



PROCÈS-VERBAL n°568 PROCES-VERBAAL nr.568

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (Présent uniquement pour le point 8)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :

Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

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

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

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer CRISTOFOLETTO Avenue Prekelinden / Prekelindenlaan 95	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
2. 09:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.C.P. SUN SEA V.M.E. Monsieur / Mijnheer HANQUET Arnaud Avenue Baden Powell / Baden Powelllaan 6	Favorable Gunstig
3. 09:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	SYNDIA Monsieur / Mijnheer HARDY Avenue de Calabre / Calabriëlaan 22	Favorable Gunstig
4. 10:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.S.B.L. MY WISH V.Z.W. Madame / Mevrouw CAEYMAEX Avenue des Cerisiers / Kerselarenlaan 118	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
5. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Messieurs / Mijne Heren LIBEN Rue Vervloesem / Vervloesemstraat 115	Favorable Gunstig

6. 11:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw BARRERO PÉREZ Parvis Saint-Henri / Sint-Hendriksvoorplein 32	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 11:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw LIENARD Rue Théodore De Cuyper / Théodore De Cuyperstraat 48	Favorable Gunstig
8. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Vereniging der Parochiale Werken Decanaat Brussel Noord-oost Rue Jacques Hoton / Jacques Hotonstraat 11	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
9. 15:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. CRELAN N.V. Monsieur / Mijnheer WYNS Parvis Saint-Henri / Sint-Hendriksvoorplein 49	Favorable Gunstig

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1958468/2024 (1)

Localisation : Avenue Prekelinden 95

Objet : isoler la façade arrière et les toitures plates de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

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

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

Demandeur : Monsieur Fabio CRISTOFOLETTO

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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 : 3

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et les toitures plates de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/12/2024 au 26/12/2024 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'opposition à l'isolation du mur du côté des immeubles voisins et la possibilité d'installer une toiture végétalisée sur la toiture plate ;

Considérant que la demande déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 en termes de profondeur et 6 en termes de hauteur;

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

- N°12022 le 16/03/1972 pour construire un garage et des annexes au rez-de-chaussée et au sous-sol de la maison ;
- N°1938734 le 20/06/2024 pour abattre huit arbres (Cyprés) en fond de parcelle, réduire le volume de l'annexe arrière et démolir un mur porteur au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, qui a été mis en œuvre début septembre 2024 ;

Considérant qu'en vue d'améliorer les performances énergétiques de la maison dont les travaux de rénovation et transformations sont en cours, il est demandé d'isoler par l'extérieur la façade arrière et les toitures plates ;

Considérant qu'en façade arrière, des panneaux de polystyrène expansé recouverts d'un enduit d'une épaisseur totale de 18cm sont proposés ;

Considérant de ce fait que la maison présente une profondeur plus importante que celles des deux maisons voisines à tous les niveaux et que cette intervention déroge donc à l'article 4 du Titre I du RRU;

Considérant que l'isolation des murs mitoyens non visibles depuis l'espace public est également prévue pour une plus grande efficacité en avertissant les propriétaires voisins concernés;

Vu les plaintes introduites pendant l'enquête publique à propos des retours de l'isolation du côté des deux immeubles contigus, il y a lieu de supprimer les interventions au-delà des limites de propriété ;

Considérant que sur les toitures plates de la cuisine au rez-de-chaussée et de la chambre et du wc au 1^{er} étage arrière, une isolation de 12cm est proposée ;

Considérant dès lors que les murs acrotères périphériques de ces toitures doivent être rehaussés entraînant une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et permettent d'améliorer les performances énergétiques de la maison et le confort de ses occupants ;

Considérant qu'il est conseillé de prévoir une finition esthétique avec un albédo élevé de couleur claire sur les toitures plates isolées ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de supprimer les interventions au-delà des limites de propriété du bien.**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en termes de profondeur et de hauteur sont acceptées dans le respect des conditions reprises ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1949041/2024 (2)

Localisation : Avenue Baden Powell 6

Objet : rénover et isoler la façade arrière (y compris celle du dernier étage) et rénover les balcons à l'arrière de l'immeuble

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **Abrogation totale du PPAS n°6 bis "Quartier Tomberg" abrogé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 25/07/2019.

Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 166 délivré le 22/02/1967.

