

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****PV n° 488 de la réunion du vendredi 12 juin 2020**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent – point 1 et 2)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Michèle NAHUM, Echevine des Affaires juridiques et du Commerce (excusée)

M. Maurice PECRIAUX, Directeur des Services Techniques (excusée)

Mme Katelijne FRANSENS, Architecte principale (présente – point 1 à 8)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente – point 8 à 18)

Mme Sophie DEMET, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

Mme. M-Z. VAN HAEPEREN

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

Mme C. DE GREEF

Pour Bruxelles Environnement :

Mme M. FOSSET (présente – point 1 à 12)

5 Membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	08:30	<b>permis d'urbanisme</b>	L'Habitation Moderne-De Moderne Woning  Rue de l'Activité 18-26 & Rue Dries 127	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	<b>FAV. &amp; DEF.</b>
		<b>permis d'environnement</b>	L'Habitation Moderne-De Moderne Woning  Rue de l'Activité 18-26 & Rue Dries 127	1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement	

[Texte]

2.	<b>09:30</b>	permis d'urbanisme	Madame MARENCO Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 35	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 d'une construction mitoyenne)	<b>FAV.</b>
3.	<b>10:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame GODIN - PARMENTIER Avenue Albertyn 11	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)	<b>FAV.</b>
4.	<b>10:30</b>	permis d'urbanisme	Madame CLEREBOUT Avenue Henri Pauwels 24	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAV.</b>
5.	<b>11:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur KIRSCH Place de Mai 17	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAV.</b>
6.	<b>11:30</b>	permis d'urbanisme	Monsieur MAKLHOUFI Avenue de Woluwe-St-Lambert 41	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAV.</b>
7.	<b>12:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame CABANE - NYSSSEN Avenue Raymond de Meester 11	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	<b>FAV.</b>
8.	<b>13:30</b>	permis d'urbanisme	Madame DE BECKER Avenue Georges Henri 381	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)	<b>FAV.</b>

9.	<b>14:00</b>	permis d'urbanisme	S.A. DEXIN Monsieur de COSTER  Avenue du Capricorne 89	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)	<b>FAV.</b>
10.	<b>14:30</b>	permis d'urbanisme	Monsieur DEMEYERE  Avenue du Centaure 12	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)	<b>FAV.</b>
11.	<b>15:00</b>	permis d'urbanisme	A.S.B.L. HAUTE ECOLE LEONARD de VINCI  Clos Chapelle-aux-Champs 30	application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)	<b>FAV.</b>
12.	<b>15:30</b>	permis d'urbanisme	Madame BRANCART  Avenue Marie-José 31	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>FAV.</b>
13.	<b>16:00</b>	permis d'urbanisme	S.P.R.L. DONE INVEST Monsieur REYÉ  Rue Bâtonnier Braffort 34	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>FAV.</b>
14.	<b>16:30</b>	permis d'urbanisme	Mme PLISSART-DE GHELLINCK  Avenue de Juillet 118	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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)	<b>FAV.</b>
15.	<b>17:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur van WIJCK  Avenue des Ombrages 25	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>DEF.</b>
16.	<b>17:30</b>	permis d'urbanisme	Monsieur KANETI  Rue Saint-Henri 61	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	<b>FAV.</b>

17.	<b>18:00</b>	permis d'urbanisme	A.C.P. Brand Whitlock 77 Madame Charlotte QUEVIT  Boulevard Brand Whitlock 77	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 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))	<b>FAV.</b>
18.	<b>18:30</b>	permis d'urbanisme	Madame MANTE  Avenue Albert Dumont 4	application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	<b>FAV.</b>

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 8h30.

#### **Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (PUFD1718234) (1)**

- Localisation** : Rue de l'Activité 18, 20, 22, 24, 26 et Rue Dries 127
- Objet** : Démolir 4 immeubles de logements (25), reconstruire 2 immeubles de logements (37 logements au total) avec un parking commun de 55 emplacements, et abattre 1 arbre.
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur** : L'Habitation Moderne - De Moderne Woning
- Motifs** : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)  
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- Enquête** : 27/02/2020 au 12/03/2020
- Plaintes/Remarques** : 3
- Argumentation** : - souhaitent qu'il soit envisagé de réduire la surface des terrasses au profit de toitures végétalisées  
- ils nous semblent déraisonné d'octroyer un permis sans l'assurance de la réalisation de l'aménagement de l'intérieur d'îlot

- l'accès à l'intérieur d'îlot ne nous semble pas approprié au passage des PMR
- pourquoi ne pas augmenter le volume d'eau récupérée et prévoir des toitures qui retiennent l'eau captive
- l'impact de cet ensemble sur le stationnement en rue est probablement sous-estimé
- quid emplacements de parking destinés exclusivement aux riverains ?
- quid chantier (charroi, plan de circulation, congestion accentuée par le trafic...) ?
- il est faux d'affirmer que « les bâtiments ont été particulièrement étudiés pour épouser le profil des bâtiments actuels » (ensoleillement)
- il vaut mieux planter des pommiers, arbustes à fleurs...
- n'est-il pas possible de réaliser un mur végétalisé ?
- le bien-être actuel des propriétaires riverains ne doit pas être ignoré pour satisfaire de nouveaux locataires (avantages, facilités d'une construction collective moderne à loyers avantageux...)

Avis :

**Avis majoritaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme, de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et de Bruxelles Environnement :**

Considérant que les biens se situent en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir 4 immeubles de logements sociaux construits en 1938 et à construire 2 immeubles comprenant 37 logements et 55 emplacements de parking ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/153887 notifié en date du 12/08/2005 à la S.C.R.L. L'Habitation Moderne en vue de rénover 4 immeubles de logements sociaux situées rue de l'Activité 18 à 26 et rue Dries 127 ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/197078 notifié en date du 07/10/2008 à la S.C.R.L. L'Habitation Moderne en vue de rénover 4 immeubles de logements sociaux situés rue de l'Activité 18 à 26 et rue Dries 127 ;

Vu la prorogation notifiée par le Fonctionnaire délégué en date du 21/09/2010 en vue de proroger le permis d'urbanisme précité pour une durée d'un an qui prenait cours le 07/10/2010 (jusqu'au 07/10/2011) ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre et que ces 4 immeubles de logements sont inoccupés depuis 2015 ;

Considérant que les 4 immeubles présents sur le site ne répondent plus aux normes minimales d'habitabilité, ni aux normes de performance énergétique des bâtiments, et qu'ils présentent de nombreux désordres intérieurs ;

Considérant, dès lors, que le demandeur a fait le choix de la démolition des 4 immeubles présents sur le site afin de construire 2 nouveaux immeubles de logements comprenant 37 logements et 55 emplacements de parking ;

Considérant que le projet introduit a fait l'objet d'un concours d'architecture ;

Considérant que la demande a été introduite en procédure mixte requérant donc à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement (de classe 1B pour le parking) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 pour les motifs suivants :

- *Application de l'article 124 § 2, 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application de l'article 147§1 du CoBAT, demande soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B du CoBAT rubriques :*
  - *25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;*
  - *32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.*
- *Application de l'article 153 § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*  
*dérogation à l'implantation, au volume ou à l'esthétique des constructions*
  - *dérogation à l'article 8 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;*
- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.*
  - *prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement.*
  - *prescription 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;*

Considérant que 3 réclamations ont été introduites pendant l'enquête publique, dont une demande à être entendu en commission de concertation;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la présence des nombreuses terrasses et balcons vers l'intérieur d'îlot et la superficie excessive de certaines d'entre elles ;
- le risque de nuisances sonores de l'occupation effective de ces grandes terrasses pour le voisinage ;
- l'inégalité dans l'offre des espaces extérieurs proposés (pour certains des grandes terrasses, pour d'autres de petits balcons) ;

- la possibilité d'augmenter la superficie des toitures verdurisées en diminuant la taille des terrasses excessives ;
- la gestion et la récupération des eaux pluviales sur la parcelle ;
- l'impact du stationnement en voirie, lié aux visiteurs, qui semble sous-estimé ;
- le caractère massif du bâtiment projeté rue de l'Activité par rapport aux immeubles existants actuels, et la perte d'ensoleillement qui en découle ;
- le maintien d'un noyer qui a poussé spontanément et qu'il vaudrait mieux remplacer par une autre essence d'arbre vraiment comestible et moins salissante ; et qui ne porterait pas ombrage aux propriétés voisines ;
- le mur mitoyen végétalisé du côté de la rue Dries ;

Considérant que les parcelles cadastrales concernées par le projet se situent à l'angle des rues de l'Activité et Dries ;

Considérant qu'il y aura donc 30 logements sociaux et 7 logements moyens, le tout réparti entre les deux volumes projetés ;

### **Immeuble rue Dries :**

Considérant qu'il y a un premier volume projeté à l'angle de la rue Dries qui se présente en gabarit R+2 à R+3 +Toiture à versant, avec un développement de façade sur la rue Dries de 19,115m ;

Considérant que ce nouveau volume s'aligne, de manière globale, au gabarit des bâtiments existants voisins de la rue, à savoir des petites maisons mitoyennes en R+2+toitures à versants ;

Considérant que le pignon du nouveau volume se présente comme une 3<sup>e</sup> façade donnant sur la placette d'angle existante située entre les rues Dries et de l'Activité ;

Considérant que cette 3<sup>e</sup> façade se présente de manière découpée, en ce qu'elle ne présente qu'un pan de toiture, et qu'à l'arrière de celui-ci se trouve une généreuse terrasse de 14,42m<sup>2</sup> ; que cette terrasse donne à la fois vers la placette et vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette terrasse est attribuée à un appartement d'une chambre ; que la taille de celle-ci est démesurée vu l'occupation effective de l'appartement ; qu'il y aurait donc lieu de la réduire et de redéfinir la volumétrie du pignon (triangle supérieur) ;

Considérant que ce 1<sup>er</sup> nouveau volume offre 7 logements répartis comme suit :

- 2 appartements d'1 chambre au rez-de-chaussée, dont l'un dispose d'une entrée privative sur la rue Dries ;
- 2 appartements de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- 2 appartements de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
- 1 appartement d'1 chambre au dernier étage ;

Considérant que 6 logements sur 7 sont desservis par une seule cage d'escalier ;

Considérant que les 7 appartements bénéficient chacun soit d'une terrasse soit d'un balcon ;



Considérant que le balcon de l'appartement A12 du 1<sup>er</sup> étage devrait être réduit du côté de l'intérieur d'îlot et qu'il y a donc lieu de supprimer le retour sur la façade pignon ; à cet endroit, le balcon est plus formel qu'opérationnel ;

