

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1694943/2018 (1)**

Localisation : Avenue du Castel 21

Objet : rénover et agrandir la terrasse et régulariser les transformations déjà réalisées à l'arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Etienne d'URSEL

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

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la demande porte sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural  
- souhaitent que la commission de concertation s'assure du maintien du patrimoine de cette bâtisse en ce compris le petit patrimoine

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 ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover, à agrandir, à réaliser une terrasse et à régulariser les transformations déjà réalisées à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte principalement sur le maintien du patrimoine ;

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

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°1.935 a été délivré le 15/09/1926 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bâtiment a été conçu en style « Art Déco » par l'architecte Raphaël Lambin qui est également l'architecte des immeubles voisins (n°13 à n°19) ;

Considérant que la présente demande consiste plus précisément en la réécriture de la façade arrière ;

Considérant que le propriétaire a déjà fait restaurer la façade à rue en respectant sa qualité architecturale ;

Considérant que la situation existante à l'arrière s'écarte de ce qui est repris dans le permis de 1926 ;

Considérant néanmoins qu'il est plus que vraisemblable que ces différences, tant au niveau de la volumétrie que de l'esthétique, datent de la construction de la maison ;

Considérant en effet que la revue mensuelle d'architecture « L'Emulation » de juillet 1929 qui présente ce bien montre des photos de la situation telle qu'elle est encore aujourd'hui ;

Considérant en effet que les différences se situent principalement :

- au niveau des combles : il n'est plus question d'un versant de toiture avec une lucarne mais d'un étage plein supplémentaire avec une baie,
- au niveau de rez-de-chaussée en ce qui concerne la volumétrie à l'arrière et l'accès au jardin ;

Considérant que les châssis des étages en façade arrière ont déjà été remplacés en modifiant les divisions et en supprimant les éléments non transparents ;

Considérant que la présente demande prévoit principalement l'agrandissement des baies de l'extension existante du rez-de-chaussée, la création d'une plus large terrasse au 1<sup>er</sup> étage sur cette même extension ainsi que la création de deux nouvelles baies dans la chambre du 2<sup>e</sup> étage de part et d'autre de la fenêtre existante ;

Considérant que ces modifications sont motivées par le fait que le séjour est fort encaissé et par la volonté d'apporter plus de lumière naturelle ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolée et qu'un enduit de teinte claire y est apposé ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte noire et que les seuils sont en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'intervention se veut minimaliste dans le respect de la qualité architecturale du bien ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse se situe au-delà des profondeurs des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la toiture existante de l'extension du rez-de-chaussée est rehaussée et qu'une terrasse sur toute la largeur est prévue ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°23 n'est pas modifié et qu'un bac à plantes encastré est prévu afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que de l'autre côté, le mur mitoyen existant est maintenu dans sa hauteur actuelle, néanmoins il y a lieu de veiller à respecter le code civil en termes de vues obliques ;

Considérant que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à ce que le code civil en matière de vues soit respecté ;

Considérant en effet 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 ;

Considérant qu'en réponse à la plainte émise, l'arrêté du gouvernement de la région bruxelloise du 13/11/2008 dispense de permis d'urbanisme certains actes et travaux et que le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de protection (ni classé, ni sauvegardé) ;

Considérant que même si les divisions verticales du châssis ne sont pas respectées pour l'extension de l'annexe, l'architecte et le demandeur ont expliqué en séance que le projet était l'aboutissement de cinq années de réflexion ;

Considérant que le résultat proposé permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle et de résoudre les problèmes techniques, ainsi que d'affirmer une architecture contemporaine :

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de se conformer au code civil en termes de vues.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la terrasse) est acceptée.**

*La Direction du Patrimoine Culturel attire l'attention du demandeur sur la possibilité de déposer le châssis de style Art Déco en façade arrière dans les règles de l'art afin de permettre sa réutilisation dans l'optique d'une économie circulaire.*

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/683291/2018 (2)**

Localisation : Avenue Marcel Thiry 20

Objet : régulariser la modification de la destination d'un logement en équipement d'intérêt collectif (centre médical pluridisciplinaire) au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : 40 bis du 09/04/1981  
Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. BOSQUEE DE PAEPE Madame Valentine BOSQUEE

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°40 approuvé le 09/04/1981 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la destination d'un logement en équipement d'intérêt collectif (centre médical pluridisciplinaire) au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les conditions de la prescription générale du plan régional d'affectation du sol 0.12 sont respectées ;

Considérant qu'il s'agit d'un centre médical de plusieurs thérapeutes (kinésithérapeute, podologue, logopède, diététicienne,...) ;

Considérant qu'aucune modification de volume ni esthétique n'a été réalisée ;

Considérant que ce type d'activité est intéressant dans un quartier qui compte de nombreux logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d 'Aide Médicale Urgente du 10/04/2019 ;

Considérant que la situation est réversible, la fonction de logement pouvant être remise en place via permis d'urbanisme ;

**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° 480 de la séance du 11/10/2019 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1697860/2018 (3)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 11

Objet : rénover, agrandir et isoler la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n° 42 -'T Slot et avenue de la Chapelle – approuvé le 24/11/1975  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Claire IVERS et Salim ARIDI

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) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

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 ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°42 approuvé le 24/11/1975 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à rénover, à agrandir et à isoler la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge :

- Au plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur et de matériaux,
- Au règlement régional d'urbanisme – titre I en termes de gabarit (articles 4 et 6) : extension et lucarne et titre II en termes d'éclaircissement naturel (chambre avant),
- Au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes et de matériaux (enduit) ;

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 essentiellement à intervenir à l'arrière de la maison tout en conservant le caractère originel de la façade avant ;

Considérant qu'il s'agit de :