Demandeur : A.C.P. Modus Vivendi Monsieur HANQUET Arnaud

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

Motifs : 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 (PRAS) du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant qu'elle est située dans le permis de lotir n°166 approuvé le 22/02/1967 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover et isoler la façade arrière (y compris celle du dernier étage) et rénover les balcons à l'arrière de l'immeuble ;

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

Considérant que la réclamation porte sur le non-téléchargement des documents sur la plateforme ;

Considérant que les documents ont été téléchargés le lendemain ;

Considérant que la demande déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 en termes de profondeur ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11509 a été délivré le 04/03/1968 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble ne comprend aucune isolation au niveau des murs et que les terrasses exposées aux intempéries ont vieilli et perdu leurs caractéristiques pérennes faisant apparaître des problèmes d'humidité à l'intérieur des appartements et un inconfort d'un point de vue technique et sanitaire pour les occupants ;

Considérant que les travaux d'isolation de la façade arrière et de rénovation des terrasses contribueront à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ainsi que les conditions de confort des habitants de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation de 14cm sur le parement existant sur toute la surface de la façade arrière recouverte d'un crépi autonettoyant de ton beige ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la profondeur de l'immeuble sera plus importante que celles des deux immeubles contigus ;

Considérant en effet que plusieurs immeubles à cet endroit de la rue présentent la même profondeur ;

Considérant que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que la façade arrière est rénovée : réparation des bétons, étanchéité des terrasses, renouvellement des joints souples, pose de nouveaux seuils en aluminium de couleur noire, mise en peinture des ciels et des bandeaux des terrasses en couleur beige, placement de nouveaux garde-corps et de séparation de terrasses en aluminium de ton noir ;

Considérant qu'il est précisé dans la demande que le placement d'installations techniques en façade arrière ne fait pas partie de la présente demande de permis ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1953409/2024 (3)

Localisation : Avenue de Calabre 22

Objet : régulariser les modifications apportées aux lucarnes en façade latérale et aux tuiles, isoler les lucarnes et remplacer les corniches de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 60 approuvé le 17/07/1991.
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : SYNDIA Monsieur Thibaut HARDY

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande est située également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60 approuvé le 17/07/1991 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux lucarnes en façade latérale et aux tuiles, isoler les lucarnes et remplacer les corniches de l'immeuble ;

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

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :

- au début de l'enquête publique, aucun document n'a été téléchargé dans la plateforme digitale prévue ;
- il y a lieu de laisser de la place pour les oiseaux dans le remplacement des corniches ;

Considérant néanmoins que, suite à un rappel du 13/12/2024, les pièces nécessaires ont été téléchargées le 14/12/2024 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16379 a été délivré le 27/04/1999 pour construire un immeuble à appartements comprenant 68 habitations et un parking en sous-sol pour 24 voitures ;

Considérant que la demande actuelle vise d'autre part à **régulariser** les modifications apportées aux lucarnes en façade latérale et le remplacement des tuiles ;

Considérant que les deux **lucarnes** prévues en façade latérale ont été unifiées en une seule ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que cette lucarne dépasse 1.25m de hauteur admise (1.93m) ;

Considérant que depuis l'analyse de photos aériennes (BruCiel), il s'agit de travaux datant depuis la construction du bien ;

Considérant que cette lucarne est conforme au règlement régional d'urbanisme (article 6 du Titre I) ;

Considérant qu'elle a été réalisée avec le même gabarit, style et esthétique que les autres lucarnes situées en façades avant et arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que les tuiles en ardoises de teinte rose-nuit ont été remplacées par des tuiles en ardoises de teinte gris foncé ;

Considérant qu'il s'agit également de travaux effectués lors de la construction du bien ;

Considérant que cette modification est acceptable en ce que les tuiles des immeubles voisins présentent le même ton ;

Considérant que la demande vise d'une part à isoler les lucarnes et à remplacer les corniches de l'immeuble ;

Considérant que toutes les lucarnes sont isolées par l'extérieur avec une épaisseur supplémentaire de 12cm en hauteur et 17cm en largeur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes dépassent 1.25m de hauteur admise ;

Considérant que l'augmentation par rapport à la situation existante est minime ;

Considérant que le revêtement extérieur choisi est le fibrociment de ton blanc-cassé, tel que pour les corniches ;

Considérant que le ton et le matériau choisis s'intègrent correctement au reste des éléments existants de façade ;

Considérant que ces travaux améliorent les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de l'immeuble sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les corniches existantes en bois de ton blanc sont en mauvaises conditions et qu'un remplacement est nécessaire ;

Considérant que ces corniches sont remplacées par des nouvelles en panneaux de fibrociment de ton blanc-cassé, tel que le revêtement prévu pour les lucarnes ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que le reste de l'immeuble est inchangé ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1955385/2024 (4)

Localisation : Avenue des Cerisiers 118

Objet : modifier le permis n° PU/1788407/2021 délivré le 24/02/2022 afin d'aménager un logement collectif, isoler la toiture et la façade arrière et placer un escalier de secours dans l'immeuble