Considérant qu'il y a également lieu de réduire la taille de la terrasse de l'appartement A11 au même niveau, en observant un recul de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, et en prévoyant à la place, sur la toiture plate, une zone verte ou engravillonnée non accessible ;

Considérant que le rez-de-chaussée droit de ce nouveau petit immeuble héberge le local poubelles, un local entretien, et un local pour 11 emplacements de vélos ;

Qu'un long couloir de part en part permet de rejoindre la rue Dries vers l'intérieur d'îlot et le jardin commun des autres logements prévus rue de l'Activité ;

### **Immeuble rue de l'Activité :**

Considérant qu'un 2<sup>e</sup> grand volume projeté est prévu le long de la rue de l'Activité, sur un développement de façade de 61,905 m de longueur ;

Considérant, qu'il est important de rappeler que la rue de l'Activité présente une forte déclivité jusqu'à l'avenue Paul Hymans ; que les maisons en vis-à-vis du site présentent des gabarits en R+1+TV à R+2+TV; que seuls les immeubles d'angles faisant la jonction avec l'avenue Paul Hymans présentent des gabarits beaucoup plus élevés en R+4+Tplate+5<sup>e</sup> étage en retrait ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> grand volume projeté prend en compte la déclivité de la rue de l'Activité et ne se présente pas de manière monolithique ;

Qu'en effet, il y a un jeu de volumes saillants blancs, à gradin successif, et un jeu de volumes en creux généralement plus bas, avec un bardage métallique de teinte gris ou doré mat ;

Considérant que, vu le dénivelé de la rue, il y a un rez-de-chaussée bas, côté rue Dries (intitulé sous-sol -1 en plan), et un rez-de-chaussée haut ;

### **Au niveau de l'implantation et de la zone de recul**

Considérant que le bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement principal des bâtiments des n°2 et 4 de la rue de l'Activité, présentant ainsi une zone de recul 3,87m ; à l'instar des bâtiments existants aujourd'hui;

Considérant qu'en aval de la zone de recul, prendra place un escalier de 14 marches donnant accès à une coursive desservant les 2 premiers grands halls d'entrée menant aux différents appartements ;

Considérant que l'implantation de cet escalier mord fortement dans la zone de recul ; que l'escalier est quasi contre le trottoir (séparés de 30cm, soit la largeur d'un pavé de béton) ;

Considérant qu'il serait intéressant de déplacer cet escalier plus en contrebas, devant la loge du concierge, et directement accessible depuis la placette d'angle et dans le prolongement de la coursive (à voir en CC, car problème de la rampe de parking et prolongement de la coursive) ;

Considérant que cette coursive est bordée, en contrebas d'un liseré planté le long du trottoir ; et que deux grands parterres plantés sont également situés de l'autre côté, au pied des appartements B02, C01, C02 et D01;

Considérant que, sous cette coursive, est implanté un local vélos de 59 emplacements, directement accessible depuis le rez-de-chaussée bas ;

Considérant donc que l'implantation du local vélos et de 9 caves (plus en amont) du projet, empiètent sur la zone de pleine terre de la zone de recul ;

Considérant, dès lors, qu'il y aurait lieu d'intégrer le local vélos et les 9 caves dont question ci-dessus, dans le volume du bâtiment, plutôt que dans la zone de recul ;

Considérant que les halls d'entrée sont situés à la base des volumes saillants blancs des blocs B, C et D ;

Considérant que la 3<sup>e</sup> entrée (Bloc D), plus en amont dans la rue de l'Activité, se situe en partie au même niveau que le trottoir, soit légèrement en contrebas par rapport à celui-ci (56cm plus bas), avec un jeu de marches permettant d'y accéder ;

Considérant que, tout en amont de la zone de recul, prend place une terrasse de 22,87m<sup>2</sup>, légèrement encaissée par rapport au trottoir et séparée de celui-ci par un espace verdurisé et planté (haie) de 90cm de profondeur ;

Que l'implantation de cette terrasse en zone de recul ne semble pas nécessaire, d'autant qu'elle borde des espaces de chambres à coucher et qu'une terrasse généreuse de 14,64m<sup>2</sup> s'ouvrant sur les espaces de séjour/salle-à-manger est disponible du côté jardin ;

Que les chambres à coucher peuvent être éclairées au moyen de cours anglaises ou qu'il y a lieu de surélever davantage le bloc D ou de prévoir une autre fonction à cet endroit ;

#### *Au niveau des gabarits*

Considérant que le premier volume saillant blanc (axes Ad à Ag) présente un gabarit de R+4+TP en prenant en compte le rez-de-chaussée bas ; que le deuxième volume saillant blanc (axes Ah à Ak) présente un gabarit de R+4+TP en prenant en compte un rez-de-chaussée haut sur socle ; que le troisième volume saillant blanc (axes Am à Ao) présente un gabarit de R+5+TP ;

Considérant que tous ces volumes saillants dérogent en hauteur (article 8 du Titre I du R.R.U.) par rapport aux maisons avoisinantes situées en vis-à-vis et qui présentent des gabarits plus faibles ;

Considérant que si le gabarit des immeubles existants actuellement en R+3+Toiture très légèrement en pente (à 4 pans) est acceptable, c'est dans la mesure où ceux-ci s'implantent en ordre ouvert et laissent une respiration entre les bâtiments, ce qui n'est pas le cas du projet proposé ;

Considérant dès lors, que les parties saillantes blanches des blocs B, C et D devraient être réduites d'un étage (soit supprimer les appartements B32, C32 et D52);

Que le gabarit en R+5+TP pourrait être accepté sur le bloc D dans la mesure où il serait plus déporté du côté droit, soit de l'immeuble en gabarit R+4+étage en retrait à toiture plate, qui fait la jonction avec l'avenue Paul Hymans (axes Ao à As) ;

Considérant qu'au niveau des deux premiers volumes en creux, il y a lieu de supprimer le 2<sup>e</sup> étage (soit l'appartement C21) entre les axes Ag-Ah, et de supprimer le 3<sup>e</sup> étage (soit l'appartement C33) entre les axes Ak-Am ;

Considérant donc que les terrasses surplombant ces deux volumes (appartement C21 et C33) ne doivent pas être reportées à l'étage inférieur mais supprimées au profit de toitures végétalisées ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 8 du Titre I du R.R.U. telles que demandées ne sont pas acceptables ;

#### *Au niveau des grandes terrasses arrière :*

Considérant que la terrasse attribuée à l'appartement C02 devrait être limitée en largeur à la cloison séparant l'espace séjour/salle-à-manger de la chambre, soit avoir une largeur de  $\pm 6,4$ m, le reste de la toiture plate devant être soit verdurisée ou engravillonnée ;

Considérant que la terrasse attribuée à l'appartement C01 devrait également être limitée en largeur, réduire sa largeur de  $\pm 2$  m par rapport à l'espace commun central, le reste de la toiture plate devant être verdurisée ou engravillonnée ;

#### *Au niveau des balcons à l'avant :*

Considérant, de manière générale, qu'au niveau des balcons côté rue de l'Activité, ceux-ci doivent être en lien uniquement avec des espaces séjour/salle-à-manger et cuisine, et non devant les chambres à coucher ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de réduire voire de déplacer certains balcons ;

### Au niveau des locaux communs :

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer le local poubelles plus à proximité de la rue ; voire d'en ajouter un supplémentaire en amont du bâtiment (dans la partie encaissée par ex.) ;

Considérant qu'aucun local poussettes ne se trouve à proximité immédiate au niveau des entrées, rez-de-chaussée bas et rez-de-chaussée haut ; qu'il faudrait prévoir des locaux accessibles sans devoir emprunter de cages d'escalier ;

Considérant que l'espace commun situé au niveau du rez-de-chaussée haut pourrait, peut-être en partie, être dévolu à cette fonction ;

Considérant, pourtant, que la population qui va occuper ces logements est susceptible d'utiliser des poussettes ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10% accessibles aux vélos cargos ;

Considérant la nécessité de promouvoir la mobilité douce, de limiter l'usage de la voiture en encourageant celui du vélo, il y a lieu d'aménager 71 emplacements vélos de qualité, facilement accessibles, et sans recours au système double étage ;

Considérant que vu la mutualisation du parking souterrain avec les habitants du quartier à hauteur de 15 emplacements, il y a lieu de mettre en place un système limitant l'accès au parking afin de s'assurer d'une part que les emplacements réservés aux habitants de l'immeuble leur soient disponibles et d'autre part qu'uniquement les habitants du quartier utilisent les emplacements supplémentaires à des fins résidentielles ;

### Au niveau de la gestion de l'eau

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyenne sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 31/03/2020 ;

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

Considérant que la superficie imperméable passe de 819m<sup>2</sup> à 1516m<sup>2</sup> (données du rapport d'incidence) ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter un bassin d'orage infiltrant de 12m<sup>3</sup> et une citerne de réutilisation de 30m<sup>3</sup> ;

Considérant que le demandeur a sollicité le facilitateur eau de Bruxelles Environnement et que des solutions pérennes lui ont été proposées mais qu'il n'a pas souhaité appliquer les recommandations de gestion intégrée de l'eau au projet ;

Considérant que la mise en place d'un bassin d'orage enterré ne correspond pas à un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales et que l'expérience tente à montrer que ce système infiltrant se bouche rapidement ;

Considérant qu'il faut privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées ou perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales, que le choix de ces techniques permet, entre autres, de rencontrer une meilleure qualité de l'eau et le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

#### *Au niveau de la flore et de la faune*

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

Considérant que le projet prévoit le placement de nichoirs pour oiseaux ;

Considérant que les nichoirs doivent être placés dans un endroit dégagé à une hauteur minimum de 5m, idéalement orienté vers le sud-est et légèrement incliné vers l'avant pour empêcher la pluie d'y pénétrer (voir fiche Natagora) ;

Considérant que pour le maintien de la faune sur le site, il y a lieu de prévoir des lumières extérieures discrètes et avec un faisceau lumineux dirigé vers le sol ;

Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

##### *Pour l'immeuble rue Dries :*

- Réduire la taille de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage au niveau du pignon et redéfinir celui-ci en conséquence ;
- Réduire le balcon de l'appartement A12 du 1<sup>er</sup> étage du côté de l'intérieur d'îlot et donc supprimer le retour sur la façade pignon ;
- réduire la taille de la terrasse de l'appartement A11, en observant un recul de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, et en prévoyant à la place, sur la toiture plate, une zone verte ou engravillonnée non accessible ;

