot dépasse en profondeur la profondeur des 2 constructions voisines mitoyennes ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture verte en intérieur d'ilot dépasse en profil le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

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

- dérogation à l'article 6 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que le seuil de la porte d'accès aux logements sera supérieur à 2 cm ;

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1942216/2024 (3)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 200

Objet : placer un condenseur sur la toiture plate de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), galeries commerçantes

Demandeur : S.A. CARREFOUR BELGIUM Monsieur Ye FENG

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Réactions : 1

---

Avis :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en galeries commerçantes 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 a été inscrit à l'inventaire du patrimoine le 19/08/2024 soit après l'introduction de la présente demande de permis ;

Considérant que la demande vise à placer un condenseur sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le condenseur dépasse le gabarit de la toiture ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les plaintes des riverains concernant les nuisances sonores existantes émanant des installations techniques existantes du shopping ;
- demande à ce qu'un acousticien soit consulté afin de limiter au maximum les nuisances sonores ;

Considérant que la demande vise à supprimer les condenseurs de l'ancien magasin « Match » par un condenseur plus performant ;

Considérant que la nouvelle installation ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant néanmoins que la réclamation émise lors de l'enquête publique fait état de plaintes émanant de riverains du shopping à propos de nuisances déjà existantes et dues aux installations techniques ;

Considérant dès lors qu'il s'indique, afin de garantir le bon aménagement des lieux, de s'assurer que le niveau sonore du dispositif prévu est acceptable et que toutes les solutions acoustiques seront envisagées et mises en œuvre afin de limiter au maximum les nuisances pour les habitants du quartier ;

Considérant qu'un permis d'environnement (réf. NOVA 18/IPE/1947113) est en cours d'analyse, pour l'exploitation d'un supermarché sis rue Saint-Lambert 200, auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que toutes les démarches légales soient correctement suivies et que le dossier reste conforme aux exigences réglementaires auprès de l'autorité régionale ;

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

- prévoir des solutions (caissons acoustiques ou autre) afin de limiter au maximum les nuisances sonores éventuelles pour les habitants du quartier ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme ENS/1942194/2024 (4)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 200

Objet : placer 2 enseignes en façades pour le magasin Carrefour du rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), galeries commerçantes

Demandeur : S.A. CARREFOUR BELGIUM Monsieur Ye FENG

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

Motifs : dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que les 2 façades concernées par la demande se situent dans la zone restreinte du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bien a été inscrit à l'inventaire du patrimoine le 19/08/2024 soit après l'introduction de la présente demande de permis ;

Considérant que la demande vise à placer 2 enseignes en façades pour le magasin Carrefour du rez-de-chaussée de la galerie commerçante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 36 §1 2° du règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne (située le long du boulevard de la Woluwe) n'est pas située sous la baie la plus basse du premier étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation s'oppose au projet et demande à ce que le demandeur se conforme à la situation précédente en apposant ses enseignes dans les espaces déjà prévus à cet effet ;

Considérant qu'en application de la prescription 21 du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001, la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande vise plus précisément à placer 2 enseignes en façades pour le magasin Carrefour du rez-de-chaussée de la galerie commerçante ;

Considérant que la première enseigne du magasin Carrefour sera placée sur la façade longeant le boulevard de la Woluwe (sur la partie existante en briques rouges) ;

Considérant que la seconde enseigne du magasin sera placée sur la façade en briques rouges faisant face au cours Paul-Henri Spaak (au-dessus de l'accès parking) ;

Considérant que la galerie commerçante possède déjà, à proximité de ses différentes entrées, des panneaux reprenant les enseignes de commerces présents à l'intérieur ;

Considérant que les enseignes existantes sont concentrées à des endroits précis permettant d'en limiter le nombre ainsi que la taille ;

Considérant que les 2 enseignes projetées sont prévues sur des parties de façade qui ne comportent actuellement aucune enseigne ;

Considérant que pour rappel, les façades concernées sont situées en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et longent également la zone tampon de la zone Natura 2000 (située de l'autre côté du boulevard) ;

Considérant que l'enseigne située le long du boulevard de la Woluwe déroge à l'article 36 §1 2° du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle n'est pas située sous la baie la plus basse du premier étage ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que les 2 enseignes prévues présentent des dimensions importantes (+/- 1m40 de hauteur sur 6m de longueur pour l'une et +/- 1m182 sur 5m de longueur pour la deuxième) ;

Considérant qu'il s'indique, comme pour les autres enseignes présentes dans la galerie, de concentrer l'ensemble des enseignes aux endroits déjà prévus en façades afin de ne pas appauvrir les façades par une surenchère de messages commerciaux ;

Considérant en effet que le bâtiment du Woluwe Shopping Center a été inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural le 19/08/2024 ;

Considérant que sa façade (située le long du boulevard de la Woluwe) participe à la qualité paysagère existante le long du boulevard de la Woluwe qu'il s'indique de la conserver et que dès lors l'ajout d'enseignes supplémentaires (en dehors des emplacements prévus à cet effet) est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le placement de ces 2 enseignes occasionnera un précédent certain et une possible surenchère en ce qui concerne le placement d'enseignes supplémentaires en façade de la galerie ;

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 36 §1 2° du règlement régional d'urbanisme (en ce que l'enseigne située le long du boulevard de la Woluwe n'est pas située sous la baie la plus basse du premier étage) est refusée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1931212/2024 (5)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 74

Objet : régulariser les travaux effectués (ajout d'un volume au dernier étage arrière, ...) et supprimer un cabinet médical au profit de l'agrandissement 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 : Madame Aurélie DEGROOFF

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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 : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués et supprimer un cabinet médical au profit de l'agrandissement de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et 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 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait qu'il soit envisagé d'aménager la toiture plate du dernier étage en toiture végétalisée ;

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

- N°3456, le 04/03/1932 pour agrandir la vitrine,
- N°14944, le 09/11/1990 pour construire une extension sur deux niveaux en façade arrière ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à régulariser la construction d'un volume au dernier étage en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le ce volume dépasse les profils des constructions mitoyennes de :

- 2.89m en profondeur,
- 7.62m le voisin mitoyen n°72 et de 7.12m le voisin mitoyen n°76 en hauteur ;

Considérant que le volume au dernier étage arrière a été réalisé avant 1997 et dès lors avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (voir le site BruCiel contenant des photos anciennes) ;

Considérant néanmoins que si le règlement régional d'urbanisme est applicable, ce volume permet l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre et d'une 2<sup>ème</sup> salle d'eau ;

