

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 9h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PUF/1733623 (1)**

**Localisation** : Parc Georges Henri

**Objet** : installer une guinguette dans le parc Georges Henri pour une durée de 5 mois (1er mai - 30 septembre)

**Zonage** : P.R.A.S. : zone de parcs

**Demandeur** : Bruxelles Environnement

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

application de la prescription particulière 12.2° du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)

application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**Enquête** : 06/02/2020 au 20/02/2020

**Plaintes/Remarques** : 2

**Argumentation** : - l'officialisation via un permis d'urbanisme de cette guinguette n'est pas acceptable (5 mois !)

- un parc est par essence un endroit de quiétude et il convient qu'il le reste (nuisances dues à la musique et après fermeture les clients continuent à faire du bruit)

#### **Avis** :

Considérant que le bien se situe en zone de parc ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 ;

Considérant que le parc Georges Henri est repris à l'inventaire légal des sites ;

Considérant que la demande vise à installer une guinguette dans le parc Georges Henri pour une durée de cinq mois, du 1er mai au 30 septembre, ainsi que des modules complémentaires s'ajoutant à ce dispositif de base (WC stocks, container sécurisé et un bloc pour l'entreposage et le tri des déchets) ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de :

- de l'article 207 du COBAT, la demande se situant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application :

- de la prescription 0.3. du P.R.A.S : *actes et travaux dans les zones d'espaces verts* ;
- de la prescription 12 al. 2 du P.R.A.S., relative aux zones de parcs : *affectation partielle de la zone de parc en commerce, qui est le complément usuel et l'accessoire de l'affectation principale* ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 au 20/02/2020, deux réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- Demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
- Nuisances sonores pour les riverains directs ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone engazonnée, au centre du parc Georges Henri à proximité de la plaine de jeux et du kiosque existant; que le projet prévoit l'installation d'un module principal café rectangulaire en bois contenant tous les équipements HORECA ; que ce module est peint en blanc à l'extérieur et d'une couleur contrastante (RAL1006) à l'intérieur ;

Considérant qu'une structure métallique de forme rectangulaire se trouve adjacente à ce module café, définissant ainsi l'empreinte principale de la guinguette ; que de grands auvents se déploient au-dessus de cette structure et les comptoirs mobiles peuvent sortir à l'extérieur du module ;

Considérant qu'un plancher en bois est placé sous la structure métallique afin de préserver le terrain en dessous et d'éviter que le terrain engazonné ne soit dégradé ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de trois modules techniques : un module technique en bois dans une esthétique similaire à celle du module café contenant des espaces de stock, un container métallique sécurisé de 10m<sup>2</sup> ainsi qu'un module servant au tri sélectif des poubelles ;

Considérant que ces modules techniques s'implantent à proximité du module principal ; que le module technique « stock » s'implante un peu en retrait du kiosque le long du chemin reliant l'entrée principale du parc à la plaine de jeux ; que les modules « container sécurisé » et « poubelle à tri » s'implantent quelques mètres plus loin et sont entourés de barrières de 2m de hauteur ; que ces barrières sont recouvertes de paille en bruyère afin de dissimuler les équipements tout en s'intégrant au contexte environnant ;

Considérant que le module principal est raccordé à l'eau et à l'électricité ; que le raccordement à l'eau est effectué grâce à un tuyau de type « Socarex » aérien, s'accrochant délicatement aux arbres ;

Considérant que l'accroche aux arbres du tuyau de type « Socarex » risque d'endommager les arbres et de mettre en péril leur état sanitaire ; qu'il y a lieu de prévoir un autre type de raccordement ne comportant pas d'accroche aux arbres ;

Considérant que la connexion avec l'électricité est réalisée depuis le kiosque existant ; que le câble électrique est placé en apparent, le long du chemin ;

Considérant qu'à la fin des 5 mois d'installation, il y est nécessaire de remettre le lieu en pristin état ; qu'à cet effet, il y a lieu de ne pas installer d'accroches aux arbres ni de prévoir des tranchées ou autre système d'attache de nature à abîmer le site ;

Considérant que les objectifs du projet sont d'encourager l'appropriation des parcs par la population et d'engager une dynamique sociale positive autour de ces espaces ;

Considérant que la guinguette est avant tout un équipement qui a pour but d'activer le parc en y développant un point focal, un lieu de rencontre et d'échange ; qu'à cet effet, les exploitants disposent de maximum un jour de fermeture par semaine et doivent accepter l'installation de personnes ne consommant pas dans un souci de ne pas privatiser l'espace public et de rendre la guinguette accessible au plus de monde possible ;

Considérant que Bruxelles Environnement impose aux concessionnaires d'organiser un certain nombre d'activités, en privilégiant les collaborations avec les acteurs locaux (associations, maisons de quartier, ...)

Considérant que cette guinguette a pour vocation d'être un équipement socioculturel, ainsi qu'un vecteur de la politique menée par Bruxelles Environnement au sein de la Région : elles permettent de sensibiliser le public d'une manière différente, par l'expérience et le caractère ludique ;

Considérant qu'un sonomètre est installé sur la guinguette afin de sensibiliser aux nuisances sonores et de familiariser les bruxellois aux mesures de niveaux de bruit ; qu'en outre, l'implantation du kiosque est située au centre du parc afin de l'éloigner le plus possible des habitations riveraines afin de préserver celles-ci du bruit qui pourrait être généré occasionnellement ; qu'il y a cependant lieu de veiller à ce que les recommandations en termes de bruit formalisées à la suite des simulations effectuées sur place par Bruxelles Environnement soient respectées ;

Considérant le point 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29/01/2004 concernant les installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier ; que cette demande peut être accordée 5 mois par an pour une durée de 6 années ;

Considérant cependant que l'implantation répétée de cette guinguette au même emplacement serait de nature à abîmer le parc, le gazon, et les arbres ; qu'à cet effet, il y a lieu de ne pas autoriser la demande plus d'une année ; qu'une nouvelle demande proposant une implantation différente pourra être réintroduite pour les futures années ;

Considérant que la demande n'est pas conforme à l'arrêté de composition de dossier étant donné que le formulaire de demande (Annexe I) n'est pas conforme au document tel qu'imposé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/2019 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/12/2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande n'est pas dispensée de l'intervention d'architecte, mais que la demande n'est pas signée par un architecte ;

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

- Introduire l'annexe I correcte (AG du 04/07/2019) et corrigée (cadre XII : architecte auteur des plans, architecte chargé du contrôle et déclaration de l'architecte auteur des plans)
- Ne pas prévoir le tuyau aérien de type « Socarex » accroché aux arbres, et prévoir un autre système de raccordement à l'eau ;

- **Veiller au respect des recommandations en termes de bruit formalisées à la suite des simulations effectuées sur place par Bruxelles Environnement**
- **Ne pas prévoir d'accroche aux arbres, de tranchées au sol ou d'autre système d'attache de nature à abîmer le site ;**
- **Remettre en pristin état le site à la fin des 5 mois d'installation ;**

Bruxelles Environnement s'abstient.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 9h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/703656/2018 (2)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 105 - 109

Objet : démolir les immeubles n°107 et 109 et la toiture de l'immeuble n°105 de la chaussée de Roodebeek pour reconstruire un immeuble de logement à front de rue, créer un accès carrossable sous celui-ci vers le sous-sol du bâtiment arrière situé au n°99-101-103 de la même chaussée et un accès piétons/vélos vers l'intérieur de l'îlot, démolir certaines parties du bâtiment arrière et en modifier la destination de stockage/commerce en logement

