

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

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 481 van de vergadering van 18/10/2019 om 09h00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/592011(1)**

Ligging : Prekelindenlaan 63

Ontwerp : Regularisatie van de bestemmingswijziging van het goed

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied

Bijzonder bestemmingsplan. : /

Verkaveling : /

Aanvrager : V.Z.W. PROV. BROEDERS VAN LIEFDE Mijnheer Piet KETELE

Motieven : toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen ) afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk) toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Onderzoek : van 19/09/2019 tot en met 03/10/2019

Klachten/Opmmerkingen : 1

Argumenten : - teleurstelling wegens bij afwezigheid van planten in de tuin  
- wensen de herplanting van een boom

Advies :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het Gewestelijke Bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot de regularisatie van de bestemmingswijziging van het goed;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 19/09/2019 tot en met 03/10/2019 om volgende motieven:

- Toepassing van artikel 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport krachtens Bijlage B- 24) Creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen;
- Toepassing van artikel 153§2 van het BWRO: afwijkingen op artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV (voor het dak van een mandelig bouwwerk en voor de diepte van de bouwwerken);
- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het Gewestelijke Bestemmingsplan: volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning;

Overwegende dat één opmerking/ klacht tijdens dit openbaar onderzoek werd ingediend, betreffende de afwezigheid van planten in de tuin en de herplanting van een boom;

Gezien het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 17/06/2019 (ken. T.1995.0865);

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de bestemmingswijziging van het gebouw betreft;

Overwegende dat, voordien, dit gebouw decennialang door een kleine communiteit van Broeders van Liefde werd bezet, die als een gemeenschapswoning moet worden beschouwd, en met gevolg betreft een eengezinswoning in de zin van de woordenlijst van het Gewestelijke Bestemmingsplan;

Overwegende dat dit gebouw sinds een twintigtal jaar als internaatsleefgroep van het Koninklijk Instituut Woluwe wordt gebruikt;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot een aanvraag van de regularisatie van de bestemmingswijziging vanuit een eengezinswoning tot een schoolvoorziening;

Overwegende dat, inderdaad, het huis als internaat voor het verblijf van jongeren (16-18 jaar) met autismespectrumstoornissen wordt gebruikt; dat dit huis rechtstreeks verbonden is met het Koninklijk Instituut Woluwe (Orthopedagogisch Centrum Woluwe) gelegen aan Georges Henri Avenue, 278, en waar lessen worden gegeven gedurende de dag;

Overwegende dat het gebouw een maximale capaciteit voor 11 personen (10 jongeren en een opvoeder) heeft; en dat het 11 slaapkamers, sanitair, een fitnesskamer, badkamers, de leefruimtes, en PC-ruimte herbergt;

Overwegende dat de aanvrager bevestigd heeft tijdens de overlegcommissie dat het maximale aantal kamers (met inbegrip deze van de opvoeder) 11 bedraagt;

Overwegende dat elke wijziging van het aantal slaapkamers vergunningsplichtig is;

Overwegende dat, krachtens het algemeen voorschrift 0.12 van het G.B.P., de volledige wijziging van de bestemming van een woning toegelaten wordt in een typisch woongebied nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder een van de volgende voorwaarden: 4° de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten; dat dit het geval is;

Overwegende dat verschillende terrassen en een brandladder aan het achtergevel worden opgehangen om in geval van brand de evacuatie te verzekeren; dat deze aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening afwijken namelijk de terrassen en de trapladder overschrijden de profielen van de aangrenzende burens (artikelen 4 en 6 van Titel I van G.S.V.);

Overwegende dat de terrassen en de brandladder vanuit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar zijn, echter voldoen zij niet aan het Burgerlijk Wetboek; dat het Burgerlijk Wetboek moet worden nageleefd met betrekking tot zichten en lichten;

Overwegende dat de twee trappen die naar de tuin leiden, ook in termen van diepte afwijken (art. 4), maar dat de aangrenzende muur dienovereenkomstig al is verhoogd, waardoor aan de eisen van het Burgerlijk Wetboek is voldaan;

Overwegende dat de afwijkingen aan artikelen 4 en 6 van Titel I van het G.S.V. aanvaardbaar zijn onverminderd het burgerlijk recht van derden;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom werd afgeleverd in 2012, maar dat de voorwaarde tot herplanting van een hoogstammige boom nog niet werd uitgevoerd; dat deze herplanting bijgevolg zonder uitstel dient te gebeuren

**GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:**

- De voorschriften van het Burgerlijk Wetboek te respecteren ivm lichten en zichten (vb: akkoord van de burens voor de zichten)
- Een hoogstammige boom te herplanten

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 09h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/604278/2016 (2)**

- Localisation** : Avenue Georges Henri 316
- Objet** : régulariser la peinture de la façade, la modification des châssis, la fermeture de la cour et les constructions à l'arrière, et modifier le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur** : Monsieur Xuan Tin TRAN
- Motifs** : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Enquête** : 19/09/2019 au 03/10/2019
- Plaintes/Remarques** : 1
- Argumentation** : - nous mettons en doute les calculs qui annoncent un taux d'imperméabilisation de 80%  
- afin de compenser cette imperméabilisation, nous souhaitons que les toitures plates soient aménagées en toiture verte

**Avis** :

Considérant que la demande se situe en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection de l'immeuble situé avenue Georges Henri 350-352 dont certaines parties sont classées comme monument par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/2004 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la peinture de la façade, la modification des châssis, la fermeture de la cour et les constructions à l'arrière, et modifier le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble;

Considérant qu'en date du 09/08/2012, un permis d'urbanisme a été délivré au même demandeur pour construire une extension du magasin au rez-de-chaussée de l'immeuble en façade arrière sur  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et à transformer la façade avant en fermant le décrochement au niveau de l'entrée et en plaçant une nouvelle porte ;

Que la demande initiale en 2012 demandait de pouvoir couvrir toute la parcelle ; que la commission de concertation, le fonctionnaire délégué et le Collège des bourgmestre et échevins ont refusé cette dérogation et ont émis la condition de limiter l'extension à  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT, le permis d'urbanisme a été délivré le 09/08/2012 ;

Que le permis de 2012 prévoyait également une toiture verte, un jardin planté et des châssis en bois ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été respecté en ce que :

- La toiture verte n'a pas été installée,
- Une dalle de béton a été coulée en intérieur d'îlot et différentes constructions non autorisées et de faible qualité ont été installées sur toute la profondeur du terrain,
- Le restant du jardin est utilisé comme lieu de stockage, rendant la parcelle à 100% imperméable ;
- La nouvelle porte en bois n'a pas été installée, la porte d'entrée, le châssis au rez et la corniche en PVC, le tout placé en infraction, sont maintenus,

Considérant que les matériaux utilisés pour les infractions sont de faible qualité, que le dossier densifie trop l'intérieur d'îlot, qu'aucune amélioration par rapport au précédent permis d'urbanisme n'est proposée ;

Considérant que les mêmes dérogations ont déjà été refusées dans le précédent permis d'urbanisme et au même propriétaire en 2012 ;

Considérant que vu la situation dans la zone de protection, aucune dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné « Georges Henri » n'est acceptable pour la façade avant ;

Vu la taille et le nombre de dérogations et plus précisément au :

- RRU, titre I, art.4 : profondeur
- RRU, titre I, art.6 : hauteur
- RRU, titre I, art.12 : aménagement des zones de cours et jardins
- RRU, titre I, art.13 : maintien d'une surface perméable
- RCUZ, art.3 §4 : façade en briques peintes
- RCUZ, art.3 §6 : châssis en PVC
- RCUZ, art.3 §7 : habillage corniche en PVC
- RCUZ, art.15 : enseigne sur le vitrage
- RCUZ, art.28 : obturation

Considérant dès lors que la demande ne peut pas s'envisager, et qu'il y a lieu de respecter le permis octroyé le 09/08/2012 et de remettre les lieux en conformité sans délais ;

**AVIS DEFAVORABLE**, 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° 481 de la séance du 18/10/2019 à 10h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1701133/2019 (3)**

- Localisation** : Avenue Georges Henri 382-384
- Objet** : rénover et agrandir le logement en l'intérieur d'ilôt par l'ajout d' annexes à tous les niveaux du logement
- Zonage** : P.R.A.S. : zone mixte, 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.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&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 19/09/2019 au 03/10/2019
- Plaintes/Remarques** : 2
- Argumentation** : - s'opposent à la demande de permis proposée (nuisances sonores, suppression de surfaces d'activités productives, pertes d'ensoleillement...)  
- souhaitent obtenir des précisions sur les divisions des unités de logement  
- nous ne comprenons pas la justification concernant les vues actuelles sur le jardin dues à la servitude de passage

**Avis** :

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'ilôt 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

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 10h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/650786/2017 (4)**

- Localisation : Avenue Georges Henri 253
- Objet : régulariser le changement d'affectation de commerce en un logement au rez-de-chaussée, la création d'un studio dans les combles avec création d'une lucarne et une terrasse à l'arrière au dernier étage, les modifications structurelles à l'intérieur et la modification des façades avant et latérale de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Madame Maryam MIR-FAKHR RAJAIE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - s'opposent à la régularisation du studio (normes d'habitabilité) ainsi qu'à la réalisation de la terrasse du dernier étage (vues droites et obliques)  
- le projet ne dispose d'aucun local vélo/poussette  
- demandent à la commission de concertation de se questionner sur la disparition de plus de la moitié de la surface commerciale au rez-de-chaussée

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 régulariser le changement d'affectation de commerce en un logement au rez-de-chaussée, la création d'un studio dans les combles avec création d'une lucarne et une terrasse à l'arrière au dernier étage, les modifications structurelles à l'intérieur et la modification des façades avant et latérale de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la surdensification du bâtiment, la création des vues droites et obliques, le manque de locaux communs, la disparition de plus de la moitié de la surface commerciale au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le bâtiment qui fait l'objet de l'actuelle demande, a subi plusieurs transformations dans le temps :

- 19/06/1931 : PU n°3232 pour la construction d'un immeuble de rapport composé d'un rez commercial, 2 appartements (1 appartement par étage) et grenier,
- 19/02/1938 : PU n°5618 pour étendre les logements aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages,
- 10/06/1938 : PU n°5723 pour étendre le commerce au rez-de-chaussée
- 08/11/1938 : PU n°13675 pour étendre le commerce au rez-de-chaussée et modifier la terrasse au 1<sup>e</sup> étage,
- 13/05/1997 : PU n°15969 pour étendre le commerce au rez-de-chaussée en construisant une réserve et des archives

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- régulariser la suppression de la réserve du commerce en la transformant en un appartement 1 chambre
- régulariser la création d'un escalier vers les combles, l'aménagement d'un studio supplémentaire, la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture (construite après 2012) et la création d'une terrasse sur la toiture plate ;

Considérant que la demande déroge au :

- titre I articles 4 (profondeur terrasse) et 6 (hauteur terrasse) du règlement régional d'urbanisme,
- titre II, article 3 (superficie minimale habitable) du règlement régional d'urbanisme,
- article 8 du règlement communal d'urbanisme (intégration : photos des plats interdits),
- article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarne),
- article 15 du règlement communal d'urbanisme (enseignes sur vitrage) ;

Considérant que l'ajout des 2 logements implique une surdensification du bâtiment qui n'est pas acceptable étant donné :

- la non-conformité aux normes minimales d'habitabilité pour le studio,
- l'absence de locaux communs comme les locaux poubelles, vélos, ...

Considérant que la suppression de la réserve du commerce ne peut pas s'envisager étant donné qu'elle met en péril la viabilité des futurs commerces dans une artère commerciale ; qu'en effet, il faut veiller à ce que les superficies commerciales maintiennent des tailles suffisantes pour permettre l'installation de différents types de commerces et pas uniquement des commerces de nourriture de petite taille ;

Considérant que les panneaux de publicité sur le pignon ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme et que dès lors, ils doivent être démontés sans délais ;

**AVIS DEFAVORABLE**, 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° 481 de la séance du 18/10/2019 à 11h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1707729/2019 (5)**

Localisation : Rue Saint-Henri 84 Rue Saint-Henri 82

Objet : transformer les trois logements dans 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 : Madame Bénédicte DEL MARMOL

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. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant qu'une précédente demande visant à réaménager les quatre logements existants en situation de fait en étendant le logement du rez-de-chaussée dans l'arrière-bâtiment a fait l'objet d'un refus de permis le 18/10/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à transformer et réaménager les trois logements existants dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'elle est également soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)), de l'article 207 §1. al4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'en réponse à la demande d'avis envoyée par la commune le 08/05/2017 lors de l'analyse de la précédente demande de permis, la Commission Royale des Monuments et des Sites

avait précisé dans son courrier du 07/06/2018 que le dossier avait été inscrit à la séance plénière mais qu'aucun avis n'avait été rendu ; considérant dès lors, que le présent dossier n'a pas été envoyé ;

Considérant qu'aucun plan d'archives n'existe pour ce bien ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+V avec une annexe importante au rez-de-chaussée arrière, vraisemblablement affectée en atelier à l'origine ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle quasiment entièrement bâtie à l'exception d'une petite cour ;

Considérant que le refus du précédent dossier était principalement basé sur le fait que les documents joints ne permettaient pas de confirmer l'existence de quatre logements et sur le manque d'amélioration des qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que les documents joints à la demande (historique des compteurs de Sibelga, confirmation de facturation par Vivaqua, liste des occupants) attestent de l'existence de trois logements depuis avant février 1996 ;

Considérant que le projet initial a été revu : l'atelier abandonné est démoli pour laisser place à un jardin de plus de 40m<sup>2</sup> et une terrasse de 9m<sup>2</sup> et une extension est réalisée au rez-de-chaussée ;

Considérant que le programme propose le maintien des trois logements en les réorganisant comme suit :

- Au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage : un appartement organisé en duplex comprenant une extension de 4.70m pour le séjour, trois chambres et deux salles de bain présentant une surface de plus de 170m<sup>2</sup> ;
- Au 2<sup>e</sup> étage : un appartement comportant une chambre présentant une surface de plus de 80m<sup>2</sup> ;
- En combles : un appartement comportant une chambre dont l'entrée se situe sur le palier de l'étage inférieur, disposant d'une terrasse accessible depuis le palier intermédiaire et présentant une surface de 60m<sup>2</sup>;

Considérant que les locaux communs sont prévus au sous-sol (local « poubelles » et local « deux roues ») ainsi que des caves pour chacun des trois logements et un espace commun de rangement ;

Considérant qu'afin de garantir la possibilité d'utilisation de vélos par les occupants, un local « deux roues » supplémentaire d'accès très aisé en ligne droite depuis la porte d'entrée est aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que le volume supplémentaire au rez-de-chaussée et la terrasse entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage respectent les prescriptions de gabarit du titre I du règlement régional d'urbanisme vu les profils des immeubles contigus et que le code civil est respecté en termes de vues ;

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 de la répartition ou d'une caractéristique des logements (article 1 §3 2°);

Considérant que toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas respectées en termes de surface pour l'appartement du dernier niveau (anciennement studio) ;

Considérant que ces dérogations sont minimales étant donné que le séjour présente une surface 23.35m<sup>2</sup> et la chambre de 13.90m<sup>2</sup> et dès lors acceptables;

Considérant que tous les châssis, à l'exception de la porte d'entrée, ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant qu'en façade à rue, le châssis du rez-de-chaussée est remplacé de façon à supprimer la seconde porte d'accès en proposant une menuiserie en bois respectant l'alignement horizontal sur

l'imposte de la porte d'entrée et en reconstituant une allège avec des matériaux identiques à ceux existants (pierre bleue) ;

Considérant qu'une attention particulière doit être accordée à l'esthétique du bâtiment étant donné qu'il se situe en ZICHEE et en zone de protection de l'Eglise St-Henri et que sa façade avant présente des qualités patrimoniales et architecturales évidentes ;

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

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

Considérant que la corniche est emballée dans du PVC;

Considérant que ceci nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de revenir à la corniche en bois d'origine ;

Considérant que la toiture est entièrement rénovée et isolée thermiquement et que la nouvelle toiture du rez-de-chaussée arrière est traitée en toiture verte de type extensif ;

Considérant que la lucarne est également rénovée et que de nouveaux châssis en bois sont prévus ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/04/2019;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique des trois logements tout en améliorant les qualités paysagères en intérieur d'îlot par la remise en pleine terre de la partie arrière et l'aménagement d'une toiture verte sur la nouvelle extension ;

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 :

- Revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine.
- Revenir à une corniche en bois respectant les moulurations d'origine

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

- **Titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface minimale (séjour et chambre de l'appartement du dernier niveau)**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 11h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1706137/2019 (6)**

- Localisation** : Rue de la Station de Woluwe 74
- Objet** : démolir partiellement un entrepôt, construire un bâtiment à rue et rénover et transformer les constructions en intérieur d'îlot pour y aménager au total 4 nouveaux logements (1 à rue, 1 en modifiant le bâtiment en intérieur d'îlot et 2 en modifiant une partie de l'entrepôt)
- 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 Tanguy DESTRAY
- Motifs** : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) 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** : 19/09/2019 au 03/10/2019
- Plaintes/Remarques** : 12
- Argumentation** :
- la multiplication de l'utilisation du passage risque de ne pas permettre aux habitants le surplombant de vivre dans un environnement suffisamment calme, insonorisé et sans vibrations
  - souhaitent que le bâtiment à front de rue voit son hauteur diminuée (9.88m et voisin 5.30m)
  - la création de logements en intérieur d'îlot entrainera des nuisances supplémentaires pour les autres riverains
  - de nombreuses précautions doivent être prises (zone Natura 2000 à 10m)
  - la désimperméabilisation du site et les toitures vertes restent insuffisantes (fond de vallée souvent en proie à des inondations)
  - le nombre d'emplacements de stationnement proposés est également problématique
  - demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
  - démolition du bâti existant donc l'intérieur d'îlot devrait être réaffecté à sa vocation première à savoir une zone de quiétude
  - densification majeure de l'habitat sur la parcelle
  - risque de saturation de l'égouttage

- ce projet est en opposition avec les principes directeurs du RRU Titre I

Avis :

Considérant la nature du projet et sa localisation à proximité d'une zone Natura 2000, il y a lieu d'approfondir l'intégration du projet dans son contexte écologique via le calcul du CBS (Coefficient de biotope par surface).

<https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/1-evaluation-du-projet-via-le-cbs.html?IDC=7291>

**AVIS REPORTE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme en attente d'une note complémentaire (CBS).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 481 de la réunion du vendredi 18 octobre 2019

**Demande permis d'environnement (7)**

Localisation : avenue des Communautés 100  
Objet : renouvellement du permis d'environnement  
Zonage : P.R.A.S. : zone administrative  
P.P.A.S. : /  
Demandeur : BEXIX s.a.  
Motifs : nuisances potentielles : bruit, odeurs  
Enquête : 13/09/2019 au 27/09/2019

Plaintes/Remarques :

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande de permis d'environnement vise le renouvellement de l'exploitation d'un parking couvert de 148 emplacements et de diverses installations au 100 avenue des Communautés ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Considérant la présence d'un circuit frigorifique (R410a) dans les équipements de climatisation et qu'il y a lieu d'effectuer des contrôles tous les 12 mois desdites installations ;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par le SIAMU en date du 28/05/2019 ;

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS et est concernée par le PPAS n°60 – 18/PPAS/167598 – 17/07/1991;

**AVIS FAVORABLE à condition de:**

- fournir, dans un délai raisonnable, les preuves que les remarques émises par le SIAMU ont été respectées ;

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 14h15

**Demande de permis d'urbanisme PU/1710098/2019 (8)**

Localisation : Rue de la Roche Fatale 62

Objet : construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame François et Natasha DELFOSSE - GOTTARDO

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

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

La commission demande de fournir :

- Des 3D de la façade avant telle que proposée et une alternative avec des couleurs/matériaux moins foncés (par exemple : du bois)

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 14h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1710377/2019 (9)**

Localisation : Avenue du Couronnement 102

Objet : aménager une terrasse au 1er étage à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Cedric Folchi

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

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la terrasse est déjà réalisée et les dimensions ne sont pas conformes aux plans joints à la demande  
-s'opposent à la réalisation de la terrasse telle que demandée afin de limiter les possibles nuisances sonores et pertes d'intimité

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 aménager une terrasse au 1er étage arrière de l'immeuble ;

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 le fait que la terrasse est déjà réalisée ; que les photos montrées en séance de la commission de concertation confirment qu'il s'agit bien d'une infraction ;

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

Considérant que le seul permis d'urbanisme archivé est le n°5205 délivré le 08/09/1936 pour la rehausse de l'immeuble (2<sup>e</sup> étage) ;

Considérant que la présente demande vise plus précisément à régulariser l'aménagement partiel d'une terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate du rez-de-chaussée qui présente une profondeur plus importante ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse s'étend au-delà des profondeurs des constructions contiguës ;



Considérant en effet que la terrasse sera aménagée le long de la façade arrière sur toute la largeur de l'immeuble et sur une profondeur de 1.46m dans l'alignement des constructions voisines et ensuite sur une profondeur supplémentaire de 2.34m en s'écartant de chaque côté de 1.90m des limites de propriété ;

Considérant que les parties non aménagées en terrasse sont végétalisées et que deux bacs à plantes sont prévus sur une largeur de 0.60m le long de chaque mur mitoyen de manière à respecter le code civil en matière de vues ;

Vu l'implantation à proximité du coin, il y a néanmoins lieu de limiter la profondeur de la terrasse ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que la répartition interne de l'immeuble (3 appartements) est une situation de droit ;

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

- fournir la preuve de la situation règlementaire de la répartition interne de l'immeuble en 3 unités de logement
- Limiter la terrasse accessible à maximum 1,46m de profondeur
- réaliser la toiture végétale sur la partie non accessible de la toiture plate

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

- **Article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 15h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1711060/2019 (10)**

Localisation : Avenue Albertyn 13

Objet : rehausser et isoler la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Luc et Rosanna VERHOEVEN - RINALDI

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

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 rehausser et à isoler la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2019 au 03/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'immeuble date des années '50 et que le permis n°16359 a été délivré le 13/04/1999 pour étendre l'arrière de la maison sur deux niveaux (R+1) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à démonter la toiture à versants et à construire un étage complet surmonté d'un étage technique de faible hauteur ainsi qu'à isoler les façades par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 3, 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépasse de plus de 3m le profil le plus bas et que l'isolation est placée au-delà de l'alignement ainsi qu'à l'article 10 en ce que l'isolation extérieure démarre en deça des 2.50 premiers mètres ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de caves ce qui motive la volonté de créer un espace grenier ;

Considérant que si le principe d'ajouter un étage et envisageable, la composition de la façade avant présente des proportions inappropriées ;

Considérant en effet que le rappel de la baie du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>e</sup> ne respecte pas la hiérarchie des baies et que la hauteur de la nouvelle allège est trop faible par rapport à la partie de façade pleine jusqu'à la corniche ;

Considérant que les proportions tant en façade avant qu'en façade arrière ne semblent pas équilibrées ;

Considérant qu'il y a lieu revoir l'intervention en façade avant et de revoir les proportions des pleins et des vides ;

Considérant que l'isolation de la façade à rue est acceptable depuis le premier étage ;

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 à condition de revoir l'esthétique de la façade avant (revoir les proportions).

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

- **Articles 4, 6 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 481 de la séance du 18/10/2019 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1711502/2019 (11)**

Localisation : Avenue du Castel 42

Objet : aménager une terrasse et agrandir une baie à l'arrière du 2e étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jan et Martine HOLDERBEKE - MERTENS

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)

Enquête : 19/09/2019 au 03/10/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent à la création de la terrasse telle que proposée (nuisances sonores et pertes d'ensoleillement)  
- la toiture plate actuelle est déjà utilisée

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 aménager une terrasse et à modifier deux baies à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°5377 a été délivré le 26/03/1937 pour la construction de l'immeuble comptant deux logements ;

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 l'opposition à la création de la terrasse vu les nuisances sonores et les pertes d'ensoleillement qu'elle engendre et sur le fait que cette toiture avait déjà été utilisée comme terrasse ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que cet aménagement en terrasse avait été retiré ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse de +/-25m<sup>2</sup> sur une grande partie de la toiture plate existante à l'arrière pour le logement existant aux deux derniers niveaux de l'immeuble et à modifier deux baies (une baie du palier et la baie de la chambre) permettant d'y accéder ;

Considérant que la partie restante de la toiture est traitée en toiture verdurisée ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions contiguës et que les murs mitoyens sont rehaussés de +/-1.90m et prolongés de 4m ;

Considérant que ces dérogations sont importantes et dès lors ne sont pas acceptables ;

Considérant que des bacs à plantes sont placés comme garde-corps mais également afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

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

Considérant qu'il y a dès lors lieu de limiter la terrasse comme suit :

- Réduire la profondeur de la terrasse à maximum 2.60m en alignant le garde-corps à la cheminée existante du côté droit en ne rehaussant que la partie entre la façade et cette cheminée,
- du côté gauche, limiter l'accès à la terrasse à la largeur de la porte du hall en prévoyant un bac planté sur la gauche sur un mètre de profondeur en prévoyant un décrochement et placer le garde-corps à 1.90m de la limite de propriété,
- traiter le reste de la toiture plate en toiture végétale ;

Considérant que le logement dispose déjà d'un balcon à l'étage inférieur ;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse à maximum 2.60m en alignant le garde-corps à la cheminée existante du côté droit en ne rehaussant que la partie entre la façade et cette cheminée,
- du côté gauche, limiter l'accès à la terrasse à la largeur de la porte du hall en prévoyant un bac planté sur la gauche sur un mètre de profondeur en prévoyant un décrochement et placer le garde-corps à 1.90m de la limite de propriété,
- traiter le reste de la toiture plate en toiture végétale ;

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

- **Articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme.**