Considérant que ces espaces respectent le Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'habitabilité ;

Considérant que les travaux sont situés en façade arrière ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

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

Considérant que la demande vise d'autre part à supprimer un cabinet médical existant au profit de l'agrandissement de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée le cabinet médical est supprimé et transformé en un séjour et une cuisine pour la maison ;

Considérant qu'au premier étage les espaces sont réaménagés en ce que le séjour et la salle de bain existants sont transformés en deux chambres, une salle de bain et un WC ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la cuisine au rez-de-chaussée ne présente pas un éclairage naturel suffisant (elle présente un éclairage naturel de 2.33m<sup>2</sup> au lieu de 2.44m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette différence est minime ;

Considérant qu'elle présente une surface nette au sol confortable de 12.23m<sup>2</sup> ;

Considérant que, de manière générale, les travaux prévus respectent le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade avant est inchangée ;

**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 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1944860/2024 (6)**

Localisation : Avenue Michel Sterckmans 11

Objet : régulariser le placement d'un escalier vers les combles, étendre le premier étage et modifier la toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Javier LUCENA VARGAS

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 7685 délivré le 05/12/1951 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'un escalier vers les combles, à étendre le premier étage et à modifier la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 du titre III et 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'imperméabilisation quasi-totale de la zone de recul (hors objet de la présente demande) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le garage est isolé par l'intérieur (isolation du mur séparant le garage du hall d'entrée et du plafond) et le hall d'entrée est réaménagé ;

Considérant qu'au premier étage (niveau de la zone de cours et jardins) la couverture de terrasse arrière (placée sans autorisation) est supprimée et qu'une extension est construite sur l'emprise de la terrasse ;

Considérant que le nouveau volume s'aligne sur la profondeur actuelle de la cuisine et qu'un revêtement en graviers roulés est prévu sur sa toiture plate ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (mitoyenneté avec le bien n°9) est rehaussé en conséquence sur une hauteur de 55cm et une profondeur de 84cm ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ; qu'il s'indique dès lors de prévoir une finition esthétique du mur mitoyen modifié en accord avec le propriétaire voisin concerné ;

Considérant que ce nouveau volume (isolation de la façade et rehausse du mur mitoyen inclus) déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens voisins :

- dépassement de 1,56m du voisin mitoyen de gauche (n°9) le plus profond,
- dépassement de 2,76m du voisin mitoyen de droite (n°13) le moins profond ;

Considérant qu'à ce même étage, le WC est supprimé et l'ancien mur de façade latéral et les cloisons de la cuisine sont démolis en vue de maximiser les espaces ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est placée dans le local technique à l'arrière du rez-de-chaussée pour l'unité intérieure et au niveau de la terrasse du premier étage contre la façade arrière pour l'unité extérieure ;

Considérant qu'en vue de réduire la transmission de bruit de la pompe à chaleur, il s'indique de placer un dispositif anti-bruit autour de celle-ci (caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité) ;

Considérant qu'au deuxième étage, la demande prévoit la régularisation de la suppression de la trappe d'accès vers les combles et du placement d'un nouvel escalier (prolongation de la cage d'escaliers existante) ;

Considérant qu'au troisième étage, la toiture existante et la lucarne arrière (construite sans autorisation urbanistique) sont démolies et qu'un nouvel étage à toiture plate est reconstruit (comprenant : deux chambres, un local de rangement, une salle de douche et un local pour la VMC (ventilation mécanique contrôlée) ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance qu'aucune installation technique n'est prévue en toiture (à l'exclusion des sorties de cheminée et DEP, prise et évacuation d'air) ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les deux profils de toitures voisines mitoyennes à l'arrière ;

Considérant qu'une membrane d'étanchéité en EPDM est prévue en toiture plate du nouveau volume ; 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 qu'en façade avant, le nouveau volume déroge à l'article 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il présente un Mansart dont l'inclinaison est supérieure à 70° sur l'horizontale (inclinaison de 75°) ;

Considérant qu'une lucarne est créée dans le Mansart en vue d'apporter la luminosité nécessaire à la chambre n°4 ; qu'elle déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm (169cm) ;

Considérant que ces deux dernières dérogations sont acceptables étant donné qu'elles visent à s'aligner au Mansart de la toiture voisine n°9 en vue d'intégrer le nouveau volume harmonieusement dans son contexte bâti ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur (isolation EPS de 20cm d'épaisseur) et revêtue d'un enduit de ton blanc cassé ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en qu'elle dépasse les deux profils mitoyens aux premier et deuxième étages ; que la dérogation est néanmoins acceptable étant donné qu'elle vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

Considérant que les retours du mur mitoyen n°13 au niveau du deuxième et troisième étages sont également isolés ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'obtenir les accords pour l'empiètement de l'isolation sur la propriété voisine et de prévoir une finition esthétique du mur mitoyen modifié en accord avec le propriétaire voisin ;

Considérant que les châssis à l'arrière sont remplacés par des châssis aluminium de ton gris foncé (anthracite) ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée et les châssis existants en bois de ton blanc d'origine sont remplacés par des porte et châssis identiques mais en aluminium de ton blanc ;

Considérant que seul le châssis de la lucarne dans le Mansart présente une teinte gris foncé (anthracite) en vue de rester cohérent avec la teinte des matériaux du Mansart (ardoises Eternit de teinte anthracite) et de la lucarne (zinc de teinte anthracite) ;

Considérant que la note explicative mentionne le placement de volets en façade avant (caissons et guides verticaux des volets non visibles depuis l'espace public, tel que prévus à l'origine et existant actuellement) ;

Considérant que la porte de garage d'origine est conservée en l'état ;

Considérant que la zone de recul actuelle diffère de la zone de recul renseignée dans les plans d'archives n° 7685 en ce que la zone plantée devant l'entrée de la maison et son muret à l'alignement ont été supprimés et dallés ;

Considérant que le demandeur n'a pas souhaité inclure dans la présente demande de permis d'urbanisme, la régularisation de la zone de recul non conforme et ne l'a dès lors pas renseignée dans les plans ;

Considérant qu'il est néanmoins rappelé qu'en son article 11, du titre I, le règlement régional d'urbanisme stipule :

- que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ;

Considérant qu'il est également rappelé qu'en ses articles 28 et 30, du titre V, le règlement communal sur les bâtisses stipule notamment :