- Rehausser la toiture pour poser une isolation par l'extérieur (sarking) dans le but de conserver la charpente d'époque visible depuis l'espace de vie aménagé à l'étage,
- Isoler l'ensemble des façades par l'extérieur par un enduit sur isolant de 20cm d'épaisseur pour satisfaire à la norme basse énergie, y compris en façade latérale si le voisin marque son accord (existence d'une servitude de passage menant au jardin dont l'accès est réduit à moins d'un mètre ponctuellement),
- Réaliser une extension à l'arrière sur deux niveaux pour agrandir tant l'espace de nuit au rez-de-chaussée sous forme d'un volume que l'espace de jour à l'étage sous forme de lucarne,
- Aménager une terrasse partiellement sur la toiture plate de ce nouveau volume et partiellement sur les annexes existantes le long de la limite mitoyenne avec la propriété voisine de droite n°13 et construire un escalier permettant un accès direct vers le jardin depuis l'étage de vie;

Considérant que le bâtiment est préexistant à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol qui date de 1975 et que, dès lors, son maintien et sa transformation impliquent diverses dérogations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier en termes de profondeur et de matériaux (enduit prévu alors que les prescriptions imposent une maçonnerie en briques de parement rugueuses de teinte rouge);

Considérant que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où les agrandissements commencent dans la zone constructible et ne débordent que faiblement dans la zone de cours et jardins, et dans la mesure où le bâtiment existant est actuellement encore recouvert d'un cimentage comme l'immeuble voisin de droite également maintenu (permis d'urbanisme n°18.834 délivré le 19/02/2009) ;

Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est prévu sur toute la façade avant ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux et que cette dérogation est acceptable pour les mêmes raisons ;

Considérant qu'elle déroge au règlement communal sur la bâtisse;

Considérant en effet que la hauteur de la lucarne est supérieure au maximum autorisé au règlement régional d'urbanisme et dès lors également au règlement communal sur la bâtisse ; que néanmoins sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade en conformité avec le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car les dimensions de la lucarne sont en adéquation avec le volume généreux sous toiture destiné aux pièces de vie, le but étant de pouvoir conserver la charpente d'époque visible, de ne pas cloisonner l'espace et de permettre une belle vue et un passage vers l'extérieur;

Considérant de plus que l'intervention n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme au niveau de la hauteur de la lucarne qui dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;

Considérant que cette dérogation est acceptable pour les mêmes raisons que celles reprises par rapport au règlement communal ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur au niveau de l'aménagement de la terrasse et au niveau du nouvel escalier menant au jardin ;

Considérant que cette dérogation est motivée par le choix d'installer les espaces de vie à l'étage et de créer un lien vers le jardin le long des annexes existantes ;

Considérant qu'elle n'est acceptable qu'à condition de limiter la terrasse aménagée sur la toiture plate ;

Considérant en effet que la partie au-delà de l'arrivée de l'escalier se situe à plus de 4m de la façade arrière et plus de 3m de la baie de la lucarne, bien au-delà des constructions voisines (n°9 et n°13) ;

Considérant que la toiture verte doit dès lors être installée en lieu et place de cet espace ;

Considérant que la demande présente également une dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairement naturel (article 10) pour la chambre à l'avant ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle est minime, que la volonté est de limiter les interventions dans les baies existantes en façade à rue;

Considérant que la porte d'entrée actuelle est transformée en fenêtre relevant une allège pour devenir l'avant et le nouvel accès est déplacé vers la droite en supprimant l'allège d'une autre baie existante ; qu'il y a lieu de proposer une alternative pour la nouvelle porte d'entrée qui s'intègre mieux à la typologie du bâtiment ;

Considérant que la demande vise également à réaménager la zone de recul devant la maison (actuellement en vieux pavés de voirie à l'ancienne) en prévoyant un muret de clôture de 0.50m de hauteur et des zones plantées le long de celui-ci ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison unifamiliale en conservant l'aspect pittoresque de cette très ancienne construction de Woluwe-Saint-Lambert depuis la voie publique mais en lui donnant un caractère plus contemporain à l'arrière afin de profiter du jardin ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour le 21/03/2019 ; 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, temporisation, évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique bruxellois en zone de développement, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;

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) ;

Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

- supprimer la partie de la terrasse aménagée sur la toiture au-delà du départ de l'escalier (en haut) et prolonger la toiture verte.
- Prévoir une porte d'entrée qui s'intègre mieux à la typologie du bâtiment

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

- Plan particulier d'affectation du sol (profondeur et matériaux),
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (lucarne) et titre II, article 10 (éclairage naturel d'une chambre),
- Règlement communal sur la bâtisse (lucarne et matériaux).

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 10h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1700848/2019 (4)**

Localisation : Avenue Emile Vandervelde 67

Objet : isoler la toiture par l'extérieur, placer un escalier extérieur vers le jardin et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : n° 8 - Quartier Klakkedelle - approuvé le 06/03/2008

Lotissement : n° 289 du 07/01/1982

Demandeur : Monsieur et Madame Michaël et Murielle GIUS - BOISNON

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

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 289 autorisé le 07/01/1982 et que la demande est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, à placer un escalier extérieur vers le jardin et à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de l'escalier extérieur et la hauteur de profil en toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser le prolongement de la cage d'escalier intérieure vers les combles et l'aménagement du grenier en chambre ;

Considérant que la charpente a été modifiée (rehaussement d'un entrain d'environ 50cm) afin d'offrir un passage libre de 2m40 (au lieu d'1m90 mentionné dans les plans d'origine) ;