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

Demandeur : A.S.B.L. MY WISH - Madame Martine CAEYMAEX

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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 et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis n° PU/1788407/2021 délivré le 24/02/2022 afin d'aménager un logement collectif, isoler la toiture et la façade arrière et placer un escalier de secours dans l'immeuble ;

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 12/12/2024 au 26/12/2024 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait d'être invité à la commission de concertation ;

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

- N°3855, le 05/05/1933 pour construire la maison,
- N°17658, le 22/02/2004 pour régulariser la modification de la destination d'un immeuble de logements vers des bureaux,
- N°PU/1788407/2021 pour diviser et transformer l'immeuble de bureaux en deux logements, construire deux lucarnes, réaménager la zone de recul et régulariser les modifications apportées à la façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble de deux logements (duplex) ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à modifier le permis n° PU/1788407/2021 délivré le 24/02/2022 afin de :

- aménager un logement collectif,
- isoler la façade arrière,
- isoler la toiture,
- placer un escalier de secours en façade arrière,

- réaménager la zone de recul ;

Considérant que la demande vise à **aménager un logement collectif** (pour jeunes personnes à handicap léger dans l'immeuble), qui est aménagé de la façon suivante :

- 2 bureaux et des caves au sous-sol,
- une buanderie, un salon, une cuisine et une salle à manger au rez-de-chaussée,
- 4 chambres, un WC et une salle de douche au premier étage,
- 4 chambres, un WC et une salle de douche au deuxième étage,
- une chambre et une salle de douche dans les combles ;

Considérant que le Titre II (habitabilité) du règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas aux établissements d'hébergement collectif ;

Considérant toutefois que l'aménagement proposé est acceptable en ce qu'il prévoit suffisamment d'espaces de travail, de jour, de nuit et de salles d'eau ;

Considérant que la demande vise à **isoler la façade arrière** avec une épaisseur supplémentaire de 19cm ;

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

- 2.92m celui de gauche,
- 5.15m celui de droite ;

Considérant que le dépassement de 19cm supplémentaire par rapport à la situation existante est minime ;
Considérant que ces travaux se situent en façade arrière ;

Considérant qu'ils améliorent les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de l'immeuble sans nuire au bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à **isoler la toiture** par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse les profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant que l'épaisseur ajoutée à la toiture est de 32cm ;

Considérant toutefois que dans ce cas la pente de toiture de l'immeuble est particulièrement longue (environ 10m) et que le dépassement des voisins a lieu sur uniquement les derniers 3.50m;

Considérant que ces travaux améliorent les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un **escalier de secours** est placé entre le rez-de-chaussée et le dernier étage en façade arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une échelle crinoline et de terrasses en caillebotis attachées à une structure métallique verticale ;

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

- 1.80m celui de gauche,
- 4.53m celui de droite ;

Considérant néanmoins que l'architecte précise en séance que le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) a confirmé que l'ajout d'un escalier de secours n'est finalement pas nécessaire;

Considérant en effet que, dans son courriel du 08/01/2025, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) confirme la décision que l'escalier de secours arrière n'est pas nécessaire ;

Considérant qu'en effet une détection généralisée et des portes coupe-feu pour les chambres et espaces communs doivent être prévus à la place ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier les plans selon les nouvelles dispositions du SIAMU en supprimant l'escalier de secours en façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit également de réaménager **la zone de recul** ;

Considérant en effet qu'un procès-verbal d'infraction (n°225/06) a été dressé le 18/05/2006 pour l'aménagement de la zone de recul en parking et 4 dispositifs de conditionnement d'air en toiture avant ;

Considérant qu'entretiens les dispositifs de conditionnement d'air ont été enlevés, mais qu'aujourd'hui la zone de recul reste entièrement dallée ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de replanter la zone de recul de pleine terre et de clôturer cet espace à l'alignement par un muret et une haie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1.25m;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils respectent les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le logement collectif comprend 9 chambres en ne proposant qu'un local difficilement accessible au sous-sol ;

Considérant dès lors qu'il est souhaitable de mettre en place deux emplacements pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'il est vivement **conseillé** de réutiliser l'eau de pluie à des fins sanitaires, vu la présence d'une citerne d'eau de pluie dans le jardin ;

Considérant qu'afin de permettre l'aménagement du jardin, il est possible de se renseigner à l'adresse suivante :

https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf ;

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

- modifier les plans selon les nouvelles dispositions du SIAMU en supprimant l'escalier de secours en façade arrière,
- mettre en place deux emplacements pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble.