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

Demandeur : S.A. IMMO INVEST BELGIUM

Monsieur Eric TORREKENS

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 8

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir les immeubles n°107 et 109 et la toiture de l'immeuble n°105 de la chaussée de Roodebeek pour reconstruire un immeuble de logement à front de rue, créer un accès carrossable sous celui-ci vers le sous-sol du bâtiment arrière situé au n°99-101-103 de la même chaussée et un accès piétons/vélos vers l'intérieur de l'îlot, démolir certaines parties du bâtiment arrière et reconstruire un volume en compensation, et en modifier la destination de stockage/commerce en logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 et que huit lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- les problèmes de mobilité dans la chaussée du fait de l'attente de véhicules à l'entrée/sortie de la rampe vers le parking,
- le changement de destination d'entrepôt en logement (grands entrepôts rares dans la commune) vu la situation en zone mixte au plan régional d'affectation du sol,
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot (déjà engendrée avec les projets immobiliers récents) et les nuisances en matière de vue vers les habitations existantes aux abords (perte d'intimité en intérieur d'îlot),
- la densité du projet (10 logements comptant 36 chambres au total),
- la place du vélo tant en accessibilité (création de marches), qu'en circulation (partage de la rampe avec les voitures) et qu'en termes de locaux pour les stocker ;

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés dans les années '60 pour le volume arrière (atelier) mais que des permis ont été refusés plus récemment pour la démolition sans reconstruction des immeubles n°107 et n°109 (le 27/11/2008 : PU n°18.764 pour le n°107 et PU n°18.765 pour le n°109) ;

Considérant que l'immeuble 111-113 a récemment été rénové en maison unifamiliale (PU n°686868 délivré le 17/01/2019) ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir l'immeuble n°107, le n°109 étant déjà quasi écroulé,
- démolir la travée de droite de l'immeuble 103-105,
- construire un nouvel immeuble de logement à front de rue,
- modifier la destination des entrepôts en intérieur d'îlot en logement en démolissant certaines parties du bâtiment existant et reconstruire un volume en compensation ;

Considérant que les immeubles n°107 et 109 datent d'avant 1932 et sont dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins qu'ils sont en très mauvais état ;

Considérant que le projet prévoit de démolir certaines travées et parties du volume existant à l'arrière afin de rendre le projet viable en offrant des vues et des baies et en créant deux bâtiments séparés :

- Une travée de 5.50m de large sur deux niveaux dans l'axe Nord-Sud le long de la propriété de gauche,
- Une travée de 7m de large sur deux niveaux dans l'axe Ouest-Est permettant d'avoir un volume séparé de celui collé à l'arrière des immeubles à front de rue,
- Trois patios (2.80m X 4m) sont créés pour éclairer les 3 logements parallèles à l'arrière du commerce ;

Considérant cependant qu'une travée est ajoutée à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate actuelle du bâtiment existant créant un décrochement dans la façade arrière et des terrasses pour les logements au fond de la parcelle motivées par la volonté de compenser une partie de la suppression du volume ;

Considérant par ailleurs que la structure intérieure existante est partiellement modifiée tout en conservant les murs de façades du bâtiment existant et que certaines baies sont élargies et de nouvelles sont percées ;

Considérant que l'ensemble du projet propose dix unités de logements ;

Considérant que le bâtiment existant en intérieur d'îlot, divisé en deux entités, est réaménagé en 8 logements, accessibles directement par l'extérieur depuis l'accès piétonnier et disposant d'un espace extérieur (terrasse/jardin):

- Au -1 : un appartement de 2 chambres,
- Au rez-de-chaussée : deux appartements de 3 chambres organisés en duplex avec le -1 et trois appartements de 4 chambres organisés en duplex avec le +1,

- Au +1 : deux appartements de 3 chambres ;

Considérant que les nouveaux logements en intérieur d'îlot s'ouvrent vers les jardins voisins et que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que la nouvelle construction à rue est composée de deux logements de 4 chambres (un au +1 et un organisé en duplex au +2 et en combles) accessibles par l'arrière uniquement et disposant chacun d'une grande terrasse orientée vers le jardin du numéro 97 ;

Considérant en effet qu'une cage d'escalier extérieure est prévue à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que les plans ne sont pas cohérents à ce propos (différences entre plans et coupes) en termes de dépassement des bâtiments contigus ;

Considérant que le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment à rue n'est pas construit permettant ainsi un accès piéton et une rampe carrossable double sens vers le parking situé au sous-sol du bâtiment arrière ;

Considérant que tous les logements respectent les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité (superficie, éclairage, locaux communs,...) ;

Considérant qu'il s'agit en effet de logements de grandes dimensions et proposant majoritairement 3 ou 4 chambres ;

Considérant que les déblais pour la création de la rampe vers le parking aménagé dans le sous-sol du bâtiment existant à l'arrière sont utilisés comme remblais dans l'aménagement de la pente douce de la rue vers l'intérieur de l'îlot avec création d'escaliers ;

Considérant que cet accès présente une largeur de +/-2m et plusieurs fois une succession de marches ne permettant pas l'accès des cyclistes ;

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'outre 23 emplacements de parking (dont un pour personne à mobilité réduite), le sous-sol comprend également un espace ouvert pour 7 vélos électriques à partager avec bornes de recharges, un local pour les poubelles, deux locaux distincts pour les compteurs et 9 caves à gauche de l'entrée et le local pour l'entretien à droite à côté de l'escalier menant à l'extérieur ;

Considérant qu'un des appartements dispose d'un grand espace de stockage au sein même du logement ;

Considérant que l'aménagement du parking tel que dessiné ne garantit pas le caractère fonctionnel de chacun des emplacements en termes d'accessibilité et de manœuvre ;

Considérant que la note explicative précise que les habitants du quartier pourront utiliser une partie du parking qui sera dédié au partage de voitures et de vélos électriques mais que le fonctionnement de ce partage n'est pas explicité ;

Considérant que le formulaire de demande de permis stipule qu'il y a 34 emplacements pour vélos, mais qu'ils ne sont pas clairement indiqués sur les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et que cela porterait le nombre de vélos à 36 ;

Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les espaces communs de circulation sont aménagés en privilégiant la verdurisation de l'intérieur de l'îlot ; une venelle partiellement pavée dédiée à la mobilité douce, aménagée et plantée (arbres fruitiers à basse tige dans des bacs) desservant tous les logements et un étang sec avec bacs d'infiltration est prévu dans l'excroissance en triangle dans la partie la plus basse du terrain ;

Considérant que l'annexe 1 de la demande de permis n'est pas remplie correctement et que cela ne permet pas d'évaluer la dé-imperméabilisation requise dans le cadre d'une réaffectation ;

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, mise à jour 21/03/2019 ;

Considérant que la nappe est affleurante (2 à 4m) selon la carte d'hydrogéologie de Bruxelles Environnement mise à jour le 27/02/2020 ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que la gestion de l'eau a été étudiée pour limiter sur la parcelle (récupération des eaux en citernes et en bacs d'infiltration et de décantation, création d'un étang sec,...) ;

Considérant que l'annexe 1 reprend 64m<sup>2</sup> de toiture végétale mais qu'elles ne figurent pas sur les plans et qu'il y a lieu de détailler leurs mises en œuvre ;

Considérant qu'une toiture végétale permettrait de tendre vers les prescriptions du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 (voir guide bâtiment durable : dispositif toitures stockantes) ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels) ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la rénovation serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge ;

- Au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes : la lucarne arrière du nouveau bâtiment à front de rue présente une hauteur de 2.79m alors que le maximum autorisé est de 1.25m,
- Au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (articles 4 et 6) en ce qui concerne le nouveau volume créé au +1 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/11/2019 ;

Considérant que le projet modifie l'impact des bâtiments existants en intérieur d'îlot ;

Considérant que la réduction du volume existant à certains endroits pour pouvoir développer le projet de logement viable, est compensé en partie par la construction d'une extension au 1er étage dans la partie la plus profonde, entraînant des dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, ce qui n'est pas admissible ;

Considérant que le projet s'étend loin en intérieur d'îlot portant dès lors atteinte aux constructions avoisinantes ;



Considérant que la modification de la destination d'entrepôt en logement impliquant la création de baies, de terrasses et de jardins entraîne une utilisation différente des lieux ;

Considérant que cette nouvelle destination est invasive et porte atteinte à l'intimité des occupants des habitations environnantes ;

Considérant que le changement d'affectation d'entrepôt vers du logement nécessite une dé-densification et dé-imperméabilisation de la parcelle pour retrouver de la zone de pleine terre et des zones de jardin nécessaires à la fonction de logement ;

Considérant par ailleurs que la demande n'apporte aucune motivation quant à la suppression totale des espaces d'entrepôts alors que le commerce à front de rue est maintenu même s'il ne fait pas partie de la présente demande;

Considérant que de telles surfaces d'entrepôts au sein de la commune de Woluwe-Saint-Lambert sont rares ;

Considérant que seule la fonction de logement est proposée alors que le bien est situé en zone mixte ;

Considérant que le plan régional de développement durable prévoit la nécessité de maintenir des activités productives (commerces, artisanats, ...) et que la mixité de fonctions serait compatible avec l'habitat en tenant compte de la situation de la demande en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il convient de maintenir un pourcentage d'activité productive sur la parcelle ;

Considérant par ailleurs que plusieurs aspects ne garantissent pas le bon fonctionnement du projet (parkings, accès cyclistes, ...)