- que la zone de recul doit être aménagée en jardin ; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites,
- que la zone de recul doit conserver constamment l'affectation de jardin à l'exclusion de tout autre usage,
- que les zones de recul doivent être clôturées, tant sur les limites mitoyennes qu'à l'alignement de la voie publique par un mur en maçonnerie de brique de parement, en pierre de taille ou en pierre reconstituée monolithe (à l'exclusion de tout enduit ou cimentage) d'une hauteur maximum de 50 centimètres ;

Considérant de plus, l'importance de minimiser les surfaces imperméables et de privilégier les zones plantées de pleine terre sur la parcelle pour restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant que le demandeur est dès lors invité à se mettre en conformité par rapport aux réglementations en vigueur en termes d'aménagement de zone de recul, et ce, sans délais ;

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 :

- placer un dispositif anti-bruit autour de la pompe à chaleur (caisson acoustique permettant de réduire les émissions sonores sans compromettre sa fonctionnalité) ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 du titre III et 93 du titre XIV du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1946943/2024 (7)**

Localisation : Avenue Georges Henri 106

Objet : démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, transformer la toiture, aménager une terrasse et modifier la façade avant, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale

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

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Martin & Nora BOUSKA

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, transformer la toiture, aménager une terrasse et modifier la façade avant, remplacer les châssis et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que, si la zone de recul n'a pas été officiellement transformée en espace de stationnement, elle doit reprendre son rôle de jardinet de façade par une remise en pleine terre et en espace planté ;

Considérant qu'en effet la transformation de la zone de recul en espace de stationnement a été octroyée par le permis d'urbanisme n°14847 le 04/05/1990 ;

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

- n°5471, le 29/06/1937 visant à construire une maison,
- n°14847, le 04/05/1990 visant à transformer l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°PU/1832660/2023 visant à rehausser la façade avant, transformer l'annexe arrière, agrandir des baies, remplacer des châssis, construire une cheminée à l'avant, isoler la toiture et la façade arrière et régulariser la mise en peinture de la façade avant de la maison unifamiliale a été refusé le 11/01/2024 ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
- transformer la toiture,
- aménager une terrasse en façade avant,
- modifier la façade avant,



- remplacer les châssis et la porte d'entrée ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière est démolie ;

Considérant qu'une nouvelle annexe est construite avec la même profondeur et présentant une hauteur de 3.91m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe dépasse en profondeur les profils des constructions mitoyennes et ce de :

- 0.74m le voisin n°104,
- 1.18m le voisin n°108 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe dépasse en hauteur les profils des constructions mitoyennes et ce de :

- 0.55m le voisin n°104,
- 3.91m le voisin n°108 ;

Considérant cependant que les deux murs mitoyens sont suffisamment hauts et ne nécessitent aucune rehausse ;

Considérant que l'annexe permet d'accueillir un nouveau salon et de créer un lien direct avec le séjour ;

Considérant qu'elle s'aligne sur la même profondeur de l'annexe existante ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que devant l'annexe une terrasse est proposée sur 2.92m de profondeur ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse basse est dispensé de permis d'urbanisme ; qu'il n'y a pas lieu d'émettre des conditions pour des travaux dispensés de permis ;

Considérant que la toiture existante est démolie ;

Considérant qu'une nouvelle toiture de type « hybride » et isolée ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture principalement plate et présentant à l'arrière une partie à versant sur 1.52m de profondeur (à côté du voisin n°104) ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une chambre, une salle de douche et un WC, ainsi que le prolongement de l'escalier principal ;

Considérant qu'ils améliorent les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que dès lors qu'ils sont acceptables ;

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

Considérant qu'au dernier étage la toiture se termine en retrait par rapport à la limite de la façade avant, afin d'aménager une terrasse sur 1.03m de profondeur ;

Considérant qu'à cet étage un garde-corps en métal de ton noir, présentant la même esthétique que celui existant au premier étage, est ajouté ;

Considérant que ces travaux s'intègrent harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant que ces travaux respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'en façade avant les parties recouvertes d'un enduit sont maintenues ;

Considérant que les briques existantes ont été peintes de ton blanc sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que le projet prévoit que ces éléments reviennent à la teinte rouge d'origine ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils suppriment une situation infractionnelle et reviennent à la situation d'origine de la maison ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont remplacés par des éléments en bois de ton vert foncé ;

Considérant que ces éléments s'intègrent correctement au reste de la façade ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière est également isolée sur une profondeur de 20cm et recouverte d'un enduit de ton blanc cassé ;

Considérant que, dans ce cas spécifique et en application de l'arrêté de minime importance, ces travaux sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

**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 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1907629/2023 (8)**

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 95

Objet : régulariser les aménagements intérieurs réalisés au rez-de-chaussée et au sous-sol, les modifications apportées à la façade avant et le placement de 3 appareils d'air conditionné contre le mur mitoyen du côté gauche de l'immeuble

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

Demandeur : S.R.L. HIFZI DENT

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

Motifs : dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )

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

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs réalisés au rez-de-chaussée et au sous-sol, les modifications apportées à la façade avant et le placement de 3 appareils d'air conditionné contre le mur mitoyen du côté gauche de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que 3 installations techniques ont été placées dans la zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 34 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que des enseignes masquent plus de 50% de la vitrine du rez-de-chaussée ;
- dérogation à l'article 36 §1 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne parallèle n'est ni placée à 50 cm des limites mitoyennes ou dans le prolongement de la baie inférieure ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que cette lettre s'oppose à la régularisation des enseignes présentes en façade avant car elles ont appauvri l'esthétique de la façade avant ;

Considérant qu'un précédent permis n° PU/1793019/2021 a été délivré le 17/03/2022 pour « *changer la destination du commerce du rez-de-chaussée en équipement de santé en incluant les caves au sous-sol, construire une extension à l'arrière, placer un nouveau châssis et une enseigne à l'avant et régulariser une extension à l'arrière de l'immeuble, pour les motifs repris ci-dessus et à condition de se conformer à l'avis du 03/01/2022 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région bruxelloise (référence T.2021.0816/2)* » ;

Considérant que ce permis constitue donc la situation de droit ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit (PU/1793019/2021) ;

Considérant qu'au sous-sol, le local chaudière à l'arrière a été réaménagé ainsi que les espaces sanitaires ;

Considérant qu'il s'agit de modifications intérieures mineures et que ces dernières sont acceptables ;

Considérant que des aménagements intérieurs ont également été réalisés au niveau du rez-de-chaussée mais que ces modifications sont également mineures et donc tout à fait acceptables ;