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, sous réserve des conditions ci-dessus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1952646/2024 (5)

Localisation : Rue Vervloesem 115

Objet : régulariser la construction d'une lucarne en façade avant, isoler les façades, remplacer les châssis et les portes et placer un nouveau portail dans 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 : Messieurs Paul & Pierre LIBEN

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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

Réactions : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne en façade avant, isoler les façades, remplacer les châssis et les portes et placer un nouveau portail dans la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que, au début de l'enquête publique, aucun document n'a été téléchargé dans la plateforme digitale prévue ;

Considérant néanmoins que, suite à un rappel du 13/12/2024, les pièces nécessaires ont été téléchargées le 14/12/2024 ;

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

- N°7107, le 14/01/1950 pour construire la maison,
- N°8121, le 04/09/1953 pour construire un garage,
- N°10213, le 03/07/1961 pour construire une annexe ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré a été mis en non-valeur le 12/11/1962 ;

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

- isoler les façades,
- remplacer les châssis et les portes,
- placer un nouveau portail d'accès au jardin ;

Considérant que la demande vise à **isoler les façades** avant, latérale et arrière de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse l'alignement de 8 cm aux premier et deuxième étages ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer et remplacer les briques existantes :

- au rez-de-chaussée par de l'isolant (8 cm d'épaisseur) et des briquettes (2 cm d'épaisseur) de ton rouge,
- au reste des étages par de l'isolant (16 cm d'épaisseur) et des briquettes (2 cm d'épaisseur) de ton rouge ;

Considérant qu'en façade avant, le soubassement existant est démonté et remis en œuvre ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agit de plaquettes de briques collées sur l'isolant sans joints apparents, ce qui ne modifie que légèrement l'aspect général de la façade tout en permettant de donner une esthétique plus contemporaine ;

Considérant que plusieurs éléments de façade sont supprimés :

- le balcon et la baie de la porte fenêtre donnant sur ce balcon,
- les détails d'angle en pierre entre les façades avant et latérale,
- les briques posées verticalement, au-dessus de la baie du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce que le balcon en l'état actuel est uniquement accessible par un hall d'escalier au premier étage ;

Considérant que ce hall reste éclairé grâce à la fenêtre maintenue ; que la démolition du balcon permet également de supprimer l'installation technique positionnée sur ce balcon et non conforme aux permis précédemment délivrés ;

Considérant qu'en façade latérale, la baie plus haute (3^{ème} étage) est supprimée ; qu'en façade arrière, deux baies sont supprimées au rez-de-chaussée et une au premier étage ;

Considérant qu'une marquise en aluminium de ton anthracite est ajoutée au-dessus de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que le modèle de brique de façade choisi a été fourni et qu'il s'agit de « Metropolis rouge aula » de la marque Wienerberger ;

Considérant que les détails de briques sur chant (appareillage vertical) sont maintenus au premier étage et partiellement au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils se rapprochent de la situation existante ;

Considérant que les travaux permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques, d'habitabilité et de confort de la maison ;

Considérant néanmoins que les seuils sont remplacés par des nouveaux éléments en aluminium mais que leur teinte n'est pas renseignée ; que leur teinte doit être prévue dans les plans ;

Considérant que la demande vise à remplacer **les portes et châssis** par des nouveaux éléments en PVC de ton gris anthracite (RAL 7016) ;

Considérant que ces travaux permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques, d'habitabilité et de confort de la maison ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'il est précisé en séance que les seuils seront de la même couleur que celle des châssis ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer le **portail d'accès au jardin** ;

Considérant qu'il s'agit d'un portail de ton anthracite, mais que le matériau du portail n'est pas renseigné ; qu'il y a lieu de fournir le matériau du nouveau portail ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le portail proposé est en métal et de même couleur que celle des châssis ;

Considérant que la demande vise d'autre part à **régulariser la construction d'une lucarne** en façade avant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne dépasse la hauteur maximale admise de 1.25m (1.51m) et qu'elle est située à moins de 1m de la limite de façade (0.98m) ;

Considérant que les dépassements sont minimes ;

Considérant que la lucarne est positionnée centralement aux baies du premier étage et du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est revêtue des mêmes matériaux et tons que les corniches ;

Considérant qu'elle s'intègre correctement au reste de la façade sans nuire aux immeubles voisins ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'architecte précise en séance que l'appareil de conditionnement d'air existant sur le balcon à démolir ne sera pas remplacé ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants, qu'il est vivement conseillé de réutiliser l'eau de la citerne à des fins sanitaires et de perméabiliser la zone de retrait latéral ;