Considérant de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Avis :

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 10h15

**Demande de permis d'urbanisme PU/1732635/2019 (3)**

Localisation : Rue Madyol  
Objet : construire un immeuble de 3 logements  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Monsieur Davide FERRARI

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 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 construire un nouvel immeuble de 3 logements ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet a été soumis à l'enquête publique du 06/02/2020 au 20/02/2020 ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 (modification visible depuis les espaces publics), le projet est également soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le nouvel immeuble sera un immeuble isolé (il ne possède pas de constructions mitoyennes de référence) ;

Considérant que la construction s'implantera sur un terrain faisant la connexion entre la rue Voot et la rue Madyol ;

Considérant qu'un bâtiment existe déjà sur la parcelle donnant sur la rue Voot ;

Considérant que le projet vise à construire un immeuble à front de la rue Madyol et que le terrain sera scindé après la construction de l'immeuble à front de la rue Madyol ;

Considérant que le rez-de-chaussée présentera 3 portes d'accès à un garage commun pour 3 véhicules ;

Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée abritera également les locaux communs de l'immeuble (local vélos, local poubelles et local compteurs) ainsi que les caves privatives des 3 logements ;

Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée abritera la partie basse du premier duplex (avec le premier étage) ;

Considérant que la partie basse du duplex abritera une chambre de 18 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain attenante ;

Considérant que cette chambre aura un accès direct au jardin privatif de l'immeuble ;

Considérant que de façon générale, l'implantation du bâtiment présentera une profondeur de 14m et conservera une zone plantée en pleine de terre d'une profondeur de 5m ;

Considérant que le premier étage abritera la partie haute du premier duplex ;

Considérant que cette partie sera composée d'une surface séjour/cuisine/salle à manger de 44 m<sup>2</sup>, d'une buanderie/chaufferie, d'une seconde salle de douche et de deux chambres supplémentaires (de 13 m<sup>2</sup> et de 12m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ce logement possèdera également une terrasse en façade avant ;

Considérant que la hauteur sous plafond des logements sera de 2m71 ;

Considérant que le deuxième étage abritera un appartement (simplex) composé d'un séjour/cuisine/salle à manger de 44 m<sup>2</sup>, de deux chambres (de 16 m<sup>2</sup> et de 12 m<sup>2</sup>), de deux salles d'eau, d'un local buanderie/chaufferie et également d'une terrasse en façade avant ;

Considérant que le troisième appartement sera un second duplex ;

Considérant que la partie basse du logement abritera le séjour/cuisine/salle à manger de 40 m<sup>2</sup>, le local buanderie/chaufferie, d'une chambre de 15m<sup>2</sup> ainsi que d'une salle de douche ;

Considérant que la chambre aura un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate du deuxième étage ;

Considérant que le plan du troisième étage illustre des bacs à plantes délimitant la terrasse ;

Considérant que ce choix n'est pas pérenne et peu esthétique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les bacs à plantes, de limiter clairement la terrasse par un garde-corps et de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate (toiture verte, graviers, ...) ;

Considérant que ce duplex possèdera un balcon en façade avant (création d'une lucarne en façade avant) ;

Considérant qu'un escalier intérieur sera prévu afin d'accéder à la mezzanine du logement ;

Considérant que cette mezzanine présentera aura une surface de 30 m<sup>2</sup> et sera utilisée comme bureau ;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement de la façade avant, les matériaux suivants seront utilisés :

- PVC de ton gris pour les portes de garage ;
- Le parement de la façade sera constitué de briques de ton gris clair ;
- Les châssis seront en aluminium de teinte noire ;
- Les ferronneries seront en métal noir ;
- La toiture sera composée d'ardoises de couleur anthracite ;
- Le soubassement sera constitué de pierre bleue de ton naturel ;
- La lucarne présente dans le versant avant de l'immeuble sera en habillage zinc ;

Considérant que la façade arrière présentera un crépi sur isolant ;

Considérant que les deux murs pignon de l'immeuble seront recouverts d'ardoises de ton anthracite ;

Considérant que de façon générale, le projet propose des logements bénéficiant d'une bonne habitabilité et d'espaces de vie confortables ;

Considérant néanmoins que le projet se situe en face du site classé 't Hof van Brussel ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir le choix de certains matériaux en façade avant (par exemple : briques dans les tonalités rouge / brun similaire aux briques existantes dans la rue) ;

Considérant que le choix de 3 portes de garage en PVC gris n'est pas assez qualitatif compte tenu du cadre urbain environnant ; que le traitement du rez-de-chaussée est également à revoir afin de donner un caractère plus transparent et moins aveugle ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre un minimum un emplacement vélo par chambre et studio ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- Supprimer 1 emplacement de parking
- Aménager un local vélo à la place,
- Adapter la façade au rez-de-chaussée permettant une certaine transparence à ce niveau par rapport à la rue ;

Considérant qu'il est préférable d'utiliser un matériau noble comme le bois en ce qui concerne les portes de garage du rez-de-chaussée ainsi que pour les menuiseries extérieures vu la situation en face du parc classé ;

Considérant qu'il y a également lieu de réfléchir à un habillage plus qualitatif du mur mitoyen avec le voisin de droite ;

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

- supprimer les bacs à plantes, délimiter clairement la terrasse du dernier étage arrière par un garde-corps et prévoir une finition esthétique pour la toiture plate (toiture verte, graviers, ...) située au même niveau.
- Proposer une nouvelle élévation de la façade avant (en privilégiant les menuiseries et les portes de garage en bois et des briques rouges/bruns)
- Supprimer 1 emplacement de parking, aménager un local vélos à la place et adapter la façade au rez-de-chaussée, permettant une certaine transparence à ce niveau par rapport à la rue.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 11h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1719334/2019 (4)**

Localisation : Rue du Pont-Levis 65

Objet : agrandir la terrasse au 1<sup>e</sup> étage, installer un escalier extérieur, réaménager les combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Joël COULON

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 : art.12 : hauteur lucarne)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 agrandir la terrasse au 1<sup>e</sup> étage, installer un escalier extérieur, réaménager les combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la terrasse au 1<sup>e</sup> étage est agrandie et qu'un nouvel escalier est installé afin de relier les pièces de vie au jardin ;

Considérant que la terrasse et l'escalier sont conformes aux prescriptions urbanistiques et civiles et ne nécessitent pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera construite à l'arrière permettant un réaménagement des combles comptant trois belles chambres ;

Considérant que la nouvelle lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (RCU) étant donné que sa hauteur est de 1,70m alors que le maximum autorisé est de 1,25m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu l'absence d'impact chez les voisins et sa petite taille ;

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§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du RCU en termes de lucarne est acceptée.**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 11h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1714737/2019 (5)**

Localisation : Avenue de Mai 227

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements et régulariser la zone de recul et les transformations apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Eric et Bernadette GILBERT - DENIS

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 1

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

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 l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements et à régulariser la zone de recul et les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'utilisation de la zone de recul, le manque d'aménagement de local vélos/poussettes dans l'immeuble et sur la superficie trop importante de la terrasse au troisième étage ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/11/2019 ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements distincts ;

Considérant qu'en partie avant du rez-de-jardin seront conservées deux caves privatives et deux locaux chaudière / compteurs ;