Considérant que la toiture sera isolée par l'extérieur (sarking) ; que le nouveau profil de toiture déroge au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépasse le profil du voisin le plus haut (versant avant) ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation des modifications effectuées en façade avant telles que : le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC, le remplacement des portes d'entrée et de garage (dont le dessin n'a pas été respecté) et la suppression du garde-corps d'origine du bel étage (en mauvais état) ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un nouveau garde-corps en acier laqué blanc répondant aux normes européennes actuelles devant les châssis du bel étage ;

Considérant qu'un précédent permis (PU 18.161) a été délivré le 26/09/2006 pour la réalisation d'une extension, l'aménagement d'une terrasse et pour le placement d'un escalier menant du bel étage vers le jardin ;

Considérant qu'un portail a été réalisé dans le garde-corps de la terrasse mais que l'escalier n'a jamais été placé ;

Considérant que la demande prévoit dès lors le placement de cet escalier en acier laqué noir pour accéder au jardin, dérogeant au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que l'escalier présente un recul supérieur à 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et que de ce fait, celui-ci est conforme au Code civil en matière de vues droites et obliques et ne portera pas préjudice aux voisins mitoyens ;

Considérant, de ce qui précède, que les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade;

Considérant qu'il y a donc lieu, lors du prochain remplacement, de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine;

**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 aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1695150/2018 (5)**

Localisation : Avenue du Couronnement 89  
Objet : régulariser l'agrandissement de la terrasse au premier étage de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Madame Georgette AUBER  
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
  
Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le projet se situe dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Henri et qu'il n'est pas de nature à modifier les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'agrandissement de la terrasse au premier étage de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme précédent (référéncé PU 563682/2015) a été délivré le 14/01/2016 notamment pour la régularisation de l'extension de la terrasse au premier étage ;

Considérant que l'issue de ce dossier mentionnait une condition visant à réduire la terrasse existante d'une profondeur de 7m le long de la mitoyenneté avec le n° 91, à une profondeur d'1,20m par rapport à la façade arrière du premier étage ;

Considérant que cette condition n'a pas été respectée et que la terrasse actuelle présente une profondeur d'1,90 m ; que cet agrandissement déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant qu'en instruisant la précédente demande, la commission de concertation avait autorisé une profondeur de terrasse de 2m50 par rapport à la façade arrière et que de ce fait, cet agrandissement est acceptable ;

Considérant qu'un pare-vue en bois sera placé sur la mitoyenneté partagée avec le voisin n°91 afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la profondeur d'1,90m du mur mitoyen avec le voisin n°87 (réalisé dès la construction) par rapport au permis d'urbanisme précédent mentionnant un mur mitoyen d'une profondeur d'1,20m ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers, qu'il ne constitue qu'une simple autorisation administrative d'effectuer des actes et travaux sur un bien donné et qu'il ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ;

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

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

**En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 10h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1695662/2018 (6)**

- Localisation : Avenue Georges Henri 225
- Objet : régulariser la division (en un commerce et deux logements) et l'ensemble des transformations apportées à l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Yuchao CHEN
- 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation :
- la plupart des régularisations sont du fait du demandeur (bien acquis en 2017)
  - la création de deux unités de logement dépasse les capacités de la bâtisse
  - trop de dérogations demandées
  - la parcelle est entièrement imperméabilisée
  - demandent un seul logement et un commerce
  - demandent la limitation de la terrasse au premier étage
  - demandent un local de stockage et/ou vélo/poussette

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la division (en un commerce et deux logements) et l'ensemble des transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le nombre de dérogations demandées, sur la taille de la terrasse existante au premier étage et sur le nombre de logements à régulariser (densification) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2019 ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme (référéncé PU 10.841) mentionne une seule unité dans l'immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial (relié au n° 72 de la rue du Menuisier) et son logement attenant à l'étage ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la limite parcellaire du bien et de la fermeture du passage vers la rue du Menuisier n°72, existante auparavant dans la mitoyenneté ;

Considérant que la partie supérieure de ce mur mitoyen entre les deux parcelles est constituée de briques de verre permettant l'éclairément de l'espace commercial de l'avenue Georges Henri ;

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

Considérant que la maison a été divisée en un commerce au rez-de-chaussée, un logement d'une chambre au premier étage et en un logement supplémentaire dans les combles (studio) ;

Considérant que la cage d'escalier a été modifiée, qu'il existe deux entrées distinctes pour le commerce et les logements et que les caves ne sont désormais accessibles que par le commerce ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3, 16 et 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun espace de rangement, de stockage, ou destiné au placement de vélos et poubelles n'est disponible pour les logements dans l'immeuble ;

Considérant que le séjour de l'appartement au 1<sup>e</sup> étage est très peu éclairé et ne dispose pas d'un éclairage naturel direct ; que la salle de douche donne directement sur les espaces de vie, ce qui déroge au titre II du règlement régional ; qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'escalier intérieur à l'arrière du commerce (exposition/magasin) vers le premier étage a été supprimé afin de limiter l'emprise de l'unité commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au premier étage, une terrasse a été aménagée sans limitation de profondeur sur la toiture plate du rez-de-chaussée et que celle-ci ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la terrasse et l'auvent qui la recouvre dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse est acceptable pour autant que celle-ci soit limitée à une profondeur d'1m60 (limite du mur mitoyen n°227) par le placement d'un garde-corps et pour autant qu'elle soit conforme aux prescriptions du Code civil par rapport aux deux voisins mitoyens ;

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 que la cage d'escalier principale a été prolongée vers les combles pour y aménager un logement supplémentaire (studio) ;

Considérant que ce studio déroge aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond dans la salle de douche et l'éclairément prévu pour le séjour sont insuffisants ;