Considérant que 3 appareils d'air conditionné ont été placés dans la zone de cours et jardins et sont ancrés dans le mur mitoyen avec le n° 113 avenue de Broqueville ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bâtiment se situe à proximité immédiate du coin formé par l'avenue de Broqueville et l'avenue Victor Gilsoul et que les façades arrière des immeubles voisins sont très proches les unes des autres ;

Considérant que la fiche technique de l'appareil fait état d'un niveau sonore de 61 dB lorsque le dispositif est placé à l'extérieur (et 54 dB lorsque le dispositif est placé à l'intérieur d'un bâtiment);

Considérant que 3 appareils ont été placés et sont ancrés dans le mur mitoyen ;

Considérant que le niveau sonore de ces installations est important et peut constituer une nuisance sonore importante en intérieur d'ilot ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'a pas été motivée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que le bon aménagement des lieux ne peut être garanti ;

Considérant que la situation renseignée comme étant une situation de fait ne représente pas la réalité étant donné que la zone de jardin est toujours imperméabilisée, et que d'autres travaux autorisés par le précédent permis n'ont pas encore été mis en œuvre ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a confirmé que ces travaux seront faits dans le futur ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'une enseigne parallèle en façade avant ainsi que la modification de la baie du rez-de-chaussée et l'ajout d'enseignes masquent plus de 50% de la vitrine du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'enseigne parallèle placée, celle-ci déroge à l'article 36 §1 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée a été élargie et que l'enseigne existante dépasse encore cette baie ;

Considérant que cette dérogation ne se justifie pas ;

Considérant que la situation de droit prévoyait une enseigne conforme à l'article 36 §1 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme et qu'il s'indique dès lors de prévoir une enseigne conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation sollicitée n'est pas acceptable ;

Considérant que des enseignes supplémentaires ont été placées sur plus de 50% des baies du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il existe une porte de garage du côté droit du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'obturation des châssis présents du côté gauche de la façade a eu pour conséquence d'appauvrir considérablement la façade du rez-de-chaussée d'un immeuble datant de 1939 et possédant à l'origine des caractéristiques urbanistiques harmonieuses ;

Considérant que les ouvertures du rez-de-chaussée participent au bon aménagement des lieux en ce qu'elles créent une interaction avec la rue ;

Considérant que le placement d'enseignes sur plus de 50 % de la vitrine du rez-de-chaussée est donc contraire à ce principe ;

Considérant que la dérogation sollicitée n'est dès lors pas acceptable et qu'il s'indique de supprimer toutes les enseignes présentes sur la vitrine et masquant la baie ;

Considérant que le nombre et le type de dérogations sont trop importants ; qu'un projet modifié supprimant toutes les dérogations concernant la façade avant, proposant également une réduction du nombre d'installations techniques et/ou l'installation d'un caisson acoustique et une représentation correcte de la situation de fait pourrait être acceptable :

**AVIS DEFAVORABLE tel que présenté**, 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 suivantes sont refusées :**

- dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que 3 installations techniques ont été placées dans la zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 34 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que des enseignes masquent plus de 50% de la vitrine du rez-de-chaussée ;
- dérogation à l'article 36 §1 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne parallèle n'est ni placée à 50 cm des limites mitoyennes ni dans le prolongement de la baie inférieure ;

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1927811/2024 (9)**

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 2

Objet : isoler la toiture avec rehausse et élargissement de la lucarne et régulariser la modification de la mezzanine et l'escalier dans les combles 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 Cristiano & Katerina COLITTI

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

dérogation à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarne)

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 isoler la toiture avec rehausse et élargissement de la lucarne et régulariser la modification de la mezzanine et l'escalier dans les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture avec sa lucarne, augmentant ainsi les hauteurs et la largeur de la dernière ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que la hauteur de la toiture après isolation dépasse celle des deux voisins ;

Considérant que le dépassement est très léger (+/- 10cm), n'a aucun impact sur l'ensoleillement ou la jouissance des biens avoisinants ; que dès lors, la dérogation est acceptée ;

Considérant que la pose des velux est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme (RCU), article 12 en ce que la hauteur de la lucarne après isolation est largement plus élevée (1m93 au lieu du 1m87 en situation existante) et dès lors plus haute que le maximum autorisé par le RCU (1m25) ;

Considérant néanmoins que la rehausse est minime et n'a aucun impact en termes d'esthétique du bâtiment ; que dès lors, la dérogation est acceptée ; que la largeur supplémentaire par l'isolation des joues de la lucarne ne change pas de manière importante l'esthétique et est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la modification de l'aménagement intérieur ; que l'escalier intérieur et la mezzanine ont été exécutés différemment par rapport au permis précédent n°13987 du 25/10/1985 qui visait à aménager les combles ;

Considérant qu'une toilette a été supprimée pour permettre d'installer un escalier plus confortable ;

Considérant que s'agissant des modifications structurelles, ces travaux n'étaient pas dispensés de permis ;

Considérant que les aménagements ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux et sont dès lors acceptables ;

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 suivantes sont acceptées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarne)

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1935867/2024 (10)**

Localisation : Avenue Cassiopée 5

Objet : régulariser l'aménagement d'un grenier au-dessus du garage, placer une serre en zone de cours et jardins, aménager les combles, aménager une terrasse à l'arrière de la toiture, construire une lucarne en versant latéral et isoler la toiture (Sarking) 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 Berta IGLESIAS GOMEZ

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
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 : 1

---

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 7766 délivré le 10/04/1952 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un grenier au-dessus du garage, à placer une serre en zone de cours et jardins, à aménager les combles, à aménager une terrasse à l'arrière de la toiture, à construire une lucarne en versant latéral et à isoler la toiture (Sarking) de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire légal 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 néanmoins que :

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

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

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le maintien des caractéristiques architecturales du quartier comportant des habitations de type répétitif tout en permettant l'évolution nécessaire du bâti,
- la création d'une terrasse en toiture entraînant une perte d'intimité pour les voisins directs et un éventuel précédent dans le quartier qui pourrait voir ce type d'intervention se multiplier au détriment de la préservation de l'intimité de chacun ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser plusieurs transformations effectuées sur la maison par rapport à la situation de droit (permis n° 7766 délivré le 10/04/1952) ;



Considérant que les deux baies (présentant des allèges) situées à l'arrière du garage ont été remplacées par une porte-fenêtre d'une largeur de 1,29m sur une hauteur de 2,23m ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier situé au-dessus du garage a été condamnée et qu'un nouvel accès vers cet espace a été créé depuis la chambre n°3 du premier étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise également à réaliser de nouvelles transformations sur le bien ;

Considérant qu'une serre est installée en fond de parcelle en zone de cours et jardins et qu'elle présente :

- une hauteur de 2,40m au niveau du faîtage et une hauteur de 1,82m en partie basse des versants,
- une largeur de 2,50m sur une longueur de 2,50m,
- un recul de 26cm par rapport à la limite mitoyenne n°1 de l'avenue du Centaure (fond de parcelle),
- un recul de 25cm par rapport à la limite mitoyenne n°3 de l'avenue Cassiopée (voisin de gauche) ;

Considérant que le niveau des terres du n°1 de l'avenue du Centaure se trouve 40cm plus haut que le niveau des terres de la parcelle concernée par la présente demande ; que le dépassement de la serre par rapport à la haie existante en est dès lors réduit ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000 L est placée sous les terres du jardin ;

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

Considérant qu'au premier étage, la trappe d'accès vers les combles de la maison est supprimée et qu'un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escaliers ;

Considérant que le deuxième étage (espace sous toiture) est réaménagé en une salle de bains et un grenier ;

Considérant que le plancher de cet étage est rénové ;

Considérant que la toiture à trois versants est isolée par l'extérieur (Sarking) impliquant une rehausse de 35cm au niveau du faite de toiture ;

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 des deux profils de toitures mitoyennes ;

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

Considérant que le niveau de brisis ne peut être conservé suite à l'isolation de la toiture ; que cette modification n'est pas acceptable vu la surépaisseur importante proposée ;

Considérant que le niveau de la gouttière et les pentes des brisis doivent être maintenus et que dès lors, la surépaisseur totale doit être réduite (par exemple : isolation partiellement par l'intérieur) à maximum 20cm par rapport au profil existant de la toiture ;

Considérant que trois fenêtres de toit sont placées (deux pour le grenier, une pour la salle de bains) ;

Considérant qu'en versant arrière de la toiture, des panneaux solaires sont placés et que le versant est « creusé » le long de la mitoyenneté de gauche en vue de créer une lucarne tropézienne (ou à joues rentrantes) ;

Considérant que la réalisation d'une telle lucarne permet l'aménagement d'une terrasse de 6,19m<sup>2</sup> ;

Considérant que le garde-corps placé aux extrémités de la terrasse déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil de la toiture et dès lors, le profil des toitures mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse ne répond pas aux prescriptions du Code civil en termes de vues ; que pour rappel, son aménagement ne peut se faire au détriment de la préservation de l'intimité de chacun ;

Considérant de plus, que la terrasse aménagée ne présente que peu d'utilité directe puisque son accessibilité se fait depuis un espace non habitable (grenier) ;

Considérant que la terrasse actuelle (d'une superficie de 25,29m) et le grand jardin sur la parcelle permet déjà de répondre aux besoins d'espace extérieur de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la terrasse et la dérogation qui en découle ne sont dès lors pas acceptables ; qu'une demande similaire située Clos de la licorne 15 a été refusée précédemment pour les mêmes motifs ;

Considérant qu'en versant latéral de toiture, une nouvelle lucarne est construite et qu'elle présente :

- un revêtement de toiture en tuiles de ton marron (identique à la toiture),
- un revêtement frontal et latéral en briques de ton brun (similaire au revêtement des façades),
- un profilé aluminium de ton noir (raccord entre la toiture de la lucarne et les joues et face frontale) ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur est supérieure à 125cm ;

Considérant que le raccord entre la toiture et les joues / face frontale de la lucarne présente une hauteur de 42cm ; que ce raccord imposant, marqué par un profilé en aluminium de ton noir, ne s'accorde pas aux caractéristiques architecturales du cadre urbain environnant ;

Considérant que plusieurs demandes ont déjà été octroyées pour la construction de lucarne en versant latéral de toiture dans le quartier ; que dès lors la dérogation peut être acceptable pour autant que la lucarne proposée respecte harmonieusement la typologie du bâti du quartier ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de revoir les matériaux et les détails techniques pour réduire le nombre de matériaux différents utilisés et reprendre les matériaux déjà autorisés dans le quartier (tuiles pour les joues, pas de crépi ou de l'aluminium en façades, compatibilité du revêtement de la toiture de la lucarne et sa faible pente à vérifier, ...);

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

- supprimer la lucarne tropézienne et la terrasse en versant arrière de toiture,
- revoir les matériaux de la lucarne latérale et vérifier les détails et raccords techniques,
- réduire la surépaisseur de la toiture à maximum 20cm afin de pouvoir maintenir les pentes originales des brisis et la hauteur de la gouttière ;

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

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation** à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (au niveau de la terrasse du deuxième étage) **n'est pas acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1946021/2024 (11)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 202

Objet : régulariser le remplacement de la porte de garage, remplacer les châssis et isoler la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, espaces structurants

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

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

Demandeur : Monsieur Bruno GOUZÉE de HARVEN

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage, remplacer les châssis et isoler la façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 3 (implantation de la façade avant) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent sur le non-respect de l'arrêté du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (publication des documents sur la plateforme numérique) ;

Considérant que tous les dossiers sont néanmoins consultables durant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme, conformément à ce même arrêté ;

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

- N°6910, le 14/05/1949 pour construire une maison,
- N°7506, le 11/04/1951 pour construire une annexe ;

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

- isoler la façade avant,
- remplacer les châssis de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse de 17cm les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant qu'une zone de recul d'environ 5m de profondeur sépare la façade de l'immeuble de l'espace public (trottoir) ;

Considérant que la façade est recouverte de briquettes de ton gris clair ; que le demandeur a spécifié le type de briques (Wienerberger Agate) permettant de reconstituer le jeu des briques et des retours autour des baies ;

Considérant que si une teinte plus claire est acceptable en vue des briques dans les environs, il y a lieu de présenter une alternative qui s'approche un peu plus des tonalités beige qui sont déjà présents dans le quartier ;

Considérant que les travaux prévus permettent également d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis existants en façade avant sont remplacés par des éléments en aluminium de couleur blanc ;

Considérant que la couleur et les divisions sont maintenues ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le remplacement de la porte de garage ;

Considérant que la porte existante de couleur brune a été remplacée par une porte sectionnelle à lattes verticales de couleur noire ;