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

Considérant que le projet ne prévoit cependant aucun espace commun intérieur (locaux poubelles, vélos/poussettes) pour les logements dans l'immeuble ;

Considérant qu'un duplex sera aménagé en partie arrière du rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-jardin sera étendu jusqu'à la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée, dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que le séjour en contact direct avec les caves, ne bénéficiera que de très peu de lumière ; que la qualité des espaces à cet étage en termes d'habitabilité ne sera pas améliorée ;

Considérant qu'un triplex sera aménagé aux premier, deuxième et troisième (combles) étages ; que la cage d'escalier sera privatisée pour ce logement sur le palier du premier étage ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de modifications effectuées préalablement à l'introduction de ce permis d'urbanisme ;

Considérant qu'aux rez-de-chaussée et premier étage, un volume supplémentaire a été réalisé en façade arrière sans obtention préalable d'une autorisation urbanistique ;

Considérant qu'au deuxième étage, une terrasse a été aménagée sur la toiture de ce volume ;

Considérant que ces derniers éléments ne sont pas contraires aux prescriptions des réglementations en vigueur et sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'en conséquence de ce volume supplémentaire, la terrasse du premier étage et son escalier menant vers le jardin ont été réalisés différemment par rapport au permis d'urbanisme référencé PU/10.133 délivré le 27/03/1961 ;

Considérant que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant qu'une palissade végétale a été placée le long du mur mitoyen pour répondre aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un escalier a été placé vers les combles en vue de les aménager et qu'une lucarne a été construite en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la lucarne déroge au titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,25m ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée à l'étage de ces combles et qu'elle n'est actuellement pas conforme aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques ;

Considérant que le projet prévoit de placer un bac à plantes sur une largeur de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne n°229 ; qu'un élément déplaçable tel qu'un bac à plantes ne permet pas de garantir son maintien et donc de répondre aux prescriptions du Code civil en toutes circonstances ;

Considérant de plus que la profondeur de terrasse proposée ne serait d'aucune utilité en cas de maison unifamiliale compte tenu de la présence de terrasses aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse pourrait cependant être acceptable en limitant son emprise sur la profondeur du profil n°229, en clôturant la zone accessible par un garde-corps et en prévoyant une finition esthétique de la partie non accessible (par exemple : gravier, toiture végétale) ;



Considérant que les portes et châssis en façade avant (prévus à l'origine en bois et peints en blanc) ont été remplacés par de nouveaux éléments en bois de teinte gris foncé ;

Considérant que le soubassement en pierre du rez-de-chaussée et les corniches ont été repeints dans cette même teinte et que les encadrements en pierre ont été repeints en jaune ;

Considérant pour rappel, que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les différentes interventions qui ont eu lieu en façade avant appauvrissent considérablement celle-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de ne prévoir qu'une seule teinte pour les porte et châssis (blanc ou gris foncé) de respecter le cintrage des baies (baie du 2<sup>e</sup> étage à droite) et de supprimer la mise en peinture jaune des encadrements afin de revenir aux teintes d'origine (cimentage gris clair) ;

Considérant qu'à l'origine, la zone de recul était clôturée à l'alignement de la voie publique par une ferronnerie sur soubassement en pierre bleue et était aménagée en jardinet ;

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression de ce jardinet, de la clôture et de l'aménagement de deux emplacements de parking sur cette zone ;

Considérant que ces éléments dérogent à l'article 11, du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant l'utilisation actuelle de cette zone de recul non conforme et réalisée pour rappel, sans obtention préalable d'une autorisation urbanistique ;

Considérant que ces transformations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de replanter la zone de recul et de replacer la clôture à l'alignement de la voie publique, conformément au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant, vu ce qui précède, que le projet de division de la maison et les régularisations ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant également qu'il y a lieu de préserver une seule unité de logement afin de garantir une mixité de logement au niveau du quartier et de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui compte déjà un très grand nombre d'immeubles à appartements. Qu'à cette fin, il est indispensable de limiter les divisions d'immeubles afin de préserver les maisons unifamiliales pour que des familles avec enfants puissent y loger ;

Considérant que la typologie du bien correspond à celle d'une maison unifamiliale ;

### **AVIS DEFAVORABLE**

#### **Avis partagé majoritaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et du patrimoine, et Bruxelles environnement :**

Considérant qu'à l'origine, la zone de recul était clôturée à l'alignement de la voie publique par une ferronnerie sur soubassement en pierre bleue et était aménagée en jardinet ;

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression de ce jardinet, de la clôture et de l'aménagement de deux emplacements de parking sur cette zone ;

Considérant que ces éléments dérogent à l'article 11, du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que ces transformations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de replanter la zone de recul et de replacer la clôture à l'alignement de la voie publique, conformément au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'emplacements vélos sur la zone de recul ;

Considérant que l'aménagement des emplacements vélos doivent être aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment et au nombre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio ;

Considérant que la terrasse dans le prolongement des combles engendre un effet de promontoire et qu'il y a lieu de réduire sa profondeur à 3 mètres ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Végétaliser la zone de recul et replacer la clôture à l'alignement de la voie publique ;
- Mettre en œuvre un minimum d'un emplacement vélo par chambre et studio au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- Réduire la terrasse des combles à 3 mètres de profondeur ;

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 12h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1711523/2019 (6)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 140

Objet : isoler la partie en saillie de la façade à rue et remplacer la porte d'entrée et les deux châssis du rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°1 approuvé le 09/09/1949

Demandeur : IPANEMA Monsieur GORTZ Benoît

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)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9724 a été délivré le 27/10/1959 pour la construction de l'immeuble (rez-de-chaussée : 4 garages + hall et locaux techniques / aux étages : 3 X un logement comprenant 3 chambres) ;

Considérant que d'autres permis ont été délivrés pour des transformations :

- N°17817 le 23/08/2005 pour régulariser deux logements dans la toiture,
- N°19153 le 11/02/2010 pour fermer la terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière,
- N°19531 le 12/05/2011 pour aménager un grenier au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande vise plus précisément à isoler la partie en saillie de la façade à rue et remplacer la porte d'entrée et les deux châssis du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble présente une saillie en béton avec un remplissage en céramique bleue ;

Considérant qu'étant donné que le béton et les céramiques sont dégradés, l'association des copropriétaires a décidé de faire les travaux nécessaires et d'en profiter pour isoler la façade de cet immeuble de la fin des années '50 par l'extérieur ;

Considérant que la demande vise donc à placer un isolant recouvert d'un cimentage teinté dans la masse de couleur gris clair ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol de 1949 en termes de matériau ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où une partie de cette saillie est déjà cimentée depuis l'origine ;

Considérant que dans la réflexion de rénovation de la façade, la demande vise également à placer une nouvelle porte d'entrée avec de nouveaux châssis en PVC de ton blanc avec double vitrage en remplaçant les éléments en aluminium doré de l'époque ;

Considérant que le bâtiment se distingue en façade avant par le jeu de bandes horizontales bleues en céramiques ;

Considérant que ces bandeaux confèrent un caractère particulier au bâtiment tant par le jeu de matériaux que par la bichromie ;

Considérant que l'isolation proposée uniformise la saillie de la façade avant et supprime les bandeaux horizontaux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver ce caractère particulier en préservant les bandeaux ;

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

- Conserver une différence chromatique et de matériaux au niveau des bandeaux horizontaux.