Considérant que la toiture a été isolée, que de nouvelles fenêtres de toit ont été placées et qu'une lucarne a été réalisée en versant arrière ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas un recul d'1m par rapport à la limite mitoyenne du voisin n° 223 ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet de division de la maison en un commerce et en un logement n'est pas contraire au bon aménagement des lieux, mais qu'il y a lieu de revoir la densité ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer le studio et de limiter la division de l'immeuble à deux unités: un commerce au rez-de-chaussée et un logement en duplex (premier étage et combles) ;

Considérant que la vitrine du commerce a été remplacée par une vitrine en aluminium laqué noir, que de nouvelles enseignes et qu'une tente solaire ont également été placées en façade avant ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce que deux enseignes parallèles sont placées (article 10), que l'enseigne perpendiculaire présente une épaisseur supérieure à 0,15m (article 18), que la tente solaire dépasse en largeur les limites de la baie (article 32, 2°), qu'elle est placée en travers de la baie (article 32, 6°) et qu'elle ne s'intègre pas dans la composition de la devanture proposée (article 32, 11°) ;

Considérant le nombre de dérogations liées à la façade avant et que pour rappel, l'ensemble des travaux a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

- limiter la division de l'immeuble en un commerce au rez-de-chaussée et en un seul logement duplex aux étages (suppression du studio dans les combles) ;
- supprimer les dérogations aux normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et prévoir plus d'espaces de rangement pour le logement ;
- supprimer la tente solaire en façade avant et supprimer toutes dérogations au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce qui concerne les enseignes ;
- limiter la terrasse du premier étage à une profondeur d'1,60m et de la clôturer à l'aide d'un garde-corps ;
- respecter les prescriptions du Code civil concernant les vues droites et obliques pour la terrasse au 1e étage sans rehausse des murs mitoyens ;

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus :**

- Règlement communal d'urbanisme, titre III, article 12 (lucarne)
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 et 6 (profondeur terrasse / hauteur auvent)

**Les dérogations aux articles 10, 18 et 32 du règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » en ce qui concerne les enseignes et la tente solaire, et celles au règlement régional d'urbanisme, titre II, articles 4 et 10 (hauteur et éclairage des espaces sous toiture) sont refusées.**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 11h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/674123/2018 (7)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 162

Objet : régulariser les modifications structurelles aux 5e et 6e étages et l'agrandissement des terrasses, isoler et rénover les lucarnes, les terrasses et la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : A.C.P. KARIN Monsieur Tanguy BAUCHAU

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation :

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 du 09/09/1949 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications structurelles aux 5e et 6e étages et l'agrandissement des terrasses, et à isoler et rénover les lucarnes, les terrasses et la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'unification de deux appartements en un seul au 5<sup>e</sup> étage et l'unification de deux appartements en un seul au 6<sup>e</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que les terrasses des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages ont également été agrandies par rapport à la situation de droit (permis d'urbanisme pour la construction de l'immeuble) ;

Considérant que les modifications ont vraisemblablement été apportées au moment de la construction ; que la superficie habitable n'a pas été modifiée ;



Considérant que d'autre part, la demande prévoit une isolation de la toiture (toiture, lucarnes, terrasses) ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 (profondeur des terrasses), 6 (hauteur des lucarnes) du règlement régional d'urbanisme, au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la largeur des lucarnes, la toiture terrasse, l'implantation des lucarnes, et à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes) ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables étant donné :

- Leur faible impact,
- La présence de lucarnes et terrasses similaires aux biens voisins,
- L'amélioration en termes de performance énergétique,
- Le faible impact en termes d'esthétique ;

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

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
- Direction de l'Urbanisme

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- titre I articles 4 (profondeur des terrasses), 6 (hauteur des lucarnes) du règlement régional d'urbanisme,
- plan particulier d'affectation du sol (largeur des lucarnes, toiture terrasse, implantation des lucarnes)
- article 52 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes).

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/656458/2017 (8)**

Localisation : Rue Solleveld 113

Objet : construire une lucarne à l'arrière, isoler la lucarne à l'avant et régulariser la construction d'une véranda avec escalier vers le jardin et le changement des portes (d'entrée et de garage) de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Olivier DE NOOSE

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 : 12/09/2019 au 26/09/2019

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 construire une lucarne à l'arrière, à isoler la lucarne existante à l'avant et à régulariser la construction d'une véranda avec escalier vers le jardin et le changement de portes (d'entrée et de garage) de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes ;

Considérant en effet que la lucarne à l'avant déroge en termes de hauteur (1.65m), en termes de largeur (4.71m > 2/3 de la largeur de la façade) et en termes de distance par rapport aux limites mitoyennes (moins de 1m) ;

Considérant qu'elle présente également une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de largeur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables dans la mesure où il s'agit d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et étant donné que la lucarne existante présente déjà une hauteur de 1.46m et une largeur de 4.40m et se situe à 0.80m des limites de propriété ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°7591 a été délivré le 02/08/1951 c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant que les nouveaux châssis placés reprennent les mêmes divisions que celles des châssis existants alors que les châssis du permis d'origine présentent une division verticale supplémentaire à chacun des trois éléments ;

Considérant que la nouvelle lucarne à l'arrière présente également une dérogation au règlement communal sur la bâtisse uniquement en termes de hauteur ;

Considérant qu'elle permet d'aménager une troisième chambre dans le grenier actuel ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où elle n'est pas visible depuis l'espace public, qu'elle respecte l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et qu'elle permet de disposer d'une hauteur de 2.41m sous plafond de la lucarne ;

Considérant que la demande vise à régulariser certaines interventions déjà réalisées :