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 3 (implantation) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1954403/2024 (6)

Localisation : Parvis Saint-Henri 32

Objet : réaliser des transformations structurelles intérieures, démolir une annexe au rez-de-chaussée, étendre le deuxième étage, isoler la façade arrière et le mur mitoyen n°30, remplacer les menuiseries extérieures et rénover la lucarne en versant avant de toiture de la maison unifamiliale

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

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 Maria del Carmen BARRERO PÉREZ

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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

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

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du monument de l'église Saint-Henri, classée comme monument par Arrêté du Gouvernement du 12/06/2003 ;

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

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

- n° 2193, délivré le 07/10/1927 pour la construction de 22 maisons d'habitation,
- n° 13.367, délivré le 13/08/1981 pour la transformation de la maison ;

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 légal ;

Considérant que la demande vise à réaliser des transformations structurelles intérieures, à démolir une annexe au rez-de-chaussée, à étendre le deuxième étage, à isoler la façade arrière et le mur mitoyen n°30, à remplacer les menuiseries extérieures et à rénover la lucarne en versant avant de toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (isolation façade arrière),
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage chambre 1),
- à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (lucarne),
- à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses (crépi) ;

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

Considérant que la demande vise plus précisément à démolir le volume annexe du rez-de-chaussée (serre) ;

Considérant que des modifications structurelles sont réalisées à ce niveau en vue d'ouvrir l'ensemble des espaces les uns sur les autres ; que cet étage comporte désormais le salon, la salle à manger et la cuisine en partie arrière ;

Considérant que la façade arrière à cet étage est ouverte et munie d'un grand châssis coulissant permettant l'ouverture de la cuisine vers la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'au premier étage, la largeur de baie de la salle de bain en façade arrière est rétrécie en vue de permettre un meilleur aménagement intérieur ;

Considérant que la baie de la chambre n°1 est élargie et que son allège est abaissée en vue d'obtenir une superficie nette éclairante supérieure à ce qui existe actuellement ;

Considérant que le demandeur sollicite la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage pour la chambre n°1 ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une situation acquise par permis d'urbanisme (cf. permis n°13.367) ; que de plus, la modification de la baie en façade arrière tend à améliorer la conformité du logement au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des transformations mineures non structurelles sont prévues au deuxième étage (fermeture d'une baie dans la cloison existante entre les deux chambres, séparation du WC et de la salle de bains) ;

Considérant que cet étage est étendu en façade arrière le long de la mitoyenneté de gauche n°34, en vue d'y aménager une salle de bains supplémentaire ;

Considérant que cette extension présente une largeur de 2,625m sur la profondeur du rez-de-chaussée ;

Considérant que le restant de toiture plate du volume du premier étage est végétalisé (toiture extensive, bacs DerbiSedum 60x40cm) ;

Considérant que la toiture plate de l'extension du deuxième étage est revêtue d'une étanchéité en EPDM ;

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'en toiture principale, les fenêtres de toit existantes en versant avant sont supprimées ;

Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit est placée en versant arrière en vue d'apporter de la luminosité sur la mezzanine existante dans les combles (troisième étage) ;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture est rénovée et isolée ;

Considérant que les fenêtres existantes de cet ouvrage sont resserrées (largeur de trumeau rétrécie) en vue de permettre l'isolation des joues latérales de la lucarne ;

Considérant que cette modification permet de maintenir la largeur actuelle de la lucarne et dès lors de maintenir son alignement avec l'encadrement de fenêtres existant à l'étage inférieur ;

Considérant que l'isolation de la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur totale est rehaussée de 10cm et en ce qu'elle est dès lors supérieure à 125cm ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'elle vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

Considérant que la façade arrière et le retour de mur mitoyen de droite au premier étage sont isolés par l'extérieur (épaisseur totale 15cm) et revêtus d'un crépi de ton blanc ;

Considérant que ce placement déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale du bâti dépasse de plus de 3m (3,72m) le profil mitoyen de droite n°30 (profil le moins profond) ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'elle vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation du mur pignon de droite (mitoyenneté n°30) visible depuis l'espace public et le placement d'un revêtement en crépi, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une couleur de crépi qui se rapproche de celle des murs mitoyens en briques afin de permettre une intégration plus harmonieuse à l'ensemble bâti ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'elle vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

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 des murs modifiés en accord avec le propriétaire voisin ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les menuiseries extérieures existantes en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en bois de ton blanc présentant les croisillons similaires à ceux d'origine ;

Considérant qu'il est précisé en séance qu'il s'agit de placer les croisillons à l'extérieur et à l'intérieur du vitrage de manière à se rapprocher de l'esthétique existante ;