Les dérogations suivantes en termes de matériaux sont accordées :

- au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux,
- au plan particulier d'affectation du sol en termes de matériaux.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 14h00

**Demande de permis d'environnement PE/1707556 (7)**

Localisation : Avenue Ariane 7

Objet : Exploitation d'un immeuble de bureaux

Zonage : P.R.A.S. : zones administratives, zones d'industries urbaines, zones de forte mixité, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : AXA BELGIUM S.A., Monsieur Gaetan DE BRABANDERE

Motifs : 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements) 1A : article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences)  
1A : article 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)

Enquête : 12/02/2020 au 26/02/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que le permis d'environnement de classe 1A n°239867, expirant le 28/03/2020, avait été délivré à INERNATIONAL POWER S.A. pour l'exploitation d'un parking couvert de 511 places, de deux citernes à mazout de 40.000 litres chacune, d'installations de combustion d'une puissance totale de 3.225 kW et d'autres installations ;

Considérant que le permis d'environnement de classe 1B n°369276, expirant le 28/03/2020, avait été délivré à AXA BELGIUM S.A. pour l'exploitation d'un parking à l'air libre de 130 places attaché à l'immeuble de bureaux couvert par le permis d'environnement de classe 1A n°239867 ;

Considérant que la présente commission de concertation a lieu dans le cadre de la demande de renouvellement du permis d'environnement de classe 1A ;

Considérant que la demande de renouvellement du permis d'environnement de classe 1A porte sur l'exploitation d'un parking de 637 places ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à renouveler l'exploitation d'installations existantes ;

Considérant que l'enquête publique du projet de cahier des charges et le chargé de l'étude de l'étude d'incidences du 12/02/2020 au 26/02/2020 n'a donné lieu à aucune observation ou plainte ;

Considérant que le demandeur propose le bureau d'étude Ad Vista ;

Considérant que la commission se prononce sur le contenu du cahier des charges et sur le choix du bureau d'étude ;

Considérant que le bâtiment n'est pas occupé à ce jour ;

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

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°487 de la séance du 06/03/2020 à 14h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1717784/2019 (8)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 7

Objet : régulariser les modifications effectuées en façade avant et l'aménagement d'une terrasse au troisième étage de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Peter et Maria EDLIND – HADJANTONI

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

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 2

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 modifications effectuées en façade avant et l'aménagement d'une terrasse au troisième étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les éventuelles nuisances visuelles et sonores que provoquerait la terrasse au troisième étage et les pertes d'ensoleillement et d'intimité pour les habitants voisins ;

Considérant que l'entièreté de la toiture plate au troisième étage a été aménagée en terrasse et que celle-ci n'est pas conforme code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen à gauche (profil n°5) d'une hauteur supérieure à 1,90m ;

Considérant qu'une palissade brise-vue en bois d'une hauteur de 1,90m sera placée perpendiculairement à ce mur mitoyen afin répondre au code civil en termes de vues obliques ;

Considérant l'absence de construction à droite à cet étage (voisin mitoyen n°9) ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse de plus de 3m (3,87m) la profondeur de ce voisin ;

Considérant qu'une palissade en bois est également prévue parallèlement et perpendiculaire à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que même si la dérogation est minime, il est préférable de présenter un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne afin de limiter toute nuisance et rehausse ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les transformations effectuées en façade avant : remplacement des portes d'entrée et de garage (en aluminium RAL 7016) et mise en peinture des ferronneries existantes au rez-de-chaussée (teinte identique) ;

Considérant que ces changements sont cohérents et permettent d'uniformiser la façade avant ;

Considérant 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 partie non accessible de la toiture plate de 1,90m de large sur 2,97m en profondeur le long de la limite mitoyenne de droite, supprimer la paroi, et prévoir une petite rehausse en briques pour se conformer aux prescriptions du code civil (partie accessible le long de la baie d'une profondeur maximale de 90cm)
- limiter le revêtement bois de la terrasse jusqu'à ce recul et prévoir un nouveau garde-corps (répondant aux normes de sécurité) limitant son accessibilité ;
- prévoir une finition esthétique de la partie non accessible (par exemple : gravier, toiture verte) ;

**En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.**



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**  
**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW**

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal n°487 van de vergadering van 06/03/2020 om 15h00

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1714759/2019 (9)**

- Ligging : J.G. Van Goolenlaan 14
- Ontwerp : regulariseren van verschillende interne en externe wijzigingen (wijziging van 2 woonsten in 1 ééngezinswoning) en van het wijzigen van het schrijnwerk, bouwen van een terras op de 1e verdieping met buitentrap, en toevoegen van een verdieping met bijkomend terras, en wijzigen van de toegangsdeur en garagepoort van de ééngezinswoning
- Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebieden  
Bijzonder bestemmingsplan. : /  
Verkaveling : /
- Aanvrager : Mijnheer Philippe CALUWAERTS
- Motieven : afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)  
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- Onderzoek : van 06/02/2020 tot en met 20/02/2020
- Klachten/Opmmerkingen : 0

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van verschillende interne en externe wijzigingen (wijziging van 2 woonsten in 1 ééngezinswoning) en van het wijzigen van het schrijnwerk, bouwen van een terras op de 1e verdieping met buitentrap, en toevoegen van een verdieping met bijkomend terras, en wijzigen van de toegangsdeur en garagepoort van de ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 06/02/2020 tot en met 20/02/2020 om volgende redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (inrichting van de inspringstrook)

en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds de regularisatie betreft van de wijziging van een appartementsgebouw met 2 woongelegenheden in een ééngezinswoning; dat er diverse kleine interne en externe wijzigingen werden uitgevoerd, zoals het wijzigen van dragende en niet dragende muren, het uitbreiden van het bouwvolume door de interne balkons te sluiten;

Overwegende dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn gezien er hierdoor een kwalitatieve ééngezinswoning is gecreëerd, zonder de bewoonbare oppervlakte te verminderen, waardoor aan de voorwaarden van het gewestelijk bestemmingsplan wordt voldaan;

Overwegende dat de aanvraag verder de bouw van een bijkomende verdieping met plat dak betreft, de vervanging van de inkomdeur en de garagepoort, de regularisatie van het reeds gewijzigde schrijnwerk op de verdieping (door grijs aluminium), en de bouw van een terras en buitentrap op de eerste verdieping achteraan de woning;

Overwegende dat het bijkomende volume afwijkt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) voor wat betreft artikels 4 en 6 (bouwdiepte en –hoogte); dat inderdaad het nieuwe volume zowel vooraan als achteraan hoger en dieper is als beide burens;

Overwegende dat er eveneens een klein dakterras wordt voorzien achteraan; dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek voor wat betreft directe zichten; dat het plaatsen van panelen of gelijkaardige installaties de afwijkingen aan de bouwdiepte en – hoogte nog groter zouden maken;

Overwegende dat de bijkomende verdieping lichtjes (50cm) inspringt ten opzichte van de voorgevel; dat de gevelafwerking in antracietkleurig zink is, evenals de nieuwe afwerking van het hellend dak van de erker aan de voorgevel;

Overwegende dat het verticale ritme van de onderliggende vensters wordt overgenomen;

Overwegende dat de bouw van een bijkomende verdieping in principe mogelijk is, het voorgestelde nieuwe volume zich niet integreert in het omliggende kader, zowel voor wat betreft het volume als esthetiek van de gevel;

Overwegende inderdaad dat de ophoging te veel zichtbaar is vanaf het openbaar domein, dat de gekozen materialen (zink) en de voorgestelde kleur (antraciet) weinig kwalitatief zijn en het geheel verzwaren;

Overwegende dat de ophoging aan de voorzijde een duidelijke terugsprong moet vertonen van ongeveer 1,20m, en dat de materiaalkeuze zich eerder dient te inspireren op de lichte tonaliteiten die reeds aanwezig zijn in de buurt en in de gevel (natuurstenen omkaderingen);

Overwegende dat het bouwvolume aan de achterzijde aanvaardbaar is, maar dat de aanvraag de voorschriften van het burgerlijk wetboek moet respecteren zonder verdere verhoging van de gemene muren (middels een akkoord van de burens, of door een ontoegankelijke zone van minimum 1,90m te voorzien);

Overwegende dat de bouw van een nieuw terras op de eerste verdieping afwijkt van de GSV, artikel 4 aangezien het terras meer dan 3m dieper is dan de bouwdiepte van de linkerbuur, en dat de terugsprong enkel 1,90m bedraagt en niet de verplichte 3m; dat de nieuwe buitentrap bovendien nog dieper is ingeplant, zonder de nodige laterale terugsprong te verzekeren;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn voor de bel-étage woning, gezien de buur gelijkaardige bouwdieptes kent;