- Les portes d'entrée et de garage ont été remplacées par des portes en PVC de teinte blanche (porte de garage de type sectionnelle),
- Les ferronneries des portes et des fenêtres du rez-de-chaussée ont été enlevées,
- Des caissons à volets ont été ajoutés aux baies des étages,
- L'escalier extérieur menant du sous-sol au jardin a été ajouté le long du mur mitoyen avec la propriété de gauche,
- Une véranda a été construite au niveau du 1<sup>er</sup> étage avec un escalier descendant au jardin et une cave supplémentaire a été réalisée sous celle-ci et est accessible depuis la buanderie du sous-sol;

Considérant qu'il semble que la cave et les escaliers datent de la construction de la maison ;

Considérant que les pièces jointes (factures et commandes) au dossier attestent de la réalisation de ce volume supplémentaire à l'arrière avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la véranda permet de disposer d'un espace de vie plus confortable ;

Considérant que ce volume vient s'accoler contre le mur mitoyen de l'immeuble de gauche qui présente une profondeur plus importante ;

Considérant néanmoins que le code civil n'est pas respecté en termes de vues droites et obliques en ce qui concerne la partie placée en mitoyenneté avec la propriété de droite ;

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 ;

Considérant que les portes et châssis ont été placés en 2003 et 2004 et que les caissons à volets en façade à rue ont été posés en 2014 ;

Considérant que les divisions et l'aspect général de la façade ne sont que légèrement modifiés ;

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

- Modifier la porte de garage (prévoir par exemple une porte à cassettes)
- Enlever les caissons à volets
- Enlever l'habillage en PVC de la corniche

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

- **Règlement communal sur la bâtisse – lucarne**
- **Règlement régional d'urbanisme titre I article 6 - lucarne**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1698236/2018 (9)**

Localisation : Rue de l'Activité 7

Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant, construire une annexe au rez et rehausser le dernier étage de la maison

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Michael DE POSCH

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

Enquête : 12/09/2019 au 26/09/2019

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- ce projet pose quelques préjudices
- diminution de lumière et d'ensoleillement
- risque de voir à terme le toit plat se transformer en terrasse
- les dénivelés entre les jardins sont compensés par des murs de jardin (fragiles)
- cette construction réduirait l'espace visuel et créerait un « précédent »
- les deux maisons sont liées par une même ossature en béton (Activité 5&7)
- désaccord et inquiétude concernant le rehaussement de la toiture (Activité 4/16)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 le remplacement des châssis en façade avant, à construire une annexe au rez et à rehausser le dernier étage de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et que trois lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la diminution de la luminosité, l'aménagement de la toiture plate, les murs de jardin, et la rehausse de toiture ;

Considérant que les deux maisons situées au n°5 et 7 ont été conçues de manière identique ; que la maison au n°5 a été transformée il y a quelques années (permis d'urbanisme n°542232 délivré le 21/08/2014 pour la rehausse de la toiture) ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit :

- Une rehausse comparable à la rehausse de la maison voisine au n°5, limitée à 1,70m en s'alignant sur le profil du bâtiment jumeau voisin, et en respectant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
- Une modification de la façade (régularisation du changement des châssis, pose des encadrements) comme déjà autorisée préalablement au voisin, retrouvant ainsi la même esthétique ;
- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 4 et 6 du titre I (hauteur et profondeur de la construction) ;

Considérant en effet que le nouveau volume dépasse le gabarit des deux voisins étant donné l'absence d'annexes chez ceux-ci ;

Considérant que la construction de l'annexe est acceptable étant donné :

- La faible profondeur de la maison (moins de 9m au rez-de-chaussée sans annexe) et des maisons voisines ;
- La profondeur réduite de la nouvelle annexe (3m) ;
- La hauteur réduite de la nouvelle annexe (3,13m) ;
- La superficie réduite de l'annexe (18m<sup>2</sup>) ;
- La présence d'annexes pour les biens similaires situés à proximité de l'actuelle demande (aux numéros 11, 13, 15, 19, 21),

mais qu'il y a néanmoins lieu de réduire la taille des dérogations afin de limiter l'impact sur les biens voisins ;

Considérant que la rehausse permettra d'avoir une hauteur plus confortable (2m55) au dernier étage, permettant ainsi le réaménagement de celui-ci en espace habitable (chambre, dressing et salle de douche) avec un accès aisé (prolongation de l'escalier) ;

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

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

- Limiter au maximum la hauteur de l'extension tout en gardant une hauteur sous plafond de minimum 2,50m
- Limiter la profondeur de l'extension à maximum 2m

### **AVIS de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine Culturel – Bruxelles Environnement :**

Considérant toutefois que vu la déclivité du terrain et afin de minimiser l'impact en hauteur sur les voisins immédiats, il y a lieu de réduire au maximum la hauteur de l'extension, tout en assurant les hauteurs sous plafond minimales et conformes au règlement régional d'urbanisme (2.50m) ;

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 mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Limiter la hauteur de l'extension tout en gardant une hauteur sous plafond de minimum 2,50m
- Prévoir une toiture verte

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 15h00

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1703869 (10)**

**Localisation** : Avenue de la Chapelle 37

**Objet** : Transformer et réaménager les combles du prieuré de la Chapelle (Marie la Misérable) : isoler la toiture et réaffecter les combles en 4 chambres + un espace de vie (cuisine+salon)

**Zonage** : P.R.A.S. : zone de parcs, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
P.P.A.S. : n° 42 - 'T Slot et avenue de la Chapelle – approuvé le 24/11/1975  
Lotissement : /

**Demandeur** : A.S.B.L. les Pères de l'Assomption

**Motifs** : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

**Enquête** : néant

**Plaintes/Remarques** : néant

**Argumentation** : néant

**Avis** :

Considérant que le bien se situe en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 (PRAS);