Considérant que la porte d'entrée moulurée en bois de ton blanc d'origine est maintenue ;

Considérant que la zone de cours et jardins actuelle (non conforme en termes de perméabilité) est réaménagée ; qu'elle présente désormais deux terrasses en bois d'une superficie totale de 22,03m² et une zone plantée de pleine terre de 30,16m² conformément à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants, qu'il est vivement conseillé de réutiliser l'eau de la citerne à des fins sanitaires ;

Considérant qu'en commission de concertation, le demandeur confirme qu'il n'est pas contre une diminution de la surface de la terrasse ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'envisager la diminution de la surface de la terrasse au profit de surface plantée de pleine terre ;

Considérant pour rappel, qu'il est conseillé d'utiliser des matériaux semi perméables pour les terrasses ;

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

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de prévoir une couleur de crépi qui se rapproche de celle des murs mitoyens en briques afin de permettre une intégration plus harmonieuse à l'ensemble bâti.**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées aux conditions reprises ci-dessus :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (isolation façade arrière),
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage chambre 1),
- à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (lucarne),
- à l'article 52 du titre X du règlement communal sur les bâtisses (crépi).

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme PU/1954385/2024 (7)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 48

Objet : construire une lucarne en versant arrière de toiture, réaliser des transformations structurelles intérieures, modifier les baies en façades avant et arrière, démolir une annexe de jardin et étendre le rez-de-chaussée 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 Géraldine LIENARD

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

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

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de la construction de la maison ; que néanmoins un permis d'urbanisme a été délivré ultérieurement à la construction du bien :

- n° 5018 délivré le 17/03/1936 pour la construction d'une annexe à l'arrière ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en versant arrière de toiture, à réaliser des transformations structurelles intérieures, à modifier les baies en façades avant et arrière, à démolir une annexe de jardin et à étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge :

- à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses (hauteur et recul lucarne),
- à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (lucarne > 2/3),
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (HSP cuisine),
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage chambre 1) ;

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

Considérant que la demande vise plus précisément à transformer la maison unifamiliale ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'escalier menant au sous-sol est conservé ; que néanmoins, la cage d'escalier vers les étages est supprimée et les trémies sont refermées ;

Considérant qu'un nouvel escalier vers le premier étage est placé contre la mitoyenneté de gauche en deuxième travée, tandis qu'un nouvel escalier permettant de relier le premier au deuxième étage est placé contre le mur de refend en première travée de l'habitation ;

Considérant que la deuxième annexe (annexe la plus profonde) en zone de cours et jardins est démolie, permettant d'augmenter la surface perméable du jardin ;

Considérant que la couverture en tôle de polycarbonate existante entre le volume principal de la maison et la première annexe est supprimée ; qu'un nouveau volume est construit en vue de relier ces deux volumes ;

Considérant que la construction de ce nouveau volume implique le prolongement/rehausse du mur mitoyen n°46 ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé en conséquence de ces modifications :

- en partie avant : hall d'entrée, buanderie et WC,
- en deuxième travée : bibliothèque et accès aux cages d'escaliers vers le sous-sol et les étages,
- en partie arrière, reprenant l'extension de cet étage : salon et salle à manger,
- en première annexe désormais intégrée au volume principal de l'habitation : cuisine ;

Considérant que la cuisine nouvellement aménagée dans une ancienne annexe de jardin déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur inférieure à 2,50m (2,30m) ;

Considérant que comme la cuisine est ouverte sur le séjour qui présente une hauteur sous-plafond de 2.95m, c'est acceptable ;

Considérant que les baies de la première annexe sont modifiées et qu'un lanterneau est placé en toiture du volume de liaison en vue de répondre au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage ;

Considérant que le restant des toitures plates arrière sont revêtues d'une étanchéité EPDM de ton noir et d'un lestage en gravier blanc ;

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 le premier étage présente une chambre à l'avant de 13,5m² et une salle de bains à l'arrière ;

Considérant que la baie de droite, condamnée précédemment, en façade avant de la chambre n°1 est rouverte ;

Considérant que le demandeur sollicite la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage (insuffisant malgré la réouverture de la baie) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une situation acquise par permis d'urbanisme ; que de plus, la réouverture de la baie en façade et la réduction de la superficie de la chambre par le placement d'un nouvel escalier vers l'étage tendent à améliorer la conformité du logement au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces modifications en sont dès lors acceptables ;

Considérant que la baie arrière de la salle de bains de cet étage est agrandie et que la façade arrière est isolée ;