Overwegende echter dat het terras niet in overeenstemming is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek voor wat betreft de schuine zichten, gezien het nieuwe terras hoger ligt dan de bestaande van de bureu;

Overwegende dat de huidige inkomdeur en het naastliggende venster worden vervagen door antracietkleurig aluminium schrijnwerk, gelijkaardig aan het reeds (in bouwovertreiding) geplaatste schrijnwerk op de verdiepingen;

Dat zowel de regularisatie van de vervanging als het nieuwe schrijnwerk aanvaardbaar is;

Overwegende dat de bestaande garagepoort werd herschilderd, maar dat deze zal vervangen worden door een nieuwe sectionale antracietkleurige poort; dat de in het kader van een uniformisering van het buitenschrijnwerk, deze vervanging aanvaardbaar is;

Overwegende dat de woning dateert van 1954, en dat het voorgestelde dessin, hoewel het een zekere verarming inhoudt op esthetisch vlak, niet tegenstrijdig is met de goede ruimtelijke aanleg;

Overwegende dat de aanvraag eveneens de afbraak van de kleine tuinmuur in de voortuin voorziet; dat dit in afwijking is met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening; dat deze dient behouden of herbouwd te worden om de coherentie in de straat niet te doorbreken;

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, dienst stedenbouw op voorwaarde:

- de dakbedekking van de erker in een ander materiaal uit te voeren als zink,
- een grotere terugsprong te voorzien voor de bijkomende verdieping, van +/- 1,20m
- een andere voorgevel voor te stellen van deze ophoging, met lichtere materialen (zich inspirerend op de huidige materialen en tonaliteiten, zoals bijvoorbeeld de lichte natuurstenen omkaderingen)
- zich in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het burgerlijk wetboek, en dit zonder verhoging van de gemene muur (akkoord van bureu of ontoegankelijke strook van 1,90m) voor wat betreft het nieuwe dakterras
- een tuinmuur in de voortuin te behouden

In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, worden de volgende afwijkingen toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

De afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (inrichting van de inspringstrook) wordt geweigerd.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 15h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1705870/2019 (10)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 97-99

Objet : démolir une annexe à l'arrière, rénover complètement l'immeuble, construire deux lucarnes et étendre le logement du dernier étage

Zonage : P.R.A.S. : zones mixtes

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. UCCLE SAINT GILLES

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 : art.12 – hauteur des lucarnes et art.55 – matériau de façade bois)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » ;

Considérant que la demande vise à démolir une annexe à l'arrière, rénover complètement l'immeuble, construire deux lucarnes et étendre le logement du dernier étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'imperméabilisation de la cour et la taille et l'emplacement du local vélos ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète du commerce au rez-de-chaussée et des logements situés aux étages ;

Considérant que pour agrandir le logement au dernier étage, la demande prévoit la construction de deux lucarnes ; que les lucarnes dérogent au RCU en ce qu'elles sont plus hautes qu'autorisées (1,72m et 1,84m au lieu du maximum autorisé qui est de 1,25m) et en ce que leur revêtement est en bois ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée du commerce par une nouvelle porte en bois, la suppression de la tente solaire et la suppression de l'installation de ventilation au niveau du soubassement ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y a lieu de remettre le petit patrimoine de la façade avant en valeur, et plus précisément:

- D'enlever la peinture de la pierre naturelle au rez-de-chaussée,
- De nettoyer la façade avant aux étages ( finition en cimentage avec faux-joints et non pierre naturelle), tout en gardant les éléments en pierre naturelle ;
- De garder la couleur du bois naturel pour les nouveaux châssis et porte d'entrée en façade avant

Considérant que la demande prévoit la démolition de la dernière annexe au rez-de-chaussée, créant ainsi une petite cour ;

Considérant que la cour sera pour sa plus grande partie dallée et que deux bacs à plantes seront installés ; que vu sa petite taille et sa situation (murs mitoyens hauts et situés au-dessus d'une cave), cette proposition est acceptable ;

Considérant que cette cour ne peut pas être utilisée à des fins commerciales et sert uniquement comme pièce extérieure pour le personnel du commerce ;

Considérant que la demande améliore la répartition des locaux communs en proposant des caves privées, des buanderies et un local vélos/poussettes ; que l'aménagement d'un local vélos plus aisé d'accès au rez-de-chaussée ne permettrait pas de maintenir une superficie viable pour le commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas acceptable étant donné que le bâtiment est déjà le plus haut dans la rue et qu'elle sera très visible depuis l'espace public ;

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

- Supprimer la lucarne en façade avant
- Enlever la peinture de la pierre bleue au rez-de-chaussée,
- Nettoyer la façade avant aux étages ( finition en cimentage peint avec faux-joints et non pierre naturelle), tout en gardant les éléments en pierre naturelle,
- garder la couleur du bois naturel pour les nouveaux châssis et porte d'entrée en façade avant

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- Au règlement communal d'urbanisme: art.12 – hauteur des lucarnes et art.55 – matériau de façade en bois.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 16h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1731136/2019 (11)**

Localisation : Clos des Peupliers 103

Objet : régulariser la profondeur de l'annexe existante, le placement d'un cabanon de jardin, aménager deux lucarnes et transformer l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPAS N° 3 ter du 24/01/1977  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Yves RENCHON

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le projet vise à régulariser la profondeur de l'annexe existante, le placement d'un cabanon de jardin, et à aménager deux lucarnes et transformer l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°3ter en ce qu'un cabanon de jardin a été placé dans la zone de cours et jardins de l'immeuble et en ce que l'annexe arrière dépasse la profondeur maximale de 2m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes prévues présenteront une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 06/02/2020 au 20/02/2020 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type 3 façades ;

Considérant que la présente demande vise d'une part à régulariser la profondeur de l'extension réalisée au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que cette extension a été construite sur 29 cm de plus que ne l'autorisait le permis d'urbanisme obtenu ;

Considérant que cette extension a été alignée sur la construction voisine de droite ;

Considérant dès lors que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°3ter du 24/01/1977 est acceptable ;

Considérant qu'un cabanon de jardin a été placé dans la zone de cours et jardins de l'immeuble ce qui implique une dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°3ter du 24/01/1977 ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique d'enlever ce cabanon de jardin afin de se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°3 ter du 24/01/1977 ;

Considérant que la présente demande vise d'autre part à réaménager les étages de l'immeuble par la création de deux lucarnes et par l'aménagement d'un nouvel escalier intérieur ;

Considérant que la lucarne prévue sur le côté latéral du versant de toiture déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant qu'un nouveau « versant » sera créé dans le versant latéral existant ;

Considérant qu'une intervention similaire a été réalisée au n°97 du clos des Peupliers ;

Considérant que de nombreuses habitations du quartier possèdent des lucarnes dans le versant latéral de la toiture ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses concernant la lucarne latérale est acceptable ;

Considérant que les joues latérales des lucarnes seront recouvertes par des tuiles plates de ton rouge brun ;

Considérant que les faces avant seront recouvertes par un bardage en bois de cèdre ;

Considérant qu'une seconde lucarne est prévue dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne sera moins visible depuis l'espace public et s'intègre mieux à l'architecture du quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la lucarne arrière est acceptable également ;

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

- Supprimer le cabanon de jardin

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne les nouvelles lucarnes**
- **la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°3ter du 24/01/1977 en ce qui concerne la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 16h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1730640/2019 (12)**

Localisation : Avenue des Rogations 73

Objet : aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture, transformer et étendre l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur José GARCIA

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

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture, à transformer et à étendre l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux articles ci-dessous :

- Article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse et son escalier extérieur ainsi que l'extension prévue au rez-de-chaussée arrière dépasseront en profil le profil de la construction voisine la plus profonde (voisin n° 75) ;
- Article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse et son escalier



exterieur ainsi que l'extension prévue au rez-de-chaussée arrière dépasseront en profondeur la construction voisine la plus profonde (voisin n°75) et en ce que l'extension prévue au premier étage arrière dépassera de plus de 3m la construction voisine de gauche (voisin n° 71) sans recul latéral de minimum 3m ;