Considérant que le ton foncé et les divisions sont maintenus ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande ne concerne que la façade avant de l'immeuble ;

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

- proposer une alternative de brique qui s'approche un peu plus des tonalités beige qui sont déjà présentes dans le quartier ;

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus.**

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

---

**OVERLEGCOMMISSIE VAN 25/10/2024**

Proces-verbaal nr. 564

**Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PU/1927364/2023 (12)**

Ligging: Herbert Hooverlaan 118

Onderwerp: regulariseren van een uitbreiding achteraan op het tuinniveau en het gelijkvloers, van de uitbreiding van de garage en de bereidbare toegang, van de wijziging van de voortuinstrook, van het vervangen van het schrijnwerk en van het schilderen van de voorgevel van de ééngezinswoning

Zonering: GBP: typische woongebieden

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: Mevrouw Judith NOVAK

Onderzoek: 26/09/2024 au 10/10/2024

Motieven: toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: artikel 28 – beplanting van de achteruitbouwstrook, artikel 30 – afsluiting van de achteruitbouwstrook)

afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Reacties: 1

---

Advies:

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren betreft van een uitbreiding achteraan op het tuinniveau en het gelijkvloers, van de uitbreiding van de garage en de bereidbare toegang, van de wijziging van de voortuinstrook, van het vervangen van het schrijnwerk en van het schilderen van de voorgevel van de ééngezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 26/09/2024 tot 10/10/2024 en dat één bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar voornamelijk slaat op de te gemineraliseerde te regulariseren aanleg van de voortuinstrook;

Overwegende dat het gebouw werd opgericht in 1929 en verschillende malen gewijzigd werd:

- Stedenbouwkundige vergunning (SV) nr.2827 van 18/10/1929 voor het bouwen van een ééngezinswoning,
- SV nr.10338 van 8/01/1962 voor het uitbreiden (keuken) van de woning achteraan op het gelijkvloers en het creëren van een buitenterras met buitentrap naar de lager gelegen tuin,
- SV nr.10519 van 8/10/1962 voor het bouwen van een extra verdieping,
- SV nr.15503 van 19/04/1994 voor het uitbreiden van de garage vooraan en het wijzigen van het balkon aan de voorgevel, het bouwen van uitbreidingen achteraan op het tuinniveau en het gelijkvloers, het uitvoeren van interne wijzigingen en het wijzigen van de achteruitbouwstrook;

Overwegende dat niet alle werken in overeenstemming met de afgeleverde bouwvergunningen werden uitgevoerd; dat de huidige aanvraag voorziet om deze werken te regulariseren en meer precies:

- Kelderniveau: een uitbreiding werd gerealiseerd over de volledige breedte van de achtergevel in plaats van enkel aan de linkerhelft van het perceel. De tuinberging werd zo omgevormd tot een ruime keuken die in rechtstreekse verbinding staat met de tuin. Er werd ook een binnentrap voorzien die de nieuwe keuken verbindt met de hoger gelegen leef- en eetruimte.
- Gelijkvloers (bel-étage): de uitbouw die werd vergund in 1994 werd iets dieper uitgevoerd dan toegestaan. Het buitenterras en de buitentrap werden daarentegen niet uitgevoerd. De trap die de verbinding maakte tussen dit niveau en de kelder werd verwijderd.

- Eerste verdieping: het dakterras achteraan werd niet uitgevoerd.
- Achteruitbouwstrook: De voorziene zones voor beplanting werden niet uitgevoerd en de hele zone werd volledig verhard.
- Voorgevel:
  - Het wit geschilderde houten schrijnwerk en de garagepoort werden volledig vervangen door lichtgroen aluminium schrijnwerk. Zowel de onderverdelingen van het schrijnwerk als die van de garagepoort werden uitgevoerd met respect voor de oorspronkelijke architectuur.
  - De voorgevel werd volledig in éénzelfde lichte crèmekleur overschilderd waardoor de rode bakstenen gevelbekleding niet langer zichtbaar is.
  - Het balkon aan de voorgevel werd volledig dicht gemetst in plaats van plaatselijke openingen met ijzerwerk te voorzien.

Overwegende dat de aanvraag de volgende afwijkingen behelst van de stedenbouwkundige voorschriften, en dat deze daardoor onderworpen werd aan een openbaar onderzoek:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I artikels 4 en 6 voor wat betreft de bouwhoogte en –diepte van de te regulariseren uitbreidingen op het kelderniveau en de bel-étage,
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, artikels 28 en 30 voor wat betreft de aanleg van de achteruitbouwstrook;

Overwegende dat de uitbreidingen en interne wijzigingen aan de achterkant van het gebouw op het tuinniveau en de bel-étage het comfort van de bewoonbare ruimtes verhogen, evenals de relatie met de tuin; dat de afwijkingen in verband met de bouwhoogte en –diepte aanvaardbaar zijn om de volgende redenen:

- Het belangrijke bouwvolume van de linkerbuur,
- Het bestaan van een verhoogd terras van de rechterbuur en uitbouwen aan de achterevel over verschillende niveaus,
- De gunstige oriëntatie en de bestaande tuinmuren, en bijgevolg de afwezigheid van een negatieve impact op de leefbaarheid van de naburige percelen;

Overwegende dat het aangeraden is om het plat dak te voorzien in een afwerking die een te sterke opwarming verhindert, bijvoorbeeld met een hoge albedo factor (heldere kleur), een groendak of een andere esthetische afwerking (grind,...) ;

Overwegende dat het gebouw dateert van voor 1932 en dat het daardoor automatisch opgenomen is in de voorlopige inventaris van het onroerend erfgoed, waardoor de aanvraag verplicht moet worden voorgelegd tot advies aan de overlegcommissie;

Overwegende echter dat sinds 19/08/2024 de definitieve inventaris gepubliceerd werd door de regering, en dat het gebouw in kwestie hier niet in opgenomen werd;

Overwegende bijgevolg, en gezien de ingrijpende wijzigingen die het gebouw sinds de oorsprong heeft ondergaan, dat de wijzigingen van het schrijnwerk en de garagepoort aanvaardbaar zijn gezien de kwaliteit van ervan;

Overwegende echter dat de wijzigingen aan de achteruitbouwstrook, het schilderen van de rode bakstenen gevelsteen en de wijziging van het balkon aan de inkom niet aanvaardbaar zijn om volgende redenen:

- De achteruitbouwstrook moet de voorschriften van artikel 28 van de GemSV respecteren die een minimale beplanting oplegt van 25% van de oppervlakte, zodat zowel de esthetiek als de doorlaatbaarheid van het perceel verbeterd worden. Gezien de breedte van de garagepoort en de aanwezigheid van de inkomtrap, is het aangewezen om de toegangshelling zoveel mogelijk te vergroenen en doordringbaar te maken, bijvoorbeeld door enkel de berijdbare stroken te verharden en grasdallen te voorzien op de overige zones.