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°42 dénommé le Slot et l'Avenue de la Chapelle, approuvé par arrêté du 24/11/1975 ;

Considérant que la demande est conforme aux affectations de ces plans ;

Vu l'arrêté royal du 02/12/1959 qui classe comme monument la Chapelle de Marie à Woluwe, mieux connue sous le nom de Marie-la-Misérable, à Woluwe-Saint-Lambert, et comme site l'ensemble formé par la chapelle et le jardin qui l'entoure ;

Considérant que la demande vise à transformer et à réaménager les combles du prieuré de la chapelle "Marie la Misérable" ;

Considérant que la chapelle et son prieuré sont occupés par les Pères de l'Assomption depuis 1920, et que le prieuré est le lieu d'hébergement servant de résidence aux Pères ;

Considérant que ces derniers y vivent en communauté, à la manière d'une famille, et que le prieuré est repris comme maison d'habitation au titre de propriété (donc unifamiliale) ; de sorte que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence n'est pas requis ;

Considérant que le prieuré est actuellement occupé par 11 chambres réparties au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles ; que les espaces communs (salle-à-manger, cuisine, séjour,...) sont situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux projetés dans la présente demande de permis consistent plus spécifiquement à :

- Réaménager l'espace sous combles en 3 chambres avec salle de douche, organisées autour d'un espace de vie central ;
- Remplacer l'échelle de meunier en bois menant aux combles par un escalier en bois plus confortable ;
- Isoler la toiture par l'intérieur et poser une sous-toiture;
- Remplacer à l'identique la couverture de la toiture avec maintien de la charpente ;
- Installer 14 tabatières (format 44 x 48) : 12 en toiture Sud-Ouest et 2 côté chapelle, en remplacement des 10 jours composés de tuiles de verre et 1 tabatière ;
- Remplacer les 4 petites lucarnes de l'aile de liaison (2 dans chaque versant) selon le modèle de celle existante dans le toit de la sacristie ;

Considérant de ce fait, que le nombre de chambres passe de 11 à 9 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en vertu de l'article 177 §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation en vertu de l'article 207 §1. al. 4 du CoBAT ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS émis en sa séance du 21/08/2019, dont les conditions portent principalement sur l'installation des 12 tabatières en toiture sud-ouest et de leur trop grande visibilité par rapport au site classé et sur l'épaisseur d'isolation envisagée ;

Considérant qu'il y a donc lieu de :

- *Diminuer le nombre de jours tout en augmentant leur dimensions ;*
- *Se limiter à une seule rangée de baies correctement positionnées par rapport au rythme des travées et au coyau, en fonction d'un éclairage qualitatif des espaces intérieurs ;*
- *Opter pour des tabatières 'traditionnelles' intégrées dans le plan de la toiture, telles qu'actuellement proposées ;*

Considérant que ces modifications étant substantielles d'un point de vue patrimonial, les plans modifiés seront à nouveau soumis pour avis à la Commission royale des Monuments et des Sites;

Considérant qu'il y a également lieu de vérifier l'épaisseur d'isolation proposée, en fonction de la section des chevrons ; que des renseignements complémentaires sur les performances envisagées afin d'assurer la bonne hygiène de la charpente et sa bonne conservation sur le long terme devront être également soumis à l'accord de la Direction du Patrimoine Culturel;

Considérant que les travaux projetés, moyennant le respect des conditions patrimoniales, permettent de pérenniser l'habitabilité du lieu ;

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 ;

**Avis FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :



Se conformer aux conditions de l'avis conforme de la CRMS émis en sa séance du 21/08/2019

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2018 à 15h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1699238/2018 (11)**

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 34-36

Objet : unifier les deux derniers niveaux en un seul logement et régulariser les modifications apportées aux façades de l'immeuble (rez-de-chaussée et toiture)

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

Demandeur : Monsieur Côme MARBAQUE

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

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 unifier les deux derniers niveaux en un seul logement et à régulariser les modifications apportées à la façade de l'immeuble (rez-de-chaussée et toiture);

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

Considérant que l'immeuble compte actuellement quatre logements relativement similaires (un appartement de deux chambres par niveau) ;

Considérant que la présente demande a pour but de diversifier le type de logement en organisant les deux derniers niveaux en un duplex dont les pièces de vie se situent en combles et en aménageant une terrasse ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/01/2019 ;

Considérant en effet que cette terrasse reste intégrée dans le volume ne nécessitant dès lors aucune modification des murs mitoyens, que la façade arrière existante est abaissée de +/-1.30m de manière à ce que ce mur serve de garde-corps à la terrasse ;

Considérant que cette intervention permet le placement d'un châssis haut qui assure un meilleur éclairage naturel ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement de quatre chambres avec bureau présentant une surface de + de 200m<sup>2</sup> ;

Considérant que les deux logements des étages inférieurs sont entièrement rénovés et que leur organisation est revue ;

Considérant en effet que certains murs et cloisons sont démolis, que de nouvelles cuisines sont placées et que de nouveaux sanitaires sont installés ;

Considérant qu'il s'agit de logements comprenant deux chambres dont la plus grande présente une surface légèrement inférieure à 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation aux normes minimales de superficie du titre II du règlement régional d'urbanisme est minime et dès lors acceptable vu qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol dont le réaménagement prévoit un local « entretien » et un local « poubelles », un espace pour les vélos et les poussettes en plus des locaux (caves) pour le commerce et le local pour les compteurs ;

Considérant que l'ensemble des châssis en place (en PVC blanc) a été remplacé par de nouveaux châssis en bois reprenant les cintrages ;

Considérant d'autre part que la demande vise également à régulariser certaines interventions au rez-de-chaussée par rapport au permis d'urbanisme n°12.140 délivré le 22/03/1973 :

- Les grandes vitrines avec croisillons ont été remplacées par des grandes baies en bois permettant une meilleure visibilité du commerce depuis l'espace public,
- L'auvent en bois recouvert d'ardoises a été remplacé par un auvent aux dimensions identiques mais recouvert de plaques de fibre de ciment de couleur unie gris moyen comme le revêtement du rez-de-chaussée,
- un plancher en bois a été réalisé pour la terrasse déjà autorisée et les bandes de plantations de pleine terre ont été supprimées ;

Considérant que d'autres interventions ont été réalisées sans permis :

- Les installations techniques (climatisation) initialement placées en façade à rue sont déplacées à l'arrière,
- Un tuyau de hotte (cuisine du commerce) a été placé sur toute la hauteur de la façade arrière,
- Le revêtement de toiture (partie basse de la toiture à la Mansart) au-dessus de la corniche a été modifié après 2013 (placement de sidings blanc en PVC),

Considérant que si la majorité des interventions améliorent les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de l'immeuble, d'autres d'ordre esthétique sont discutables ;

Considérant en effet que la demande limite le nombre de logements à 3 unités en diversifiant leur taille et en revoyant leur organisation interne et leurs techniques, ce qui améliore le confort et l'habitabilité ;

Considérant que l'aspect esthétique des façades visibles depuis l'espace public a déjà été amélioré par le placement de nouveaux châssis en bois reprenant les cintrages ;

Considérant néanmoins que le revêtement placé sur le brisis de la toiture n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir à un habillage en ardoises ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été modernisé (baies, auvent, ...) ;

Considérant que la terrasse du commerce est accessible directement depuis la rue pour une question de facilité tant des clients que du personnel ;

Considérant que les ferronneries existantes sont maintenues ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de retrouver les zones plantées de séparation entre la terrasse et l'accès privatif aux logements et également entre la terrasse et l'espace public en lieu et place du pare-vue en bambous et autre élément peu qualitatif existant ;

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

- Prévoir une finition en ardoises et supprimer l'habillage blanc placé en toiture,
- Retrouver les zones plantées de séparation entre la terrasse et l'accès privatif aux logements et également entre la terrasse et l'espace public.

La dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de superficie (chambre) est acceptée.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 16h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/668636/2018 (12)**

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 98

Objet : rehausser et transformer l'immeuble afin d'y aménager trois logements et de supprimer le commerce et régulariser le changement de châssis

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

Demandeur : Wladyslaw et Anna KROL - KEMPKA

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

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 initiale visait à rehausser et transformer l'immeuble afin d'y aménager quatre logements et régulariser le changement des châssis et de la vitrine commerciale ainsi que la modification du parement au rez-de-chaussée (enduit en lieu et place des céramiques) ;

Considérant que suite à l'avis défavorable sur la demande telle que présentée, émis par la commission de concertation le 09/11/2018, l'application de l'article 126/1 du CoBAT a été sollicitée dans un courrier du 03/12/2018 et réceptionné le 05/12/2018 ;

Considérant que le projet a été revu et que des documents modifiés ont été déposés le 24/06/2019 ;

Considérant qu'il présente les mêmes dérogations que le projet initial et n'est dès lors plus soumis à l'enquête publique ;

Considérant que le projet modifié revoit le programme initial à la baisse en proposant trois unités de logement en lieu et place des quatre unités de logement et du commerce ;

Considérant dès lors que la vitrine du rez-de-chaussée est remplacée par de nouveaux châssis ;

Considérant que l'immeuble est dès lors composé comme suit :

- Trois caves et un local « compteurs » sur la partie avant du sous-sol,
- Un appartement duplex de trois chambres et deux salles de bain, organisé sur la moitié du sous-sol et le rez-de-chaussée,
- Un appartement comportant deux chambres au 1<sup>er</sup> étage,
- Un appartement duplex de trois chambres et deux salles de bain, organisé au 2<sup>e</sup> étage et dans le nouveau volume de toiture ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante notamment dans la mesure où ils impliquent la modification du nombre de logements (article 1 §3 2°);

Considérant que ce titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas entièrement respecté ;

Considérant en effet que certains locaux communs ne sont pas prévus (local « deux roues », local « poubelles » et local « entretien ») et que la grande chambre de l'appartement du 1<sup>e</sup> étage a une superficie inférieure à 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que la version précédente proposait certains de ces locaux communs au sous-sol mais qu'ils ont été supprimés au profit de l'agrandissement de la 2<sup>e</sup> salle de bain du duplex ;

Considérant de plus qu'une des remarques de la précédente commission de concertation relevait que les locaux communs n'étaient pas en adéquation avec le programme ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir ces locaux communs en réduisant la partie du sous-sol affectée au duplex situé au rez-de-jardin ;

Considérant que la dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de superficie de la chambre est acceptable étant donné qu'elle est minimale (0.5m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la suppression du commerce implique la rehausse de l'allège (en pierre bleue) et le placement de nouveaux châssis (en PVC de couleur gris anthracite) ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de revêtement des trois éléments verticaux existants recouverts d'enduit lisse de ton blanc, initialement prévus en céramique ;

Considérant que les châssis en PVC blanc déjà placés aux étages et la porte d'entrée existante en bois sont également peints en gris anthracite ;

Considérant que le nouveau volume en toiture reste identique ainsi que son revêtement en tuiles plates de teinte gris anthracite;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et hauteur) et au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne et de matériaux (enduit) ;

Considérant que la lucarne à l'avant a été réduite en hauteur à 1.25m comme le prescrit le règlement régional d'urbanisme et que l'habillage en zinc de couleur gris foncé prévu initialement est remplacé par un crépi de teinte gris-beige clair ;

Considérant néanmoins que la lucarne arrière est maintenue mais que la dérogation est acceptable vu qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la terrasse initialement prévue a été réduite en profondeur à 3m proposant une surface de 8m<sup>2</sup> et que la dérogation étant réduite devient acceptable ;

Considérant par ailleurs qu'un nouvel avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente doit être fourni vu les modifications apportées à la demande ;

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

- Prévoir un local vélos commun, de préférence au niveau du rez-de-chaussée,
- Prévoir une toiture verte sur la toiture plate du 3<sup>e</sup> étage
- Fournir un nouvel avis SIAMU.

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

- **Règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et toiture)**
- **Règlement communal sur la bâtisse (lucarne et enduit)**
- **Règlement régional d'urbanisme, titre II (superficie de la chambre)**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 16h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/668771/2018 (13)**

Localisation : Avenue Constant Montald 110

Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. E CARLIER Monsieur Éric CARLIER

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, en attente des documents corrigés en ce qui concerne les gabarits des voisins.



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 17h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/658939/ 2017 (14)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 130

Objet : construire une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale et une piscine en intérieur d'îlot

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : n° 13 - quartier J.F. Debecker- du 25/05/2000  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Sébastien et Géraldine VAN INGELGEM - ROLIN JACQUEMYNS

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

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe 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 ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier du sol n°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle est également conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale et une piscine au fond du jardin ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°545989 a été délivré le 06/11/2014 pour régulariser les modifications effectuées au versant arrière de la toiture et pour changer les châssis de la maison ;

Considérant que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la lucarne rentrante existante est modifiée en lucarne sortant de la toiture ;

Considérant qu'elle respecte les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse, du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'elle permet de disposer d'espaces plus confortables en combles afin d'y aménager deux chambres et une salle de bain supplémentaires, ainsi qu'une pièce de détente ;

Considérant que les châssis de la lucarne sont gris foncé ;

Considérant que l'ensemble de la toiture est isolé sans en modifier le profil ;

Considérant que la demande vise également à réaliser une piscine de 5m sur 12m au fond du jardin ;

Considérant qu'elle se situe à 3m et 3.50m des limites latérales de propriété et à plus de 6m de la limite de propriété du fond du jardin ;

Considérant que dans ce quartier, plusieurs propriétés disposent de piscine, notamment la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que la demande est incomplète ; que l'abattage d'un arbre à haute tige à proximité de la piscine n'a pas été sollicité ; que certaines données dans l'annexe I ne sont pas complétées correctement :

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en l'absence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- Compléter la demande avec l'abattage de l'arbre à haute tige et une note explicative
- Compléter l'annexe I avec les coordonnées de l'architecte qui suivra le chantier
- Fournir une note explicative sur la piscine naturelle.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 480 de la séance du 11/10/2019 à 17h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1707693/2019 (15)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 113
- Objet : transformer l'immeuble de deux logements en maison unifamiliale, construire une extension au rez-de-chaussée arrière et ajouter un étage
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : S.A. ARFEMAG Messieurs Emmanuel et Césary TRINTELER-KOZLOWSKI
- Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - rappellent que cette bâtisse est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural  
- souhaitent que la commission de concertation assure le maintien de la cohérence entre les matériaux actuels de la façade et ceux de la rehausse

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du 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 transformer l'immeuble en une maison unifamiliale, à construire une extension au rez-de-chaussée arrière et à ajouter un étage sur la toiture plate actuelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3887 a été délivré le 26/05/1933 pour la construction de l'immeuble (deux logements + deux ateliers d'artiste au 2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (article 4 : profondeur, article 6 : hauteur et article 5 : hauteur de la façade avant) ;

Considérant en effet que l'extension au rez-de-chaussée dépasse en profondeur les deux immeubles contigus (le moins profond de 3m et le plus profond de 1.20m) et que le mur mitoyen avec l'immeuble de droite doit être rehaussé de +/-1.50m de haut sur 1.50m de large ;

Considérant qu'un étage complet est prévu sur la toiture plate de l'immeuble pour que la maison dispose de 5 chambres ;

Considérant que les façades sont prolongées impliquant des dérogations en termes de gabarit également étant donné que le nouveau profil dépasse les profils des deux immeubles contigus et que la hauteur de la façade avant dépasse celle des deux immeubles voisins ;

Considérant que les dérogations sont minimales et dès lors acceptables vu les gabarits des immeubles voisins ;

Considérant que de nouveaux châssis en aluminium de couleur gris anthracite à triple vitrage sont prévus et que la porte d'entrée conservée est peinte dans la même couleur que celle des nouveaux châssis ; qu'ils s'inspirent des divisions existantes sans pour autant reprendre la même esthétique et qu'une nouvelle grande baie est prévue au niveau du nouveau volume ;

Considérant néanmoins que l'intervention reste pauvre en termes d'esthétique : grande baie encadrée par des briques de même teinte et nouveaux châssis avec divisions simplifiées ;

Considérant en effet qu'une alternative plus en adéquation avec le reste de la façade dont le dessin des châssis bicolores et le jeu des briques renforcent la qualité de la composition d'ensemble doit être proposée pour conserver cette architecture des années '30 ;

Considérant qu'il y a également lieu de proposer des nouveaux châssis bicolores reprenant le dessin des châssis d'origine;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en l'absence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- Proposer une alternative plus en adéquation avec le reste de la façade (jeu de briques, proportion des baies, couleur des briques, ...)
- Proposer des nouveaux châssis en bois bicolores reprenant le dessin des châssis d'origine
- Prévoir une finition esthétique (toiture végétale) de la nouvelle toiture plate

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article : les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.**