- Article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue en façade arrière ne respectera pas la distance de recul de 1m minimum par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n°71) ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 21. du PRAS (agrandissement de fenêtre en façade avant) et considérant les dérogations sollicitées ci-dessus, le projet a été soumis à l'enquête publique du 06/02/2020 au 20/02/2020 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, des modifications structurelles seront réalisées ainsi entre autre de l'aménagement d'un local pour vélos ;

Considérant que la baie existante en façade avant sera agrandie afin de permettre de rentrer directement des vélos ou vélomoteurs dans le local prévu ;

Considérant que le détail du bandeau de pierre bleue sera maintenu ainsi que la grille existante ;

Considérant que l'ensemble des châssis présents en façade avant seront remplacés par des nouveaux châssis en bois mouluré à l'ancienne peints en noir ;

Considérant que la porte d'entrée, les corniches ainsi que les garde-corps seront également peints en noir ;

Considérant que la façade avant sera nettoyée (gréasage hydropneumatique léger ou salissures pas trop profondes) ;

Considérant que l'avenue des Rogations présente de nombreux immeubles datant de la même période de construction et présentant des caractéristiques patrimoniales similaires ;

Considérant qu'il n'existe pas une homogénéité dans la couleur des châssis de l'avenue ;

Considérant que de nombreux immeubles présents le long de l'avenue présentent des châssis de couleur foncée (noire, bleu, ...) ;

Considérant que la commune ne possède pas les plans d'origine de construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le couleur d'origine des châssis n'est pas définissable ;

Considérant que le choix de la couleur noire pour les éléments de façade permettra de mettre la façade en valeur et de lui redonner un éclat certain ;

Considérant néanmoins que l'élévation de la situation projetée ne reprend pas les détails existants de la façade ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré qu'il s'agissait d'un oubli dans le dessin et que tous les éléments patrimoniaux présents seront bien évidemment maintenus ;

Considérant que de façon générale, des modifications intérieures (cheminées, escaliers, ouverture de murs, ...) seront réalisées à l'ensemble du bâtiment afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'une extension sera prévue au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension nécessitera une rehausse du mur mitoyen existant avec le voisin situé au n° 75 ;

Considérant que la note explicative jointe à la présente demande mentionne que le propriétaire voisin situé au n° 75 a marqué son accord sur la rehausse ;

Considérant cependant que sur les plans de réalisation les n°71 et n°75 ont été intervertis ;

Considérant que la rehausse prévue est importante ;

Considérant néanmoins que le propriétaire voisin a marqué son accord sur la rehausse prévue car cette rehausse améliorera la privacité de la terrasse voisine sans perte d'ensoleillement ;

Considérant que l'extension prévue ne nécessitera pas la rehausse du mitoyen avec le n°71 ;

Considérant que l'impact du nouveau volume sera minime ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur sera prévu ainsi qu'un bac à plantes du côté du voisin de droite (voisin n° 71) ;

Considérant qu'il existe déjà une annexe au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que ce volume sera reconstruit à l'identique ;

Considérant cependant que le nouveau volume impliquera une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ce volume dépassera la construction voisine de gauche de plus de 3m sans recul latéral de minimum 3m ;

Considérant cependant que cette configuration existe déjà actuellement ;

Considérant que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sera aménagée en toiture verte ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera prévue dans le versant arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne se situe pas à minimum 1m de la limite mitoyenne de gauche (voisin n° 75) ;

Considérant cependant que cette lucarne se situe dans le versant arrière de l'immeuble et qu'elle ne sera dès lors pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la dérogation est acceptable car minime ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de maintenir les consoles de la corniche existante.**

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- Article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil et profondeur)
- Article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue en façade arrière ne respectera pas la distance de recul de 1m minimum par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n°75).

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 17h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1726974/2019 (13)**

Localisation : Rue de la Roche Fatale 33  
Objet : rehausser l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Monsieur et Madame Gaëtan et Adeline GODART-WESTERLING

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)

Enquête : 06/02/2020 au 20/02/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera utilisé sur la rehausse prévue et à l'article 12 du même règlement en ce qu'une nouvelle lucarne sera créée et présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse dépassera la construction voisine de gauche (construction la moins profonde) de plus de 3m ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque déplorait l'absence de toiture verte sur les annexes existantes ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter la surface habitable du logement en alignant la rehausse prévue sur le profil voisin de droite (construction voisine la plus haute) sans dépasser le profil voisin le moins haut de plus de 3m ;

Considérant que le deuxième étage projeté abritera deux chambres supplémentaires pour l'immeuble ;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur donnera accès aux combles de l'immeuble ;

Considérant que la façade latérale de la rehausse sera recouverte par un crépi ;

Considérant que le placement de ce crépi déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car vise à recouvrir la nouvelle isolation prévue ;

Considérant qu'une lucarne sera prévue en façade avant ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de plus d'1m25 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant des années 30 ;

Considérant que les immeubles situés du côté droit du projet (en regardant la façade avant) datent de la même époque (années 30) ;

Considérant que le projet propose un nouveau volume faisant référence au voisin de droite ;

Considérant que bien que le volume soit acceptable, son traitement architectural peut être amélioré ;

Considérant en effet qu'il est judicieux de proposer une toiture à la « Mansart » comme le bâtiment voisin de droite ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique d'aligner la largeur de la lucarne sur la largeur des baies inférieures, de repeindre la corniche en blanc et de prévoir des ardoises grises pour la toiture afin de garder les mêmes tonalités dans les matériaux de toiture et de la lucarne (zinc gris)

Considérant que les châssis existants ne sont plus les châssis d'origine mais ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise également la suppression de la cheminée située dans la propriété voisine de gauche ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est un simple acte administratif et qu'il y a lieu d'obtenir toutes les autres autorisations éventuelles au niveau civil (accord voisins pour la démolition de la cheminée) ;

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

- aligner la largeur de la lucarne sur la largeur des baies inférieures,
- repeindre la corniche en blanc
- prévoir des ardoises grises pour la toiture afin de garder les mêmes tonalités dans les matériaux de toiture et de la lucarne (zinc gris) et de limiter le nombre de couleurs et matériaux.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne l'utilisation du crépi en façade ;**
- **la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne la profondeur de construction de l'extension par rapport au voisin de gauche)**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 17h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1723096/2019 (14)**

Localisation : Avenue Lambeau 10

Objet : élargir la pente d'accès au garage et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Patrice LECLERCQ

Motifs : application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

Avis :

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

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande vise à élargir la pente d'accès au garage et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à agrandir la pente d'accès au garage ;

Considérant que la pente de garage sera élargie de 24 cm (12 cm de part et d'autre de la porte de garage) ;

Considérant que cet agrandissement permettra de rendre visible l'encadrement en pierre bleue (actuellement recouvert par les murets de soutènement bordant la rampe) de la porte de garage ;

Considérant qu'en plus de rendre l'entrée plus confortable et de permettre une meilleure utilisation du garage, cela permettra d'améliorer les caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant que les ferronneries et couvre-murs existants seront conservés et remplacés ;

Considérant que la zone plantée à droite de la rampe d'accès sera légèrement plus étroite mais conservée ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les transformations apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la porte de garage et les châssis du rez-de-chaussée et du premier étage ont été remplacés ;

Considérant que la porte de garage pliante en bois a été remplacée par une porte de garage sectionnelle à cassette de teinte grise en vue de rappeler la teinte de l'encadrement en pierre bleue ;

Considérant que même si la teinte choisie est cohérente, la porte placée et le non-respect du cintrage appauvrissent l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant que lors d'un prochain remplacement de cette porte, il faudra qu'elle se rapproche au maximum de la situation d'origine ;

Considérant que les châssis centraux en bois de la loggia au rez-de-chaussée et au premier étage, à l'origine en guillotine, ont été remplacés par de nouveaux châssis ouvrants en bois de teinte bordeaux ;

Considérant que pour les châssis centraux de la loggia, les hauteurs d'impostes et le dessin du bois n'ont pas été respectés par rapport à la situation de droit ; que ces changements sont acceptables ;

Considérant qu'une véranda a été réalisée en partie arrière au rez-de-chaussée ;

Vu les preuves apportées par le demandeur sur la date de réalisation de la véranda (1985) ;

Considérant que ces travaux, ayant été réalisés avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme du 01/01/2000, ne présentent donc aucune dérogation à celui-ci ;

Considérant qu'un jour latéral, non conforme aux prescriptions du code civil, est présent sur la mitoyenneté du côté droit (n° 12) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ;

Considérant qu'un accord signé du propriétaire voisin concerné pour le jour a été joint au dossier ;

Considérant cependant, qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

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.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 18h00 (Huis Clos)

**Demande de permis d'urbanisme PU/1730047/2019 (15)**

Localisation : Avenue Jean Laudy 42  
Rue de la Cambre 136

Objet : régulariser les modifications apportées et créer un percement dans la dalle au premier étage arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : Madame Marielle DEMILIE

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 14/02/2020 :**

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées et à créer un percement dans la dalle au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un dispositif technique a été aménagé dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comportant trois logements et datant d'avant 1932 ;

Considérant que des modifications ont été apportées à l'immeuble sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

Considérant en effet qu'une grande partie des châssis en façade ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que certains châssis (notamment porte d'entrée, porte de garage) sont toujours les châssis d'origine ;

Considérant dès lors que les façades (bâtiment d'angle) présentent des châssis en PVC et des châssis d'origine en bois ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les châssis ont été remplacés en 2019 ; que les nouveaux châssis se réfèrent aux divisions originales, mais que les épaisseurs des châssis sont beaucoup plus importantes ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit en ce qui concerne l'ensemble des châssis des façades visibles depuis l'espace public afin de revenir à l'esthétique d'origine (châssis en bois avec des épaisseurs plus fines), vu les qualités patrimoniales des façades ;

Considérant qu'une dalle a été créée au rez-de-chaussée surélevé de l'immeuble ;

Considérant cependant que la présente demande de permis vise à supprimer la dalle aménagée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au sous-sol, les deux garages seront maintenus ainsi que les locaux techniques et les trois caves ;

Considérant qu'un local pour vélos sera prévu en lieu et place de l'ancien local chauffage ; que les appartements disposent d'une chaudière privative avec une sortie en toiture ;

Considérant que le bureau existant sera étendu par la création d'un local archives attenant ;

Considérant que les trois logements présents dans l'immeuble seront tous réaménagés afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'un boîtier contenant les compteurs gaz a été placé dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce boîtier se situe derrière le muret de la zone de recul ;

Considérant dès lors que son impact visuel est réduit ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté,...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées;

**AVIS reporté en attente des informations complémentaires concernant l'implantation de la boîte technique SIBELGA**

Avis de la commission de concertation du 06/03/2020 :

Considérant que le placement en zone de recul du boîtier SIBELGA n'est pas acceptable ;



Considérant que la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ne peuvent pas être accordées ;

Considérant le précédent avis remis par la commission de concertation du 14/02/2020 ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme en ce qui concerne la régularisation des modifications apportées et la création d'un percement dans la dalle au premier étage arrière de l'immeuble à condition de :

- revenir à la situation de droit en ce qui concerne l'ensemble des châssis des façades visibles depuis l'espace public afin de revenir à l'esthétique d'origine (châssis en bois avec des épaisseurs plus fines), vu les qualités patrimoniales des façades.

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme en ce qui concerne la régularisation du boîtier SIBELGA implanté dans la zone de recul de l'immeuble.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 487 de la séance du 06/03/2020 à 18h30 (2<sup>ème</sup> CC)

**Demande de permis d'urbanisme PU/1701133/2019 (16)**

Localisation : Avenue Georges Henri 382-384

Objet : rénover et agrandir le logement en intérieur d'îlot par l'ajout des extensions au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment

Zonage : P.R.A.S. : zones mixtes, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Maximilien et Céline DE CANNIERE - STEVENS

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

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/10/2019 :

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

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir le logement en intérieur d'îlot par l'ajout d'annexes à tous les niveaux du logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des nuisances sonores, la suppression de surfaces d'activités productives, la perte d'ensoleillement, le nombre d'unités de logement, les vues et les servitudes de passage ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné mais qui ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ; que dès lors, la commission de concertation ne peut pas se prononcer sur les servitudes ;

Considérant que la demande concerne plus particulièrement l'extension d'un logement existant et couvert par permis d'urbanisme n°609655 du 29/06/2017;

Considérant que la demande actuelle vise à :

- Construire une extension au rez-de-chaussée sur la partie entre le bâtiment existant et le mur mitoyen avec le voisin de gauche, sans rehausse du mur mitoyen
- Démolir la toiture en double pente de l'arrière bâtiment et reconstruire 2 étages, dont 1 partiellement avec une toiture avec une simple pente et de ce fait :
  - o rehausser le mur mitoyen avec le voisin de droite d'un étage
  - o construire un volume supplémentaire de 2 étages en intérieur d'îlot, dépassant les volumes construits des 2 voisins directs ;
- revoir l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> chambre, la cage d'escalier et créer une 3<sup>e</sup> chambre supplémentaire ;
- isoler par l'extérieur et placer un bardage en panneaux fibro-ciment gris anthracite ;

Considérant qu'une extension au rez-de-chaussée pourrait s'envisager afin d'augmenter les qualités habitables du logement qui dispose d'un beau jardin ;

Considérant que la lucarne telle qu'imposée par le fonctionnaire délégué afin d'améliorer les normes d'habitabilité pour la chambre n°1 n'a pas été construite ; que la demande ne maintient plus cette toiture mais une rehausse d'un étage complet ;

Considérant que les dérogations aux étages sont nombreuses et ont des impacts sur les biens avoisinants ;

Considérant que la demande déroge en effet au :

- règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 du titre I pour toutes les extensions prévues,
- règlement régional d'urbanisme, article 4 du titre II en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre,
- règlement communal d'urbanisme, article 12 en ce qui concerne la lucarne au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la taille des dérogations est trop importante ; que la rehausse des murs en intérieur d'îlot ne peut pas s'envisager et que le non-respect des normes minimales d'habitabilité pour les nouvelles extensions n'est pas acceptable ;

Considérant que la transformation du grenier existant en chambre avait été refusée dans la précédente demande vu la faible hauteur et la faible superficie du grenier ;

Considérant que le programme doit être revu à la baisse et que les rehausses doivent être limitées au maximum ;

Qu'en effet, seule une rehausse partielle du bâtiment existant, sans rehausse des murs mitoyens pourrait s'envisager ;

Considérant qu'il n'est pas envisageable d'installer un poêle étant donné que la cheminée (non renseignée sur les façades) se situe en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir également les matériaux et couleurs utilisés ;

**AVIS DEFAVORABLE tel que présenté**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

Avis de la commission de concertation du 06/03/2020 :

Considérant que la demande est située en zone mixte et en liseré de noyau commercial au 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 rénover et agrandir le logement en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des nuisances sonores, la suppression de surfaces d'activités productives, la perte d'ensoleillement, le nombre d'unités de logement, les vues et les servitudes de passage ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/10/2019 ;

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

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

Considérant que la demande modifiée vise d'une part à construire une extension au rez-de-chaussée sur la partie entre le bâtiment existant et le mur mitoyen avec le voisin de gauche, sans rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée augmente les qualités habitables du logement qui dispose d'un beau jardin ;

Considérant que les dérogations au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de cette annexe sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise d'autre part, à construire une grande lucarne en toiture permettant d'augmenter la superficie habitable de la chambre et d'y installer une salle de douche ;

Considérant que la lucarne est conforme aux prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues, mais qu'elle déroge au règlement communal d'urbanisme, articles 12 et 52 en termes de hauteur maximale (2,63m alors que le maximum autorisé est de 1,25m) et de matériaux (bois) ;

Considérant que les dérogations sont acceptables car elles ne nécessitent plus de rehausse des murs mitoyens ;

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§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **articles 12 (lucarne) et 52 (matériaux) du règlement communal d'urbanisme**
- **articles 4 et 6 du titre I (gabarit) du règlement régional d'urbanisme**