De afwijking aan artikel 30 van dezelfde verordening met betrekking tot de afwezigheid van een afsluiting is aanvaardbaar, gezien dit het gebruiksgemak verhoogt aan de rooilijn en gezien de aanwezigheid van zijdelingse muurtjes.

- het overschilderen van de rode gevelbaksteen heeft tot gevolg dat de esthetiek van de gevel verarmd werd door het uitvlakken van de texturen en kleurverschillen. Bovendien integreert deze geschilderde gevel zich niet in het straatbeeld dat voornamelijk bestaat uit bakstenen gevels. De bakstenen elementen moeten bijgevolg terug in hun oorspronkelijke toestand gebracht worden.
- Het volledig sluiten van het balkon aan het inkombordes integreert zich niet goed met de rest van de voorgevel. Het is dan ook aangewezen om een voorstel te doen dat meer transparant is, en respectvol ten opzichte van het patrimonium (bijvoorbeeld terugkeer naar de situatie van 1929 of 1994)

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw op voorwaarde:

- Voor wat betreft het hellend vlak naar de garage: enkel de berijdbare stroken mogen verhard worden. De overige zones moeten voorzien worden in grasdallen
- De rode gevelsteen moet terug in haar oorspronkelijke toestand gebracht worden.
- Het balkon aan het inkombordes moet gewijzigd worden om zodoende meer transparantie terug te vinden, respectvol ten opzichte van het patrimonium (bijvoorbeeld terugkeer naar de situatie van 1929 of 1994).

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, worden de volgende afwijkingen aanvaard:

- artikel 30 van de GemSV (afsluiting van de achteruitbouwstrook)
- art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)...

In toepassing van hetzelfde artikel, wordt de afwijking aan artikel 28 (beplanting achteruitbouwstrook) van de GemSV niet aanvaard.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1940510/2024 (13)**

Localisation : Avenue de Janvier 11

Objet : régulariser la lucarne en versant arrière de toiture, remplacer les menuiseries extérieures, isoler la toiture par l'extérieur (Sarking) et la façade arrière de l'immeuble

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

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

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

Demandeur : Madame Brigitte CONTARDO

Enquête : 26/09/2024 au 10/10/2024

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

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

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

Réactions : 0

---

Avis :

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

Considérant le permis d'archives n° 12.037 délivré le 27/04/1972 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à régulariser la lucarne en versant arrière de toiture, à remplacer les menuiseries extérieures, à isoler la toiture par l'extérieur (Sarking) et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser les modifications apportées à la lucarne existante en versant arrière de toiture par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'à l'origine, la lucarne présentait :

- une hauteur de 125 cm,
- une largeur de 5m (supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade arrière de 7m),
- un recul de 1,19m perpendiculairement au plan de façade arrière,
- un recul latéral de 1m par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant que la partie de versant de toiture prévue initialement devant la lucarne a été supprimée laissant place à une toiture plate, que les baies ont été agrandies (suppression des allèges) et remplacées par des porte-fenêtres et qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate ;

Considérant que l'outil en ligne BRUGIS permet de renseigner une date antérieure à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme pour ces modifications ; que néanmoins, la hauteur prévue à l'origine de 125cm par rapport au versant de toiture est légèrement supérieure, impliquant une dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (entré en vigueur avant la construction de l'immeuble) ;

Considérant que la demande vise également à isoler la toiture à versants par l'extérieur (Sarking) ainsi que les lucarnes existantes en versants avant et arrière de la toiture ;



Considérant que la surépaisseur totale du complexe isolant (PUR) par rapport au niveau actuel de la toiture est de 14cm (20 cm mesuré verticalement au niveau du faite) ;

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 des deux profils de toitures mitoyennes ;

Considérant que le niveau actuel des toitures plates des lucarnes (niveau existant : +13.42) est augmenté de 43cm avec le placement de l'isolation (niveau projeté : +13.85) ;

Considérant qu'une incohérence existe dans les plans entre les niveaux de toiture plate des lucarnes (+43cm) et la cotation qui s'y réfère (+37cm) ; qu'il s'indique dès lors de corriger cette information dans les plans ;

Considérant que les lucarnes dérogent à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que leur hauteur est augmentée et d'autant plus supérieure à 125cm ;

Considérant qu'un revêtement en ardoises de ton anthracite est placé sur l'isolation de la toiture à versants tandis que les toitures plates des lucarnes sont revêtues d'une étanchéité bitumineuse de type DERBIGUM ;

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 les joues et faces avant de lucarnes sont également isolées et revêtues d'un bardage en panneaux de fibres ciment de ton anthracite, impliquant une diminution des reculs existants des deux lucarnes par rapport aux limites mitoyennes (75cm) et dès lors une dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la nouvelle largeur des deux lucarnes (5,50m) déroge à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est davantage supérieure au 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble est isolée (14cm) et revêtue d'une finition en crépi de ton gris ;

Considérant que ce point déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la surépaisseur totale de l'intervention (15cm) implique un dépassement de la profondeur des deux profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'aucune isolation des retours de murs mitoyens / pignon gauche n'est renseignée dans les plans ; que le demandeur a confirmé en séance de ne pas avoir prévu d'isolation à ce stade-ci ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'obtenir les accords nécessaires pour l'éventuel empiètement de l'isolation sur la propriété voisine et de prévoir une finition esthétique du mur modifié en accord avec le propriétaire voisin ;

Considérant que les menuiseries extérieures basculantes « à l'italienne » en façade avant des premier, deuxième et troisième étages sont remplacées par des châssis en aluminium de ton gris clair de type « oscillo-battant » ;

Considérant que les châssis centraux simples prévus à l'origine présentent désormais deux vantaux ;

Considérant que les menuiseries extérieures en façade arrière des premier, deuxième et troisième étages sont remplacées par des châssis en aluminium de ton blanc ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage d'origine sont conservées ;

Considérant que de manière générale, la demande permet l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement et l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

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 :

- corriger la différence de hauteur entre la cotation et les niveaux des situations existantes et projetées des deux lucarnes (+37cm ou +43cm) ;

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

- articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses.