## Pour l'immeuble rue de l'Activité :

- Au niveau de l'implantation et de la zone de recul
  - Revoir l'implantation de l'escalier d'accès à la coursive car il mord fortement dans la zone de recul et qu'il est quasi contre le trottoir : le déplacer par exemple plus en contrebas, devant la loge du concierge, et directement accessible depuis la placette d'angle, dans le prolongement de la coursive ;
  - intégrer le local vélos et les 9 caves dans le volume principal du bâtiment ;
  - supprimer la terrasse avant de l'appartement D02 qui se trouve en zone de recul et prévoir soit de surélever légèrement le volume D, soit de prévoir une autre fonction en lieu et place des chambres 1 et 2 (espaces communs par exemple ?) ;
- Au niveau des gabarits :
  - Réduire d'un étage les parties saillantes blanches des blocs B, C et D (soit supprimer les appartements B32, C32 et D52) ;
  - Reporter le gabarit en R+5+TP sur le bloc D plus du côté droit, soit de l'immeuble en gabarit R+4+étage en retrait à toiture plate (axes Ao à As), en l'alignant à la façade principale de l'immeuble projeté ;
  - Au niveau des deux premiers volumes en creux, supprimer le 2<sup>e</sup> étage (soit l'appartement C21) entre les axes Ag-Ah; et supprimer le 3<sup>e</sup> étage (soit l'appartement C33) entre les axes Ak-Am ;
  - les terrasses surplombant ces deux volumes (appartement C21 et C33) ne doivent pas être reportées à l'étage inférieur mais supprimées au profit de toitures végétalisées ;
- Au niveau des grandes terrasses arrière du rez-de-chaussée haut:
  - Limiter la largeur de la terrasse de l'appartement C02 au niveau de la cloison séparant l'espace séjour/salle-à-manger de la chambre ; soit une largeur de  $\pm 6,4\text{m}$ , le reste de la toiture plate devant être soit verdurisée ou engravillonnée ;
  - Limiter la largeur de la terrasse de l'appartement C01 soit la réduire de  $\pm 2\text{ m}$  par rapport à l'espace commun central ; le reste de la toiture plate devant être verdurisée ou engravillonnée ;
- Au niveau des balcons à l'avant :
  - de manière générale, ceux-ci doivent être en lien uniquement avec des espaces séjour/salle-à-manger et cuisine ; et non devant les chambres à coucher ;
- Au niveau des locaux communs :
  - intégrer le local poubelles plus à proximité de la rue ; voire d'en ajouter un supplémentaire en amont du bâtiment (dans la partie encaissée par ex. où se trouve actuellement la terrasse) ;
  - prévoir des locaux poussettes accessibles, à proximité des zones d'entrée, sans devoir emprunter de cages d'escalier ;
  - prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10% accessible aux vélos cargos et ne pas prévoir d'arceaux à double étages ;

- Au niveau des espaces verts :
  - Mettre en place des cheminements en revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave ;
  - L'aménagement paysager doit s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- Au niveau de la gestion de l'eau
  - Mettre en place une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein de la citerne vers les espaces naturels et pas vers un bassin d'orage enterré ;
  - Fournir un plan détaillant précisément la gestion intégrée de l'eau pluviale sur le site ;

**Avis partagé de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de Patrimoine Culturel :**

Considérant que les biens se situent en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir 4 immeubles de logements sociaux construits en 1938 ; et à construire 2 immeubles comprenant 37 logements et 55 emplacements de parking ;

Considérant donc qu'il y aura 30 logements sociaux et 7 logements moyens, le tout réparti entre les deux volumes projetés ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 pour les motifs suivants :

- *Application de l'article 124 § 2, 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application de l'article 147§1 du CoBAT, demande soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B du CoBAT ;*
- *Application de l'article 153 § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'implantation, au volume ou à l'esthétique des constructions*
  - *dérogation à l'article 8 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;*
- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.*
  - *prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement.*
  - *prescription 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;*

Que 3 réclamations/demandes à être entendus ont été introduites ;

Considérant que les parcelles cadastrales concernées par le projet se situent à l'angle des rues de l'Activité et Dries ;

Vu le permis d'urbanisme (ses réf. 18/PFD/153887) notifié en date du 12/08/2005 à la S.C.R.L. L'Habitation Moderne en vue de rénover 4 immeubles de logements sociaux situés rue de l'Activité 18 à 26 et rue Dries 127 ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu le permis d'urbanisme (ses réf. 18/PFD/197078) notifié en date du 07/10/2008 à la S.C.R.L. L'Habitation Moderne en vue de « rénover 4 immeubles de logements sociaux » situés rue de l'Activité 18 à 26 et rue Dries 127 ;

Vu la prorogation notifiée par le fonctionnaire délégué en date du 21/09/2010 en vue de proroger le permis d'urbanisme précité pour une durée d'un an qui prenait cours le 07/10/2010 (jusqu'au 07/10/2011) ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre et que ces 4 immeubles de logements sont inoccupés depuis 2015 ;

Considérant que l'auteur de projet justifie la démolition de ces 4 immeubles en page 17 du rapport d'incidences en fonction des problèmes importants et urgents comme :

- *une distribution et un agencement des espaces obsolètes ;*
- *des terrasses couvertes en très mauvais état ;*
- *des planchers vétustes au niveau des salles de bains et des cuisines ;*
- *des infiltrations d'eau et des défauts d'étanchéité à l'air au niveau de tous les châssis ;*
- *des salles de bains et cuisines archaïques (WC situés sur les terrasses, non chauffés, déplacés dans le hall d'entrée, etc.) ;*
- *une installation électrique non conforme ;*
- *des escaliers intérieurs non conformes aux exigences SIAMU ;*
- *des caves et des locaux insalubres (moisissures, humidité) ;*
- *de nombreux désordres (briques de parement descellées ou cassées, bandeaux en béton en mauvais état, seuils et couvre-murs dégradés) et une vétusté générale des bâtiments ;*

Considérant, qu'en page 33 et 34 du rapport d'incidences plusieurs photos témoignent de ces problèmes ;

Considérant, toutefois, que les problèmes et désordres constatés ne paraissent pas si importants et que des solutions peuvent être apportées ; que ces arguments ne peuvent justifiés à eux seuls la démolition de ces 4 bâtiments ;

Considérant encore que les justifications apportées dans le rapport d'incidences (p 17) privilégiant la construction neuve passive plutôt que la rénovation simple de ces 4 bâtiments semblent plus basées sur des considérations budgétaires qu'environnementales et/ou patrimoniales ;



Considérant, en outre, que ces 4 immeubles de style moderniste inscrits à l'inventaire, présentent un intérêt patrimonial évident, et une cohérence d'ensemble, qu'ils sont implantés en ordre ouvert sur la parcelle et qu'ils permettent une perméabilité tant visuelle, qu'au niveau du passage de la faune et de la flore vers l'intérieure d'îlot ;

Considérant que leur gabarit de R+3 et leur implantation en ordre ouvert permet de garder une volumétrie et une implantation qui ne nuisent pas aux voisins immédiats impairs de la rue de l'Activité ;

Considérant dès lors que la démolition de ces 4 bâtiments n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un projet de réaffectation des bâtiments existants.

**AVIS DÉFAVORABLE**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°488 de la séance du 12/06/2020 à 9H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1723953/2019 (2)**

- Localisation** : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 35
- Objet** : Construire un immeuble de deux logements à front de rue et rénover la maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur** : Madame Adriana MARENCO
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête** : 27/02/2020 au 12/03/2020
- Plaintes/Remarques** : 13

#### **Argumentation** :

Nous invitons la commission de concertation à refuser la demande de permis (déjà refusé au n° 38):

- atteintes portées à l'intérieur d'îlot (garage + charroi, terrasses...)
- sur-densification (P/S passerait de 0,61 à 1,15 et la densité de logement de 19,26 à 57,79)
- il ne paraît pas opportun de créer un précédent en autorisant de construire à front de rue, tout en maintenant le bâti existant en intérieur d'îlot
- les immeubles de la rue présentent une façade en briques, le projet prévoit une façade en crépis blanc

- la règle d'un logement/un parking n'est pas respectée (la création d'un kot vélo/voiture d'enfant n'en dispense pas)

Si la commission souhaite tout de même la réalisation du projet, nous souhaitons vous faire part de nos remarques :

- demandes de dérogations manquantes
- aménagement des zones de recul
- collectes des eaux pluviales
- mobilité et densité
- bâtisse existante (affectation et régularisation)

Les voisins du n° 37 demandent de prévoir une isolation le long du mur mitoyen notamment dans l'allée carrossable.

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de deux logements à front de rue et rénover la maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 et que 13 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la fermeture de la dent creuse en voirie, la construction d'un nouveau bâtiment à front de rue tout en maintenant le bâti en intérieur d'îlot, le matériau de façade, et le manque de parkings pour le nombre de logements proposés ;

Considérant que le permis d'urbanisme (référéncé PU 17.076 et délivré le 20/08/2002) prévoyait la régularisation de l'aménagement d'une crèche dans la maison unifamiliale en fond de parcelle ;

Considérant que la présente demande vise à supprimer cet espace de crèche et à ne maintenir que l'utilisation de la maison unifamiliale ;

Considérant que le sas d'entrée, installé pour les besoins de la crèche, sera supprimé pour revenir à la situation d'origine en façade avant ;

Considérant que le passage carrossable extérieur existant (autorisé par permis d'urbanisme) sur la parcelle sera conservé et qu'un garage sera réaménagé tel qu'à l'origine en lieu et place de l'entrée de la crèche ;

Considérant néanmoins que l'accès carrossable vers le bâtiment en intérieur d'îlot a été autorisé pour d'autres motifs, une autre affectation et en tenant compte du fait qu'aucune construction à front de rue n'existait ;

Considérant que cet accès doit être revu à partir du moment où l'affectation du bien en intérieur d'îlot est modifiée et où une nouvelle construction à front de rue est envisagée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le garage en intérieur d'îlot et l'accès carrossable y conduisant ;

Considérant que le revêtement en façade à rue du bâtiment avant est prévu en crépi blanc, ce qui crée une rupture par rapport aux tonalités des voisins dont les façades sont en briques ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un revêtement plus en harmonie avec l'ensemble du bâti existant dans la rue ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de deux logements à front de rue ;

Considérant que l'immeuble comportera des espaces techniques au sous-sol et au rez-de-chaussée, un duplex de trois chambres sur le rez-de-chaussée et premier étage et un appartement de deux chambres au deuxième étage ;

Considérant qu'un seul emplacement de parking est prévu pour ces deux logements au rez-de-chaussée, dérogeant ainsi à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un espace vélos est prévu au rez-de-chaussée ; qu'il sera accessible par le passage cochier (garantissant l'accessibilité à la maison en fond de parcelle) ;

Considérant que le profil proposé en façade arrière impose une rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que ce profil arrière déroge également légèrement aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le profil de corniche avant est aligné sur celui du n°37 (voisin de droite) ;

Considérant que la cage d'escalier et l'espace technique de l'ascenseur sont prolongés en toiture et que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'implantation de l'ascenseur pour ce type de bâtiment en R+2 n'est pas imposé par les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; que son cabanon technique doit se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le reste de la toiture principale sera végétalisé ;

Considérant qu'en façade, un revêtement en crépi blanc est prévu, dérogeant à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que les façades de l'immeuble seront également pourvues de balcons jardinières permettant la pousse de plantes grimpantes côté rue et de bacs à plantes côté jardin ;

Considérant que le programme de deux nouveaux logements dans le bâtiment à front de rue est trop dense et nécessite des interventions et dérogations qui ne sont pas acceptables ; qu'en effet :

- une densification de la parcelle doit être compensée par une amélioration de l'intérieur d'îlot (prévoir une toiture verte sur le bâtiment existant)

- l'ajout de 2 logements ne permet pas de respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne le nombre de parkings. Le nombre d'emplacements vélos doit être revu (augmentation)
- la façade au rez-de-chaussée du nouvel immeuble est peu qualitative (porte de garage, local vélos, porte cochère) et doit être revu
- la densité de logements sur la parcelle doit être revue, en diminuant le nombre de logements à front de rue à un.

Considérant dès lors que le nombre de dérogations et de logements doit être revu à la baisse ;

Considérant qu'une distance de 7m50 sera conservée entre les deux bâtiments ; qu'entre ceux-ci est créé un espace convivial extérieur accessible par tous les logements ;

Considérant que la terrasse située à l'avant de la maison en fond de parcelle sera supprimée et replantée afin de concentrer ses espaces extérieurs privatifs à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que la terrasse en bois installée en zone de cours et jardins de l'arrière bâtiment sera modifiée et réduite en vue de rendre perméable (nouveau gazon) plus de 50% de cette zone ;

Considérant qu'en partie avant de la parcelle, l'abri de jardin en bois sera démoli ;

Considérant néanmoins qu'il existe une trop grande proximité entre la façade arrière du nouveau bâtiment et le bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant, de plus, que les balcons arrière surplombent le 1<sup>e</sup> jardin en intérieur d'îlot et se font concurrence, le balcon du 2<sup>e</sup> étage surplombant le balcon inférieur de l'autre appartement duplex ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la répartition et la taille des balcons à l'arrière, en lien avec le nouveau programme ;

Considérant que la construction de ce nouvel immeuble permettra de fermer le front bâti et de supprimer la dent creuse existante dans la rue ;

Considérant que la superficie perméable actuelle de la parcelle sera légèrement supérieure (par la suppression de toutes les terrasses) et ce malgré la construction du nouvel immeuble ;

Considérant que la demande prévoit de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 L pour la reprise des eaux de pluies ;

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 les arbres en intérieur d'îlot seront maintenus (noyer / pommier) ;

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.

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/09/2019 ;

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

- revoir la densité de logements sur la parcelle, en diminuant le nombre de logements à front de rue à un.
- revoir la façade avant du nouvel immeuble à front de rue : privilégier une façade en briques et un rez-de-chaussée plus qualitatif
- supprimer l'accès carrossable et le garage en intérieur d'îlot
- réaliser une toiture végétale sur les bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot ;
- supprimer les dérogations liées à la construction d'un ascenseur (suppression ascenseur ou intégration dans le volume principal)

**En application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme sont acceptées sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 10h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1734600/2019 (3)**

Localisation : Avenue Albertyn 11

Objet : Créer une lucarne, isoler la toiture et régulariser les modifications apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Noël et Isabelle GODIN - PARMENTIER

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

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 créer une lucarne, à isoler la toiture et à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse existante ainsi que son escalier extérieur dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que ces deux éléments dérogent également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent le profil le plus haut de la construction voisine mitoyenne ;

Considérant que la nouvelle lucarne proposée dans le versant arrière de la toiture déroge également au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de droite et en ce qu'elle présentera une hauteur de plus d'1m25 ;

Considérant que le placement d'une isolation en toiture implique également une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil projeté dépassera le profil de la construction voisine la plus haute ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/02/2020 au 12/03/2020 mais qu'aucune remarque n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier extérieur au niveau du rez-de-chaussée et d'autre part à aménager les combles en rajoutant une lucarne dans le versant arrière et en isolant la toiture ;

Considérant cependant que l'escalier extérieur a été aménagé à minimum 1m90 de chaque limite mitoyenne voisine ;

Considérant que l'impact visuel de cette construction est assez réduit ;

Considérant que la terrasse aménagée est située en grande partie contre l'extension déjà existante de droite (comportant la cuisine), ce qui en réduit également l'impact visuel pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et le profil de construction (terrasse et escalier) sont acceptables ;

Considérant que les combles de l'immeuble seront aménagés et abriteront un atelier ;

Considérant qu'afin d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du dernier niveau, une lucarne sera créée dans le versant arrière et que la toiture sera isolée ;

Considérant que ces travaux visent à apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur de l'habitation et d'en améliorer la performance énergétique ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne son implantation et sa hauteur ;

Considérant cependant que ces dérogations sont cependant minimales et n'ont pas d'impact sur les constructions voisines ;

Considérant de plus que cette lucarne sera implantée dans le versant arrière de l'immeuble ;

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

Considérant que la toiture sera isolée ;



Considérant que le profil de toiture sera donc légèrement rehaussé ;

Considérant que cette rehausse déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil mitoyen voisin le plus haut sera dépassé ;

Considérant que cette dérogation est minime et est nécessaire afin d'améliorer l'habitabilité de l'immeuble unifamilial ;

Considérant dès lors que cette dérogation est également acceptable ;

Considérant que les châssis existants en façade avant ne sont plus les châssis d'origine de l'immeuble ;

Considérant que le placement des châssis existants n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que le permis d'origine de l'immeuble date des années 1934 ; que la façade avant d'origine comportait des châssis en bois présentant des divisions bien spécifiques ;

Considérant que ces divisions participaient de façon indéniable à l'architecture très qualitative des années 30 ;

Considérant que les châssis existants sont peu qualitatifs et ont eu pour but d'appauvrir l'expression architecturale du bien ;

Considérant qu'il s'indique donc lors d'un prochain renouvellement des châssis de replacer des nouveaux châssis en bois conforme à ceux d'origine en façade avant (en bois et présentant les mêmes divisions d'origine);

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à **condition de** replacer des nouveaux châssis en bois conformes à ceux d'origine en façade avant (en bois et présentant les mêmes divisions d'origine) lors d'un prochain renouvellement de châssis.

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne la terrasse et l'escalier existant ainsi que le nouveau profil de toiture) et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (position et hauteur de la nouvelle lucarne) sont acceptées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 10h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1733307/2019 (4)**

Localisation : Avenue Henri Pauwels 24

Objet : Régulariser les travaux réalisés et isoler la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Fabienne CLEREBOUT

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

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 mais qu'elle y déroge ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux réalisés et isoler la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce que certaines lucarnes (2) existantes se situent à moins de 1m de recul par rapport aux limites mitoyennes ou en ce que certaines lucarnes existantes présentent une hauteur supérieure au maximum autorisé (1m25) ;

Considérant que le projet déroge également au plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que certaines lucarnes (2) ne se situent pas à minimum 1m des limites mitoyennes de l'immeuble ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant donc que la présente demande vise à régulariser le placement de lucarnes en toiture et vise également à isoler la toiture de l'immeuble ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernant les lucarnes existantes sont minimales ;

Considérant que ces lucarnes existent depuis 1971 ;

Considérant que ces lucarnes améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble en y apportant davantage de lumière naturelle ;

Considérant qu'une isolation de 10 cm sera placée en toiture ;

Considérant que la couverture existante sera dès lors démontée ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition de cinq maçonneries de cheminées afin de proposer une meilleure continuité d'isolation ;

Considérant que les lucarnes existantes seront également isolées ;

Considérant que l'habillage des lucarnes se fera en aluminium blanc ;

Considérant que la présente demande vise également la régularisation des châssis présents en façade avant ;

Considérant en effet qu'il ne s'agit plus des châssis d'origine de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que les châssis présentent tous les mêmes divisions et la même couleur ;

Considérant dès lors qu'il existe une certaine cohérence en façade avant ;

**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 aux articles 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarnes) et la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1979 (position lucarne) sont acceptées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 11H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1735525/2019 (5)**

Localisation : Place de Mai 17

Objet : Aménager un escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Jean-Thomas KIRSCH

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

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

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 aménager un escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/02/2020 au 12/03/2020 mais qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type bel-étage ;

Considérant dès lors qu'actuellement le jardin n'est accessible qu'en passant par le rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que le projet prévoit un nouvel escalier afin de relier le bel-étage directement au jardin ;

Considérant que l'emplacement de cet escalier respecte un recul d'1m90 par rapport à la construction voisine de droite et un recul de plus de 3m par rapport à la construction voisine de gauche ;

Considérant dès lors qu'aucune rehausse de murs mitoyens ne sera nécessaire ;

Considérant le faible impact sur les constructions voisines ;

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

**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, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que l'escalier extérieur dépassera en profondeur les deux constructions voisines) est acceptée.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 11H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1701862/2019 (6)**

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 39 - 41

Objet : Aménager 3 logements et transformer l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Mustapha MAKLHOUFI

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)

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

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 qu'il s'agit probablement d'un immeuble datant d'avant 1932 mais nous ne disposons plus des plans d'archive de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise à aménager trois logements et à transformer l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'un constat pour immeuble abandonné le 14/06/2016 ;

Considérant que l'immeuble existant est une maison unifamiliale comportant un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que les actes et travaux ont déjà été précédemment réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le présent permis d'urbanisme déroge aux articles suivants :

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse prévue au quatrième étage dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant avant présentera une hauteur supérieure à 1m25 et se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de droite ;
- article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que certaines pièces de vie présenteront une hauteur sous plafond inférieure à 2m50 ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 27/02/2020 au 12/03/2020 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que l'objet de la demande consiste à régulariser la situation existante et à transformer l'immeuble sur base de sa configuration actuelle en veillant à améliorer ses conditions d'habitabilité et de respecter les mesures de prévention incendie ;

Considérant qu'il existe de nombreuses anomalies liées à la construction des planchers ;

Considérant que certaines portions de dalles seront démolies en vue d'obtenir une plus grande hauteur sous plafond dans les zones de séjour et limiter les raccords litigieux en façade avant ;

Considérant qu'un revêtement sera coulé sur les dalles existantes en vue d'offrir une hauteur de minimum 2m40 dans les cuisines, chambres et salles d'eau ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable car minime (10 cm) ;

Considérant que des installations techniques seront placées en gaine et en plinthe technique afin de garantir la hauteur sous plafond de 2m40 ;

Considérant qu'il est proposé de démolir entièrement les terrasses existantes en façade arrière et d'agrandir la cour arrière ;

Considérant que l'escalier existant sera démolé et remplacé par un escalier conforme ;

Considérant que la trémie existante de l'ascenseur sera supprimée ;

Considérant que tous les volumes excédentaires dépassant le gabarit de la toiture seront également supprimés ;

Considérant que la toiture sera entièrement renouvelée ;

Considérant que l'immeuble abritera trois logements (un duplex de 2 chambres, un duplex de 3 chambres et un triplex de 3 chambres) ;

Considérant que dans le but de compenser les hauteurs sous plafond de 2m40 dans les chambres cuisines et salles à manger, certaines portions de dalles seront démolies afin d'offrir une double hauteur dans les zones de séjour ;

Considérant que les ouvertures existantes en façade avant seront maintenues telles quelles afin de maintenir au maximum la qualité architecturale de la façade avant ;

Considérant cependant que la lucarne existante dans le versant avant sera agrandie afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour le logement ;

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

Considérant que la partie avant du sous-sol abritera les caves des appartements, le local poubelles et le local compteurs ;

Considérant cependant qu'aucun local vélos ne sera prévu dans l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre des emplacements vélo pour les nouveaux logements ;

Considérant que le premier duplex se situera dans la partie arrière du sous-sol et sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;

Considérant que le jardin de l'immeuble ne sera accessible que depuis le sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que ce premier duplex abritera deux chambres ;

Considérant qu'un second duplex sera prévu au premier étage et au deuxième étage ;

Considérant qu'il comportera 3 chambres et un bureau ;

Considérant que le dernier logement sera un triplex occupant le troisième, le quatrième et le cinquième étage ;

Considérant que ce triplex abritera également trois chambres et un bureau ;

Considérant qu'une terrasse existe déjà au quatrième étage arrière ;

Considérant que cette terrasse nécessite une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse constitue l'unique espace extérieur du triplex ;

Considérant que cette terrasse se situe néanmoins en recul par rapport aux constructions voisines ;

Considérant de plus que cette terrasse n'occupe pas l'entièreté de la toiture plate ;

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

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de mêmes divisions mais avec un double vitrage ;

Considérant que la lucarne dans le versant avant sera en zinc ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble présente une architecture de qualité qu'il s'indique de conserver au maximum ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne dans le versant avant de l'immeuble risque de nuire à ce type d'architecture ;



Considérant qu'il s'indique donc de supprimer cette lucarne et d'apporter davantage de lumière naturelle par la création de fenêtres de toit qui n'entraveront pas l'organisation spatiale du projet;

Considérant que des fenêtres de toit seront plus discrètes qu'une lucarne ;

Considérant que la couverture de la toiture sera renouvelée et que des fenêtres de toit seront également placées afin d'apporter davantage de lumière naturelle ;

Considérant que le seuil de la porte d'entrée sera légèrement modifié ;

Considérant que la qualité architecturale de la façade avant sera maintenue ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et

Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de :**

- Supprimer la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture et prévoir plutôt des fenêtres de toit.

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la terrasse), la dérogation à l'article 4 du titre II d règlement régional d'urbanisme (hauteur sous-plafond) et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 12H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1720881/2019 (7)**

Localisation : Avenue Raymond de Meester 11

Objet : Modifier le permis d'urbanisme n°697911 en ce qui concerne les châssis, la descente d'eau pluviale et l'isolation du mur mitoyen de la maison unifamiliale.

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

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Henri et Claire CABANE - NYSSSEN

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 : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

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 la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°697911 en ce qui concerne les châssis, la descente d'eau pluviale et l'isolation du mur mitoyen de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°697911 a été délivré le 04/04/2019 pour construire deux lucarnes et régulariser le changement des châssis et portes de la maison unifamiliale à condition de prévoir pour la lucarne avant un habillage fibrociment de teinte similaire à celle de pierres naturelles de la façade avant ;

Considérant que la présente demande vise plus précisément à apporter quelques modifications :

- Prévoir des châssis en bois de couleur grise en lieu et place des châssis en bois de couleur blanche dans les lucarnes afin d'avoir une esthétique plus cohérente avec l'habillage fibrociment de teinte similaire à celle des pierres naturelles de la façade avant ;
- Proposer de nouvelles divisions pour le châssis du bel-étage en proposant un châssis à double ouvrant au centre en lieu et place du châssis pivotant pour des raisons pratiques de facilité d'entretien ;
- Placer une descente d'eau pluviale en façade à rue afin d'éviter le tuyau traversant à l'intérieur qui risque de gêner l'aménagement des chambres ;
- Placer un crépi sur isolant sur le pignon mitoyen de gauche n°9 afin de garantir un meilleur confort dans les chambres ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit) ;

Considérant qu'il est demandé d'isoler par l'extérieur afin d'éviter tout pont thermique et que l'isolation doit être protégée par une finition en crépi de ton clair qui est la solution esthétiquement la plus discrète et similaire au cimentage existant ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les autres modifications demandées ne sont pas de nature à altérer la composition de la façade ;

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

**En application de l'article 126§7 du Code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit) est acceptée.**

---

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 13H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1722822/2019 (8)**

Localisation : Avenue Georges Henri 381

Objet : Régulariser l'extension du rez-de-chaussée et la zone de cours et jardins, isoler la toiture par l'extérieur, construire deux lucarnes et rénover les logements existants dans l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Véronique DE BECKER

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)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

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 régulariser l'extension du rez-de-chaussée et la zone de cours et jardins, isoler la toiture par l'extérieur, construire deux lucarnes et rénover les logements existants dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la parcelle concernée se situe dans les limites de la zone de protection de l'immeuble avec peintures murales publicitaires « Sano & L'Alsacienne » situé avenue Georges Henri n° 350-352 et classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 01/04/2004 ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à changer les vues depuis ou vers le site classé ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 05/02/2020 indiquant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble visé par la demande comporte actuellement deux caves et un local pour compteurs en sous-sol, un commerce au rez-de-chaussée et son logement attenant en partie supérieure (étages et combles) ;

Considérant qu'actuellement, les étages sont tous occupés par le stockage du magasin ;

Considérant que le bien ne présente pas d'archives permettant de déterminer l'affectation et les volumes exacts de l'immeuble ; que la situation de droit ne peut également être vérifiée pour le nombre d'unités (logements / commerce) autorisé ;

Considérant que la demande prévoit cependant la régularisation d'un volume supplémentaire construit au rez-de-chaussée (bureau) et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins par rapport au permis d'urbanisme (référéncé 5981, délivré le 26/05/1939) dérogeant à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à diviser l'immeuble existant et à aménager 3 studios aux étages ;

Considérant que l'immeuble est déjà pourvu de deux entrées distinctes extérieures ;

Considérant que l'accès du magasin (accessible au public) vers la cage d'escalier sera supprimé, seul un accès depuis la partie privative du magasin sera conservé en vue d'accéder aux caves ;

Considérant que les studios des premier et deuxième étages auront une superficie de 34,22m<sup>2</sup>

Considérant que le studio sous combles aura une superficie de 28,67 m<sup>2</sup> et aura accès à un espace de rangement supplémentaire en mezzanine ;

Considérant que les caves seront réaménagées pour accueillir 3 caves privatives pour les logements et une cave privative pour le commerce ;

Considérant qu'une buanderie collective et un local entretien seront placés dans l'annexe arrière à l'entresol (entre rez-de-chaussée et premier étage) ;

Considérant qu'un local vélos est prévu sous l'escalier du sous-sol mais est peu pratique d'accès ;

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

Considérant que le programme de division de l'immeuble en un commerce et trois logements est trop dense pour les superficies disponibles ; que l'aménagement intérieur des logements n'est pas qualitatif ;

Considérant que la toiture sera rénovée et isolée par l'extérieur ; que le nouveau profil de toiture dérogera au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépassera les profils voisins mitoyens ;

Considérant que de nouvelles lucarnes seront construites en versants avant et arrière de la toiture; qu'elles seront toutes deux revêtues d'un bardage en zinc ;

Considérant qu'elles dérogent au titre III, article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que leur hauteur sera supérieure à 1m25 et en ce que leur distance par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de droite n°383 sera inférieure à 1m ;

Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant (hors toiture) et que les nouveaux châssis de lucarne sont prévus en bois de ton brun, identiques à ceux des étages inférieurs ;

Considérant que la réalisation d'une lucarne en zinc visible depuis l'espace public créera en façade avant une rupture dans le tissu urbain qui est actuellement cohérent ; qu'il s'indique dès lors de ne conserver qu'une seule lucarne, à l'arrière de la toiture ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/10/2019 ;

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

- Diminuer le nombre de logements et dès lors revoir la répartition des logements ;
- Améliorer le fonctionnement des cuisines et salles de bains ;
- Ne pas réaliser de lucarne en façade avant ;
- Prévoir un local vélos facilement accessible.

**En application de l'article 126 §7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 14H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1720921/2019 (9)**

Localisation : Avenue du Capricorne 89

Objet : Régulariser l'implantation du garage et le remplacement des menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

Demandeur : S.A. DEXIN Monsieur Jean-Paul de COSTER

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

Enquête : 27/02/2020 au 12/03/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du 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 l'implantation du garage et le remplacement des menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'origine (référéncé 10.328 et délivré le 11/12/1961) prévoyait un emplacement de garage uniquement en zone latérale de la maison unifamiliale ;

Considérant que lors de la construction de la maison, l'implantation du garage a été avancée en partie en zone de recul ; que cette implantation (construction en zone de recul) déroge :

- aux articles 3 et 11, du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- aux articles 28 et 31 du titre V du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont minimales et que la position du garage n'est pas préjudiciable au cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des châssis d'origine en bois par de nouveaux éléments en PVC ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que des châssis en bois sont en commande ;

Considérant qu'en vue de maintenir la cohérence architecturale du quartier, il y a lieu de conserver les teintes d'origine pour les châssis en façades visibles de l'espace public (châssis en bois - ou en aluminium - de ton blanc pour les parties fixes et en noir pour les parties ouvrantes) ;

Considérant la volonté du demandeur de revenir aux éléments d'origine, lors d'un prochain remplacement de châssis tel que mentionné dans la note explicative et dans les plans ;

Considérant que cette indication seule ne permet pas de garantir un retour à l'aspect d'origine dans des délais prédéfinis ;

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

- replacer de nouveaux châssis en bois ou en aluminium en façades visibles depuis l'espace public et retourner à la situation d'origine en termes de couleurs : châssis fixes en blanc avec des parties ouvrantes en noir ;

**En application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 3 et 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 31 du titre V du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.**

---



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 14H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1733580/2019 (10)**

- Localisation : Avenue du Centaure 12
- Objet : Régulariser les modifications apportées et étendre l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Sébastien DEMEYERE
- 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 : 27/02/2020 au 12/03/2020
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent qu'il soit envisagé de créer une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe  
- demandent que la commission de concertation s'assure que la terrasse projetée en fond de parcelle ne participe pas à l'imperméabilisation de la parcelle
- Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées et à étendre l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier prévu (deux marches) dépassera les deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la nouvelle extension dépassera le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial faisant partie du quartier des Constellations ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée une extension sera réalisée afin d'augmenter la surface habitable du séjour ;

Considérant que cette extension s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (la plus profonde) et dépassera la construction voisine de droite (la moins profonde) de 95 cm ;

Considérant que deux marches seront prévues afin d'accéder au jardin depuis la nouvelle extension ;

Considérant que ces marches dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant cependant que le dépassement ainsi que la hauteur totale des marches (35 cm) sont minimales et que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que l'extension prévue sera couverte par une toiture plate ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour cette toiture plate ;

Considérant qu'une petite partie de cette toiture dépasse le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que le dépassement est minimal et que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen de droite devra être prolongé de 95 cm afin de pouvoir aménager l'extension ;

Considérant que le plan d'implantation illustre une terrasse aménagée dans le fond de la parcelle ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme qu'il s'agit d'une terrasse sur plots qui ne pose pas de soucis d'imperméabilisation ;

Considérant qu'une surface perméable de plus de 50 % est maintenue dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que de façon générale, des transformations intérieures seront réalisées afin d'améliorer les différents espaces de vie de l'habitation ;

Considérant que tous les châssis (y compris la porte de garage et la porte d'entrée) ont été remplacés en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que des châssis en PVC blanc ont été placés ;

Considérant que les croisillons présents à l'origine n'ont pas été conservés ;

Considérant que des châssis présentant des croisillons étaient encore présents en 2009 (d'après Google Street View) ;

Considérant que la commission de concertation attire l'attention des demandeurs sur le fait que lors d'un prochain changement, les portes et châssis devront être en bois blanc avec croisillons dans le respect de la typologie d'origine ;

Considérant qu'une balustrade a également été placée dans la zone de recul afin de délimiter l'accès à l'immeuble de la pente de garage ;

Considérant qu'il y a lieu de compenser la suppression de la citerne existante par la mise en place d'une nouvelle citerne ;

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

- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate de l'extension prévue au rez-de-chaussée ;
- ajouter les petites divisions dans les châssis visibles depuis l'espace public
- placer une nouvelle citerne

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 (escalier) et 6 (profil de la nouvelle extension) 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° 488 de la séance du 12/06/2020 à 15H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1728043/2019 (11)**

**Localisation** : Clos Chapelle-aux-Champs 30

**Objet** : Abattre un arbre et démolir l'immeuble

**Zonage** : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : 1. - Ref. régionale : WSL\_0039\_001\_-  
-Décision : Approuvé  
-N° NOVA : 18/PPAS/167567  
-Date d'arrêté plan : 24-07-1973  
-Date arrêté expropriation : 24/07/1973  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PPAS  
-Dénomination : PPA N° 45UNIVERSITE  
Lotissement : /

**Demandeur** : A.S.B.L. HAUTE ECOLE LEONARD de VINCI

**Motifs** : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

**Enquête** : 27/02/2020 au 12/03/2020

**Plaintes/Remarques** : 0

**Argumentation** : /

**Avis** :

#### **Avis de la commission de concertation du 24/01/2020** :

Considérant que la demande est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 45 du 24/07/1973 ;

Considérant que la demande vise à abattre un arbre et à démolir l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique en application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol relative à la modification des caractéristiques urbanistiques des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant dès lors que l'enquête publique s'est déroulée du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite ;

Considérant qu'à ce jour, aucun dossier de demande de permis d'urbanisme n'a été introduit à la Région concernant le futur réaménagement du terrain ;

Considérant cependant que l'architecte en charge du projet a annoncé par téléphone ne pas avoir téléchargé les documents requis sur la plateforme régionale comme imposé par la législation en vigueur ;

Considérant qu'il s'agit dans ce cas d'un vice de procédure ;

Considérant dès lors que l'enquête publique n'est pas valable et doit être recommencée ;

Considérant que la commission de concertation ne peut pas émettre d'avis sur la demande introduite ;

### **AVIS REPORTE en attente d'une nouvelle enquête publique**

#### **Avis de la commission de concertation du 12/06/2020 :**

Considérant qu'en application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), une seconde enquête publique s'est déroulée du 27/02/2020 au 12/03/2020 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que parallèlement à la présente demande, une demande de permis d'urbanisme a été introduite à la Région (réf. 1742388) visant à « *construire un nouvel édifice dédié à l'enseignement supérieur sur le campus de l'Alma* » ;

Considérant que cette demande a été introduite le 21/02/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à démolir le bâtiment existant présentant un niveau hors sol de 2905 m<sup>2</sup> et un niveau sous-sol de 885 m<sup>2</sup> pour un total de 3790 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce bâtiment est structurellement indépendant de la tour existante ;

Considérant cependant que la tour et le bâtiment sont liés entre eux (galeries couvertes) au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

Considérant que ces connexions sont destinées à disparaître ;

Considérant que le bâtiment existant ne présente pas une architecture qu'il s'indique de conserver ;

Considérant que ce bâtiment n'est plus exploité ni occupé ;

Considérant que les façades existantes ont déjà été partiellement démantelées dans le cadre d'un désamiantage ;

Considérant que la démolition du bâtiment a pour but de rétablir les lieux dans leur état primitif et de limiter les risques ;

Considérant en effet que l'édifice actuel menace de ruine ;

Considérant que les arbres et buissons se trouvant dans les patios existants seront abattus ;

Considérant que certains arbres à haute tige présents le long de la voirie seront néanmoins conservés ;

Considérant que la situation projetée conserve un maximum d'arbres et des mesures seront prises afin de maximiser le nombre d'espèces conservées ;

Considérant que le profil du terrain ne sera pas modifié ;

Considérant que le terrain résultant sera engazonné ;

Considérant qu'une clôture sera prévue afin de délimiter le terrain ;

Considérant qu'une paroi berlinoise sera mise en place le long de la voirie existante ;

Considérant qu'un mur en bloc de maçonnerie sera mis en place le long de l'axe mitoyen à établir afin de fermer la connexion entre les deux bâtiments et afin d'assurer l'étanchéité de la tour ;

**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° 488 de la séance du 12/06/2020 à 15H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1736102/2019 (12)**

Localisation : Avenue Marie-José 31

Objet : Modifier la façade avant et étendre l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : 1. -Objet : 3 lots pour construct°résidentielles et familiales  
-Adresse : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet n° 38 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet n° 38 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

-Ref. régionale : 278/FL/40\_00

-Etat Final : Périmé

-Date dernière notification : 08-07-1971

-Permis octroyé : Permis délivré

-Date notification : 08-07-1971

-N° cadastral : sect°D n° 149 a14, b14, z13, 150 b34, a37

-N° NOVA : 18/LAFD/169007

Demandeur : Madame Isabelle BRANCART

Motifs : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

Avis :

Considérant que le demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 modifier la façade avant et à étendre l'immeuble ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) et en application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant et à étendre l'immeuble ;

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

Considérant que le projet prévoit de façon générale des modifications intérieures afin de réorganiser les différents espaces de vie de l'immeuble ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;

Considérant qu'une extension sera prévue au premier étage en façade arrière ;

Considérant que cette extension abritera une chambre supplémentaire pour le logement ;

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

Considérant que ce nouveau volume sera couvert par une toiture plate ;

Considérant que les plans remis ne mentionnent pas le revêtement de cette toiture plate ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique (toiture verte, graviers, ...) pour cette toiture afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que cette toiture plate ne peut pas être transformée en terrasse sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (présence d'une porte fenêtre en façade arrière) ;

Considérant que le faîte de l'immeuble ne sera pas modifié ;

Considérant que la façade avant sera transformée ;

Considérant que les châssis existants en bois blanc seront remplacés par des nouveaux châssis de même matériau et de même couleur ;

Considérant cependant que les divisions présentes dans les impostes (petits plombs) ne sont pas reprises sur les plans mais que le demandeur confirme en séance vouloir les conserver ;

Considérant qu'il s'indique de les maintenir afin de conserver l'esthétique d'origine de l'immeuble ;

Considérant que la brique rouge de parement sera conservée ainsi que les tuiles rouges en toiture ;



**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et

Patrimoine - Direction de l'Urbanisme **à condition de :**

- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle extension prévue au premier étage arrière ;
- corriger les plans en ce qui concerne les divisions présentes dans les impostes des châssis de la façade avant ;

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 16H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/636084/2017 (13)**

Localisation : Rue Bâtonnier Braffort 34

Objet : Régulariser les modifications structurelles intérieures, la modification des châssis et des corniches en façades avant et arrière, et l'isolation de la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. DONE INVEST - Monsieur Olivier REYÉ

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

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 l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications structurelles intérieures, la modification des châssis et des corniches en façades avant et arrière, et l'isolation de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la répartition des quatre logements n'a pas subi de modifications depuis le permis n°578942 délivré le 10/03/2016 ;

Considérant que des modifications structurelles intérieures ont été réalisées ;

Considérant l'ouverture d'une baie entre la cuisine et le hall de nuit au rez-de-chaussée ;

Considérant le déplacement des portes d'entrée et la modification des murs entre le hall commun et les cuisines des appartements des premier et deuxième étages ;

Considérant le remplacement des murs porteurs par une poutrelle métallique au troisième étage et le déplacement de l'escalier menant à l'espace sous combles (espace de rangement) ;

Considérant que la baie de la salle de bains du rez-de-chaussée en façade arrière a été déplacée dans l'alignement des fenêtres de salles de bains aux étages supérieurs ;

Considérant que les fenêtres des chambres des premier et deuxième étages en façade arrière ont été remplacées et alignées sur la fenêtre de la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des châssis en façades avant et arrière ont été remplacés par des châssis en bois de ton noir ; que la porte d'entrée ne présente pas le dessin d'origine et que les corniches ont également été repeintes en noir ;

Considérant que l'escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée a été déplacé au centre de la parcelle ; que la couverture en tôle plastique recouvrant la terrasse a été supprimée ;

Considérant qu'un enduit de ton clair sur isolant a été placé en façade arrière ; que les balcons ont également été isolés en vue de maintenir l'alignement de façade ;

Considérant que les modifications apportées à l'immeuble sont cohérentes et permettent de conserver l'identité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que les actes et travaux ont eu pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant, vu 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.

---

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 16H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/690085/2018 (14)**

- Localisation** : Avenue de Juillet 118
- Objet** : Régulariser le changement d'affectation du rez commercial en appartement et la modification des châssis, et construire un étage supplémentaire pour y créer un nouveau logement
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur** : Madame Anne-Michèle PLISSART-DE GHELLINCK
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête** : 21/03/2019 au 04/04/2019
- Plaintes/Remarques** : 2
- Argumentation** :  
- la construction d'un bloc supplémentaire perturbe le style et l'esthétique de l'ensemble des façades et diminue fortement la luminosité et l'ensoleillement  
- souhaitent que la toiture plate non accessible du troisième étage soit transformée en toiture verte  
- souhaitent que la situation des emplacements vélos soit éclaircie (mobilité)

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 19/04/2019 :**

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez commercial en appartement et la modification des châssis, et construire un étage supplémentaire pour y créer un nouveau logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement, l'esthétique de la rehausse (manque d'intégration) et l'absence d'amélioration en termes de mobilité (pas de garage ou local vélos) ;

Considérant que d'une part, la demande concerne la régularisation :

- des modifications des châssis en façade avant par des châssis en PVC blanc,
- de la transformation du commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant, en un logement de 3 chambres ;

Considérant que le principe du changement d'affectation du rez est acceptable étant donné que la fonction du logement était déjà existante et que l'immeuble était conçu comme immeuble à appartements multiples ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de cet appartement tel que proposé ne l'est pas ;

Considérant en effet les problèmes en termes d'habitabilité et plus précisément :

- le manque de luminosité et de ventilation des pièces habitables (salle à manger sans éclairage ni ventilation directe, chambre à l'arrière trop peu éclairée),
- les superficies trop réduites des pièces habitables (cuisine de 6m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup>, salle à manger de 12m<sup>2</sup> au lieu de 20m<sup>2</sup>,
- l'aménagement peu optimal en termes de circulation interne (accès à la salle de bains exclusivement via une des trois chambres) ;

Considérant qu'en séance, la demanderesse a précisé que le logement du rez-de-chaussée n'était pas 1 logement de 3 chambres, mais un appartement de 2 chambres ; que la grande pièce située à l'avant est utilisée depuis longtemps à un espace de living ;

Considérant que le changement d'affectation du rez ne peut être accepté qu'à condition de revoir complètement l'aménagement en améliorant fortement la conformité aux réglementations en vigueur en termes de superficies, luminosité et ventilation naturelle et en prévoyant une salle de bains et une toilette facilement accessibles (sans traverser une pièce de nuit) :

Etant donné la suppression de la fonction de commerce avec son accès direct depuis la rue, il y a lieu de réaménager la zone de recul en zone de pleine terre et plantée à l'exclusion de l'accès piéton à l'immeuble, en limitant le revêtement imperméable au strict minimum ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit la création d'un logement supplémentaire en ajoutant un étage ;

Considérant que les locaux communs et le nombre de caves privatives sont adaptés au nombre projeté de logements, et qu'un local vélos de +/- 14m<sup>2</sup> est créé ;

Considérant que le volume de la rehausse déroge aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade) et 6 (hauteur de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le matériau (crépi de teinte claire) déroge à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le volume proposé est trop important et ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique ;

Considérant en effet qu'il dépasse les deux volumes voisins en hauteur et en profondeur ; que le dépassement par rapport à l'immeuble voisin de droite est trop important et aura un impact sur la luminosité des propriétés voisines ;

Considérant que le demandeur a rajouté une étude d'ensoleillement à sa demande de permis d'urbanisme ; que cette étude est très peu lisible pour déterminer l'impact exact sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant néanmoins que vu l'implantation à proximité du coin, toute modification et rehausse aura un impact non négligeable sur la luminosité des appartements situés avenue de Mars ;

Considérant que le projet dépasse le profil du voisin de droite de +/- 6m en profondeur, et partiellement de plus de 10m en hauteur ;

Considérant que les dérogations telles que proposées sont trop importantes et ne peuvent pas s'envisager ;

Considérant en effet que la totalité du nouvel appartement projeté est dérogatoire ;

Considérant que la demanderesse a déclaré en séance que des toitures vertes étaient prévues ; que cet aménagement n'a pas été dessiné au niveau des plans et coupes ;

Considérant que l'esthétique de la rehausse ne s'intègre pas avec le reste de la façade ; qu'un matériau plus noble et dans les même tonalités que la façade existante pourrait s'envisager (par exemple : pierre blanche) ;

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

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

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- art.52 du RCU (matériaux de façade)

### **Avis de la commission de concertation du 12/06/2020 :**

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en appartement et la modification des châssis, et à construire un étage supplémentaire pour y créer un logement supplémentaire ;

Considérant que la commission de concertation du 19/04/2019 avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée motivée par le fait que le logement du rez-de-chaussée ne respecte pas les normes d'habitabilité même si le principe de modifier le commerce en une unité de logement est acceptable, par le fait que l'aménagement de la zone de recul doit être adapté en conséquence, par le fait que le nouveau volume en toiture présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur, hauteur de la façade et de la construction) et qu'il ne s'intègre pas harmonieusement au cadre environnant ;

Considérant qu'ensuite, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT en vue de modifier la demande de sa propre initiative ;

Considérant que la plupart des remarques émises par la commission de concertation ont été levées et plus précisément :

- l'aménagement du logement situé au rez-de-chaussée a été revu : le logement dispose d'une seule chambre avec salle de bain attenante, un grand espace salle à manger / living, une cuisine et un petit bureau ;
- La zone de recul sera aménagée comme jardin planté de pleine terre avec reconstruction d'un muret à l'alignement ;
- Le volume de la rehausse a été fortement réduit afin de limiter l'importance des dérogations :
  - o La partie la plus profonde est alignée sur la profondeur du voisin de gauche,
  - o La partie la moins profonde a été réduite à 6,97m ; le dépassement en profondeur par rapport au voisin de droite est de 2,16m,
  - o L'implantation de la terrasse a été revue afin de supprimer toute rehausse supplémentaire, tout en respectant les prescriptions du code civil,
  - o La toiture plate non accessible est prévue en toiture verte,
  - o L'esthétique de la façade avant a été revue : une façade en briques de parement de même tonalité et de mêmes dimensions que celles de la façade existante, mais en les plaçant verticalement ;

Considérant que la rehausse prévue déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU étant donné qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- Les profils similaires ou plus hauts des bâtiments situés dans le même tronçon (avenue de Mars 1 et avenue des Cerisiers 130 et 130A) ;
- Le recul latéral prévu à l'arrière afin de limiter l'impact sur le voisin de droite, qui lui-même a un gabarit similaire à l'exclusion du volume de raccord ;

Considérant que la superficie de la cuisine est de 6,60 m<sup>2</sup> ; que cette surface est acceptable étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant, d'un appartement de type une chambre et que les espaces de vie sont très confortables ;

Considérant que le revêtement des mitoyens sera exécuté en crépi de teinte claire ; que la dérogation au règlement communal est acceptable étant donné que ce revêtement permet de maintenir une certaine luminosité ;

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

- Détailler le raccord entre la toiture et le revêtement en briques posées verticalement
- Réaliser la toiture verte.

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

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- art.52 du RCU (matériaux de façade)



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 17H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1721580/2019 (15)**

Localisation : Avenue des Ombrages 25

Objet : Remplacer les menuiseries extérieures, étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée et diviser en deux logements la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Gaëtan van WIJCK

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

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 la demande vise à remplacer les menuiseries extérieures, à étendre le sous-sol et le rez-de-chaussée et à diviser en deux logements la maison unifamiliale ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage de trois arbres en zone de cours et jardins ;

Vu l'avis favorable du 29/08/2019 de la division « Gestion Espace Public - Espaces verts » de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert sur ces abattages d'arbres à condition de replanter un ou deux arbres de taille moyenne et indigène ;

Considérant qu'une extension arrière est prévue au sous-sol et au rez-de-chaussée répondant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la toiture de l'extension sera inaccessible et qu'aucun revêtement n'est précisé dans les plans ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement esthétique tel que la pose d'un gravier ou la réalisation d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée sera agrandie ; qu'un bac à plantes d'une largeur de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne n°21 sera placé en vue de répondre aux prescriptions du code civil en termes de vues obliques ;

Considérant que deux rehausses de mur mitoyen sont nécessaires vers le profil mitoyen n°21 pour l'extension mais également pour répondre aux prescriptions du code civil en termes de vues droites depuis la terrasse ;

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 demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements distincts : un studio au sous-sol et un logement en duplex au rez-de-chaussée et premier étage ;

Considérant qu'au sous-sol, un studio d'une superficie de 30m<sup>2</sup> sera aménagé en partie avant et qu'en partie arrière le garage sera étendu et de nouveaux espaces seront aménagés pour du rangement, du bureau et un sauna ;

Considérant que la répartition des espaces au sous-sol n'est pas définie dans les plans ; que le studio ne semble pas bénéficier de cave privative d'une superficie suffisante ;

Considérant qu'un accès indépendant et un local vélos/poubelles sont prévus pour le studio depuis la rue ; que ce local vélos, peu praticable, est pourvu d'une faible capacité vu sa double utilisation (local vélos / poubelles) ;

Considérant que le studio bénéficiera d'une deuxième voie d'évacuation depuis son logement vers l'intérieur de la maison, tel que demandé dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/02/2020 ;

Considérant que malgré le nombre de fenêtres existantes, l'éclairage du studio est largement diminué de par sa situation semi-enterrée ;

Considérant que celui-ci déroge de ce fait aux normes minimales d'habitabilité en son article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (superficie nette éclairante insuffisante) ;

Considérant que les espaces de vie au rez-de-chaussée du duplex seront réaménagés et que l'extension arrière permettra d'y implanter une cuisine plus grande ;

Considérant la superficie importante de la maison, la répartition inadéquate des superficies existantes entre les deux logements et le peu d'espaces privatifs et qualitatifs attribué au logement du bas (studio indépendant) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la division de la maison en deux logements n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de conserver une seule unité unifamiliale dans l'immeuble ;

Considérant qu'un logement accessoire à cette unité unifamiliale (avec locaux communs partagés) serait cependant envisageable ;

Considérant que l'ensemble des châssis en bois peint en blanc seront remplacés par de nouveaux châssis en PVC structuré bois de ton gris anthracite et que les divisions actuelles ne seront pas respectées ;

Considérant la verticalité prononcée des châssis existants et la division de leur imposte cintrée (caractéristique de l'architecture de la maison) ;

Considérant que l'ensemble des interventions en façades avant et arrière (remplacement des châssis) appauvrit considérablement l'aspect architectural de la maison unifamiliale ;

Considérant l'importance de conserver le patrimoine architectural de l'ensemble de la maison tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de conserver le bois, la teinte blanche et les divisions des châssis actuels en façades visibles depuis l'espace public (avant et latérale) ;

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

**Considérant qu'en cours d'instruction de ce dossier, un arrêt de chantier verbal immédiat a été ordonné le 28/04/2020 au demandeur suite à la constatation de travaux structurels commencés sans obtention préalable d'une autorisation urbanistique ;**

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

**En application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptée.**

---

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 17H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1735492/2019 (16)**

Localisation : Rue Saint-Henri 61

Objet : Aménager un centre culturel, remplacer les châssis et placer une enseigne en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Henri KANETI

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement 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 se situe également dans le périmètre de la zone de protection de l'Eglise Saint-Henri ;

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire Irismonument ;

Considérant que la demande vise à aménager un centre culturel, à remplacer les châssis et à placer une enseigne en façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1.al 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol, la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande vise entre autres à aménager un centre d'activités culturelles et artistiques au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble abritera des caves et des sanitaires ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le bar existant sera maintenu ;

Considérant qu'une salle d'exposition sera prévue ainsi que des ateliers ;

Considérant qu'aucune extension ou augmentation du volume ne sera réalisée à l'immeuble ;

Considérant que l'extension existante au rez-de-chaussée arrière a fait l'objet d'un précédent permis d'urbanisme (PU/1735489) ;

Considérant que les plans joints à la présente demande de permis d'urbanisme font référence à une terrasse existante de 49 m<sup>2</sup> et d'une surface jardin de 78 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme (PU n° 659149 délivré le 21/06/2018) a été délivré pour le bien et que ce permis imposait une condition ;

Considérant que cette condition était la suivante : « *L'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière doit être réalisé conformément aux plans présentés et que l'usage de la terrasse ne peut être en aucun cas professionnel ou commercial et ne peut être source de nuisances pour les riverains.* » ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse de 49 m<sup>2</sup> de surface et une zone perméable de 78 m<sup>2</sup> dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que cet aménagement est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le projet vise l'utilisation de cette terrasse de manière occasionnelle et limitée dans le cadre d'activités culturelles et artistiques ;

Considérant que le demandeur souhaite pouvoir utiliser les espaces extérieurs sans nuisances pour les riverains et en respectant les heures d'ouverture de l'activité (09h00-21h00) ;

Considérant qu'il y a lieu de reprendre la condition imposée dans le précédent permis d'urbanisme afin de s'assurer l'absence de nuisances pour les habitations voisines ;

Considérant que pour rappel, la demande se situe dans une zone d'habitation et que le bon aménagement des lieux doit être garanti ;

Considérant que le premier étage sera également utilisé pour les différentes activités (yoga, langues, musique) ;

Considérant que le deuxième étage abritera des bureaux ;

Considérant qu'une cuisine, qu'un sanitaire ainsi qu'une douche se trouveront également au deuxième étage ;

Considérant que le châssis central existant au premier étage sera remplacé reprenant la même esthétique (couleur, matériau, divisions, ...) mais présentant un double vitrage ;

Considérant qu'un garde-corps sera placé au châssis du deuxième étage ;

Considérant qu'une nouvelle enseigne sera placée entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;

Considérant que cette enseigne présentera une hauteur de 90 cm et une saillie de 100 cm par rapport au plan de la façade ;

Considérant que les interventions prévues en façade avant ne dénaturent pas celle-ci ;

Considérant qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant qu'il existe des installations techniques en façade arrière (extraction et ventilation) qu'il s'indique de supprimer dès lors que l'utilisation de restaurant n'existe plus ;

Considérant que vu les explications données par le demandeur en séance, il semble que l'activité commerciale est maintenue et que dès lors il s'agit de modifier l'utilisation de l'HORECA en commerce de services orientés vers les activités culturelles (location d'espaces en vue d'exercer une activité artistique, cours de musique, dessin, peinture, photographie,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir les insonorisations acoustiques nécessaires pour éviter toute nuisance de bruit ;

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

- Direction de l'Urbanisme à **condition de** :

- que l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière soit réalisé conformément aux plans présentés et que l'usage de la terrasse ne peut en aucun cas être professionnel ou commercial et ne peut être source de nuisances pour les riverains ;
  - de supprimer toutes les installations existantes en façade et liées à l'ancienne utilisation de restaurant ;
  - de prévoir les insonorisations acoustiques nécessaires pour éviter toute nuisance de bruit.
-

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 18H00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1740705/2020 (17)**

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 77

Objet : Remplacer les garde-corps et rénover les terrasses de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : LAMY BELGIUM SA - Madame Charlotte QUEVIT

Motifs : 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 : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer les garde-corps et à rénover les terrasses de l'immeuble ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'ancienne propriété « Lindthout », classée comme monument par Arrêté du Gouvernement du 29/06/2000 ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne modifient pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 13/05/2020 indiquant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit à l'angle du boulevard Brand Whitlock et de l'avenue Albert-Elisabeth comportant un rez-de-chaussée, un entresol et 5 étages ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète des deux façades longeant les artères afin de leur rendre leur aspect d'origine (altéré par le temps, les infiltrations et la pollution) ;

Considérant qu'en façades, le rez-de-chaussée et l'entresol sont parementés de pierre bleue taillée à la pointe ; que les cinq étages supérieurs se composent d'une trame béton enduite avec des allèges en dalle de quartzite ;

Considérant que les pierres naturelles seront nettoyées, que le béton sera lavé et que les éléments cimentés seront réparés ;

Considérant qu'au niveau des loggias, les séparations de terrasses, les étanchéités et les carrelages de l'ensemble des terrasses seront remplacés ;

Considérant que les terrasses sont équipées actuellement de garde-corps métallique intégrant des bacs à fleurs en béton ;

Considérant que ces bacs à fleurs en béton, non utilisés par les habitants et présentant de nombreuses fissures, seront supprimés ;

Considérant que les garde-corps métalliques des terrasses ne correspondant plus aux réglementations actuelles en matière de sécurité, seront remplacés par de nouveaux garde-corps métalliques présentant un design et une teinte identique aux anciens ;

Considérant qu'ils seront composés de fuseaux verticaux (blancs) dans un encadrement avec main-courante légèrement en retrait ; qu'ils seront surmontés d'une lisse supplémentaire aux étages inférieurs (hauteur : 1,10m) et de deux lisses supplémentaires aux étages supérieurs (hauteur : 1,20m) ;

Considérant que des panneaux métalliques en relief seront intégrés à ces garde-corps, rappelant les anciens bacs à fleurs (dimensions et ton identiques) et permettant de conserver l'aspect général des façades ;

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.



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 488 de la séance du 12/06/2020 à 18H30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1722188/2019 (18)**

Localisation : Avenue Albert Dumont 4

Objet : Régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale par rapport au permis d'urbanisme n°3130 et le changement de portes et châssis

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

Demandeur : Monsieur Emmanuel ESTIEVENART

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

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier n°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale en termes de volume et d'esthétique par rapport au dernier permis d'urbanisme ainsi que le changement de châssis;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3130 a été délivré le 13/02/1931 pour la construction de la villa ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du CoBAT étant donné que le bien date d'avant 1932 et est dès lors inscrit d'office à l'inventaire à titre transitoire ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites a été requis en application de la prescription 1.7 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées lors de la construction de la maison par rapport à ce qui avait été autorisé dans le permis de 1931 ;

Considérant en effet que plusieurs libertés ont été prises modifiant la volumétrie prévue ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, une cave supplémentaire a été réalisée ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée :

- le petit volume d'entrée sur la gauche a été agrandi en l'alignant sur la façade arrière en créant un hall et un espace sanitaire,
- un volume supplémentaire à toiture plate a été ajouté à droite de la maison, comprenant un garage et un espace de rangement tout en longueur le long de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'au 1er étage, quelques réaménagements intérieurs ont été réalisés : la cloison séparant deux petites pièces a été supprimée afin de ne créer qu'une grande chambre, des portes ont été supprimées et d'autres ont été créées, une salle de douche supplémentaire a été aménagée ;

Considérant que la cage d'escalier a été prolongée jusque dans les combles dans lesquels ont été aménagés une chambre et une pièce d'eau supplémentaires ;

Considérant qu'au niveau esthétique, certaines baies sont différentes (baie haute horizontale pour le sas d'entrée, suppression de la porte du châssis de la cuisine, ensemble composé de deux châssis pour le séjour), les cheminées sont également différemment implantées, la lucarne a été légèrement modifiée et des fenêtres de toit ont été installées ;

Considérant que toutes ces modifications ont vraisemblablement été réalisées lors de la construction au vu des matériaux utilisés ;

Considérant que la demande vise également la régularisation du changement de châssis dont certains n'ont pas conservé les croisillons pour des raisons de luminosité notamment ;

Considérant que la suppression des croisillons en façade visible depuis l'espace public appauvrit l'aspect architectural de la maison ;

Considérant que les châssis du corps principal de l'habitation sont en bois, seuls les châssis de l'annexe latérale sont en PVC de ton blanc mais ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'une nouvelle porte de garage en aluminium blanc est également en place et qu'une rampe d'accès a été placée sur les quelques marches devant la porte d'entrée pour faciliter l'accès d'un des habitants de la maison ;

Considérant que la plupart des modifications sont acceptables et ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de retrouver les croisillons des châssis visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire en façade à rue et en façade latérale afin de retrouver le caractère architectural de l'époque tel que le montrent les photos prises dans les années '30 et '50 jointes à la note explicative de la demande de permis ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, Direction de l'Urbanisme **à condition de retrouver les croisillons des châssis visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire en façade à rue et en façade latérale.**