Considérant que le premier étage présente actuellement une hauteur sous plafond limitée (2,20m) ; que la demande prévoit dès lors le rehaussement du plancher du dernier étage afin d'améliorer la hauteur sous plafond des espaces inférieurs (+/-2,40m) ;

Considérant que le deuxième étage présente un rangement en partie avant et une chambre en partie arrière ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière de toiture ;

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 (2,46m) et un recul inférieur à 1m par rapport aux deux limites mitoyennes (61cm) ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (3,15m) est supérieure au 2/3 de la largeur de façade (4,37m) ;

Considérant pour rappel, que la largeur de façade est relativement étroite ; que dès lors, la réalisation d'une lucarne répondant aux réglementations ne permettrait pas d'obtenir une surface habitable intérieure qualitative ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné qu'elles permettent l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la chambre existante à cet étage ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant et arrière sont remplacées par des menuiseries en bois de ton naturel ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de terrasse, qu'il y a lieu, le cas échéant, de la prévoir en matériaux perméables comme l'architecte l'a confirmé en séance ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants, qu'il est vivement conseillé de placer une citerne afin de réutiliser l'eau de la citerne à des fins sanitaires ;

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 :

- à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses,
- à l'article 6 §2 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme,
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/01/2025

Procès-verbal n° 568

Demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1955531/2024 (8)

Localisation : Rue Jacques Hoton 11 - 31

Objet : Régulariser les modifications intérieures des bâtiments, les changements d'affectations et les constructions annexes en intérieur d'îlot

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 du permis de lotir (**PL**).

Demandeur : Vereniging der Parochiale Werken Decanaat Brussel Noord-oost -Tanguy de Walque

Enquête : 12/12/2024 au 26/12/2024

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Réactions : 6

Avis :

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur la régularisation des modifications intérieures des bâtiments concernés par la demande, les changements d'affectations et les constructions annexes en intérieur d'îlot;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du **12/12/2024** au **26/12/2024** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
 - *Prescription générale 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot);*
 - *Prescription générale 0.12 (modification totale ou partielle d'un logement);*

Vu les 6 réclamations/observations ont été introduites durant l'enquête publique, que celles-ci portent sur les éléments suivants :

- les activités sur place provoquent des nuisances, aussi bien auditives, qu'olfactives, de mobilité, et concernant le manque de propreté et d'intimité;
- des voitures sont amenées en intérieur d'îlot, contrairement à la situation de droit;
- les bâtiments à régulariser en intérieur d'îlot augmentent les nuisances précitées;
- le dossier n'est pas assez complet afin de justifier toutes les infractions ;
- une bande de terrain appartenant à la commune en fond de parcelle du demandeur n'apparaît pas sur les plans ;
- il arrive que le site accueille de 300 à 400 personnes ;
- les surfaces imperméables mentionnées ne sont pas correctes ;
- un rapport de Bruxelles Environnement a établi le dépassement des normes de bruits à respecter dans le voisinage direct des activités ;
- la plaine à l'arrière sert actuellement de dépotoir aux activités du site ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **16/12/2024** et portant la référence **CP.1983.0960/7**, qui définit entre autre la condition (n°8) de ne pas exploiter le 1er étage du bâtiment en fond de parcelle "local de fêtes";

Considérant les bâtiments construits en intérieur d'îlot sans permis d'urbanisme, qu'ils ont été réalisés début des années 1970, que le « chalet » est utilisé comme salle des fêtes et le « bungalow Ytong » comme local scout ;

Considérant que le premier bâtiment est situé à proximité des habitations et sur la limite mitoyenne, qu'il est le plus nuisible au voisinage direct, que l'utilisation de son étage en salle des fêtes est interdite par le SIAMU et que l'état constructif du bâtiment semble problématique ;

Considérant que le second bâtiment est en lien au terrain vague, éloigné des habitations, qu'il cause de fait moins de nuisances par sa position géographique et qu'il ne s'étend que sur un rez-de-chaussée mais que sa stabilité doit être évaluée afin qu'il ne soit pas un danger pour ces utilisateurs ;

Considérant que le bâtiment chalet doit être démolé au profit du réaménagement de la parcelle et afin de stopper les nuisances causées par son utilisation, qu'une révision globale des bâtiments en intérieur d'îlot pourrait être envisagée afin de reconstruire un local aux normes et permettant une utilisation restreignant les nuisances ;

Considérant les légères modifications effectuées à l'intérieur des bâtiments n°11 et 31, que celles-ci n'impliquent pas de nuisances supplémentaires ou une déformation esthétique des immeubles concernés, que toutefois un changement d'affectation est demandé concernant l'appartement du R+1 du bâtiment n°11 ;