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/10/2024**

Procès-verbal n° 564

**Demande de permis d'urbanisme PU/1943548/2024 (14) – Huis clos**

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. : zones d'habitation

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent & Caroline VANDEVELDE - MERTENS

Enquête : 12/09/2024 au 26/09/2024

Motifs : 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)

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 de la commission de concertation du 11/10/2024 : **AVIS REPORTE**

Avis partagé du 25/10/2024 de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le volume de l'annexe et le placement de panneaux photovoltaïques, à réaliser des transformations intérieures, à isoler la façade avant, à rénover et isoler la toiture 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 pour ce bien ultérieurement à la construction :

- n° 2541 délivré le 12/10/1928 pour l'agrandissement d'une fenêtre,
- n° 9412 délivré le 25/08/1958 pour l'extension du premier étage et la modification de la verrière,
- n° 17.666 délivré le 01/03/2005 pour l'extension du rez-de-chaussée et le placement de velux en toiture ;

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

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler d'une mesure de protection,
- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge (24/06/1994 pour le premier et 22/09/1995 pour le second) et revêtaient un caractère légal ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux articles 3 §1 et 10 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 52 et 53 du titre X 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 le permis précédent n° 17.666 délivré le 01/03/2005 prévoyait l'extension du rez-de-chaussée et la végétalisation de sa toiture plate, l'aménagement d'un bureau en lieu et place du grenier, le placement de velux en toiture et la réalisation d'un local à vélos au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que le réaménagement du grenier en bureau, le placement de fenêtres de toit et la réalisation d'un local pour vélos au rez-de-chaussée n'ont pas été réalisés ;

Considérant que l'annexe arrière n'a pas été réalisée tel que prévu dans le précédent permis d'urbanisme : l'imposte au-dessus du châssis coulissant n'a pas été placée et le toit de l'annexe est légèrement plus bas ;

Considérant que la toiture de l'extension du rez-de-chaussée a été recouverte d'une étanchéité bitumineuse et de panneaux photovoltaïques entraînant la suppression de la totalité de la toiture verte prévue dans ce précédent permis ; que des panneaux ont également été placés sur la toiture plate de la salle de bains du premier étage ;

Considérant que ces interventions sont acceptables étant donné que cela permet une autoconsommation d'électricité du logement et qu'en termes de gestion des eaux de pluie, la maison est déjà équipée d'une citerne d'eau de 10 000L sous la terrasse de la zone de cours et jardins ;

Considérant néanmoins 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 à régulariser ces modifications mais plus particulièrement à réaliser de nouvelles interventions ;

Considérant que plusieurs interventions sont prévues au rez-de-chaussée :

- suppression de la cloison entre le vestiaire et le hall d'entrée de la maison unifamiliale,
- démolition du mur porteur entre le couloir de la cage d'escaliers et le séjour ;

Considérant qu'au deuxième étage le palier est agrandi et aménagé en bureau ouvert, tandis que le grenier actuel est réaménagé en deux espaces (un local technique et un grenier) ;

Considérant que la charpente de toiture est entièrement renouvelée sans modifier le niveau fini intérieur ;

Considérant que la nouvelle structure s'aligne sur la structure actuelle ; que l'isolation est placée entre chevrons ainsi qu'en sous-toiture par le placement de panneaux rigides isolants ;

Considérant que ce nouveau complexe isolant rehausse le niveau de la toiture de 15cm au niveau du faite ;

Considérant que le nouveau profil de toiture dépasse en conséquence la hauteur du profil de toiture du voisin de droite (auquel la maison est actuellement alignée), sans dépasser le profil mitoyen de gauche (le plus haut) ;

Considérant que la demande vise également à isoler (isolant en fibre de bois) par l'extérieur la façade avant de la maison unifamiliale et d'y appliquer un enduit de ton beige impliquant une surépaisseur totale de 15 cm ;

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

Considérant que deux travées verticales en façade avant sont marquées par un second revêtement en bardage bois, permettant de dissimuler le placement de volets sur rails pour la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce volet en bardage bois ajouré permet de créer de l'intimité à l'intérieur de l'habitation tout en laissant passer la lumière ;

Considérant que ces éléments (lattage vertical, lattage horizontal, bardage) présentent une épaisseur supplémentaire de 7cm par rapport à l'isolation déjà placée au préalable, empiétant davantage sur la voie publique (22 cm au total) ;

Considérant que la descente d'eau pluviale est déplacée en conséquence du placement de l'isolation ;

Considérant qu'aucune indication n'est renseignée dans les plans en ce qui concerne le nouveau raccordement de la descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant que pour être conforme aux réglementations communales, le tuyau doit être repiqué vers le réseau privatif avant d'atteindre le domaine public (trottoir) et il doit être muni d'une souche pluviale en sa base de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que ces interventions (bardage, volets, descente d'eau pluviale) dérogent à l'article 10 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la saillie au rez-de-chaussée est supérieure à 12cm, ainsi qu'à l'article

53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'en cas de transformation, les revêtements de façade ne peuvent présenter une saillie supérieure à 5cm ;

Considérant le nombre important de dérogations lié aux interventions prévues en façades avant ;

Considérant l'empiètement conséquent (15 à 22cm) prévu sur la voie publique vu l'absence de zone de recul devant la maison unifamiliale et les décalages importants de l'alignement au niveau des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que les interventions prévues en façade avant ne sont pas acceptables ;

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

- supprimer les interventions prévues en façades avant de la maison (isolation, enduit, bardage, volets),

Avis majoritaire du 25/10/2024 de URBAN, DPC et BE :

**La région s'aligne sur l'avis émis par la commune et émet la condition supplémentaire :**

Considérant que le dernier permis demandait déjà de végétaliser la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sur une toiture végétalisée n'est pas incompatible ;

Considérant que certains avantages peuvent même être retirés de cette combinaison (cf. site de Bruxelles environnement) :

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_RT\\_BATEX\\_Fiche4.2\\_Toitures\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_RT_BATEX_Fiche4.2_Toitures_FR.pdf) ;

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

- supprimer les interventions prévues en façades avant de la maison (isolation, enduit, bardage, volets),
- se conformer au permis précédent concernant la végétalisation de la toiture plate de l'annexe.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont refusées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article :**

- **articles 3 §1 et 10 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme,**
- **articles 52 et 53 du titre X du règlement communal sur les bâtisses.**