Considérant que la volonté du demandeur est de transformer ce logement en locaux polyvalents à destination de diverses activités, les mêmes activités qui causent de nombreuses nuisances au voisinage du site, que l'extension de l'activité à cet endroit n'est pas souhaitable et qu'il convient de laisser une continuité de logement aux étages de l'équipement afin de conserver la diversité d'affectation de l'immeuble ;

Considérant qu'une allée carrossable a été créée au n°13 afin d'accéder en voiture à l'intérieur d'îlot et de se stationner sur la grande terrasse à l'arrière de l'annexe du n°11, que ce stationnement n'est pas permis et qu'il amène une activité en intérieur d'îlot qui n'est pas souhaitable, que de plus il crée une imperméabilisation d'un terrain en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement ne doit être prévu sur cette allée en béton ni sur la terrasse au bout de celle-ci, que toute la partie terrasse dépassant la façade arrière du volume annexe doit être perméabilisée en dalle gazon ou autre revêtement à joint ouvert, qu'il convient de faire une proposition améliorant la perméabilité de l'allée tout en conservant l'accès pour du dépôt de matériel et pour l'accès aux PMR ;

Considérant qu'au n°31 il doit être prévu une isolation acoustique aux mitoyens intérieurs afin de diminuer les bruits causés par l'activité envers les voisins directs ;

Considérant que le SIAMU a conseillé le placement d'un escalier de secours à l'arrière du n°31 au vu de l'utilisation des locaux actuels, que soit une proposition d'escalier de secours doit être faite, soit une utilisation différente des étages doit être proposée ;

Considérant que les arbres en fond de parcelle n'ont pas été tous relevés, qu'il convient de préciser leur emplacement sur le plan d'implantation et de déterminer s'ils sont sur la parcelle communale (non-représentée en plan) ou sur le terrain de la demande ;

Considérant les plaintes faites concernant les déchets, il est nécessaire de prévoir une gestion des déchets évitant les nuisances ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de:

- Fournir une étude de stabilité du bungalow YTONG ;
- démolir le bâtiment chalet en intérieur d'îlot ;
- Proposer une réponse à l'avis du SIAMU soit en créant un escalier de secours à l'arrière du n°31 soit en proposant une utilisation ne nécessitant pas le placement de cet escalier ;
- Conserver le logement du R+1 au n°11 de la rue Hoton ;
- Ne pas prévoir de stationnement sur l'allée longeant le n°11 ni au bout de celle-ci et perméabiliser cette allée tout en conservant une possibilité d'accès véhiculé et un accès PMR ;
- Rendre perméable la partie de l'allée/terrasse dépassant la façade arrière de l'annexe du n°11 ;
- Relever les arbres du site en les situant au plan d'implantation et représenter le terrain communal existant en fond de parcelle de la demande ;
- Proposer une solution de gestion des déchets ;
- Prévoir l'isolation acoustique des mitoyens intérieurs du n°31.

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

OVERLEGCOMMISSIE VAN 10/01/2025

Proces-verbaal nr. 568

Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PU/1961834/2024 (9)

Ligging: Sint-Hendriksvoorplein 49 - 53

Onderwerp: plaatsen van 2 parallelle uithangborden en 1 uitstekend uithangbord op de voorgevels van beide gebouwen en van een sticker op de voordeur van het gebouw

Zonering: GBP: structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden
het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**)

Aanvrager: N.V. CRELAN - Mijnheer Tim WYNS

Onderzoek: /

Motieven: /

Reacties: /

Advies:

Gezien de aanvraag zich bevindt in typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen structurerende ruimten, 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 plaatsen van 2 parallelle uithangborden en 1 uitstekend uithangbord (Crelan) op de voorgevels van beide gebouwen en van een sticker op de voordeur van het gebouw betreft, ter vervanging van de huidige (AXA);

Gezien het goed zich bevindt in de vrijwaringszone van de beschermde Sint Hendrikskerk, beschermd bij besluit van de regering op 4/03/2004 ; dat de aanvraag niet van dien aard is dat de zichten naar of van de beschermde site gewijzigd worden;

Gezien de gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, ingeschreven zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest

Overwegende dat de aanvraag bijgevolg niet vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning en bovendien ter advies van de overlegcommissie moet worden voorgelegd in toepassing van artikel 207 § 3 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat de uithangborden slechts voor een periode van maximaal 9 jaar vergund kunnen worden;

Overwegende dat deze discreet zijn en in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige regels;

Overwegende dat het aanbrengen van een sticker op de voordeur vrijgesteld is van een vergunning gezien de beperkte grootte en het feit dat dit enkel op de voordeur is;

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;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw.