

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****PV n° 489 de la réunion du vendredi 03 juillet 2020**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent – point 2 et 3)

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

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

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

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente – point 6 à 20)

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 16)

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

<b>Point</b>	<b>HEURE</b>	<b>OBJET</b>	<b>NOM DU DEMANDEUR</b>	<b>MOTIFS</b>	<b>AVIS</b>
1.	<b>08:30</b>	permis d'urbanisme	Madame VEROUGSTRAETE  Avenue des Dix Arpents 92	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
2.	<b>09:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame BARRA-LEVI  Av. Jean-François Debecker 35	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)	<b>REPORTE</b>
3.	<b>09:30</b>	permis d'urbanisme	S.A..Eurocommercial Properties Belgium – Monsieur COIGNE  Rue Saint-Lambert 200	dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>

				<p>dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)</p> <p>dérogation à l'art.38§1 du titre VI du RRU (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones interdite et restreinte)</p> <p>dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)</p> <p>dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)</p> <p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p>	
4.	10:00	permis d'urbanisme	Madame DUMAY Rue du Bois de Linthout 43-45	<p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p> <p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p>	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
5.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame KOEBELE – SAPIERA Clos des Peupliers 114	<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</p> <p>application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</p> <p>application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
6.	11:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. MANITOR Monsieur TORDEURS Rue Saint-Lambert 41	<p>application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>	<b>DEFAVORABLE</b>
7.	11:30	permis d'urbanisme	Monsieur BOUVY Avenue J.G. Van Goolen 56	<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>	<b>FAVORABLE + Conditions</b>

8.	12:00	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame TIMMERMANS  Avenue Jean-François Debecker 124	application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)	<b>REPORTE</b>
9.	13:30	permis d'environnement	DIVERS-AGENCE ECKELMANS  Place Jean-Baptiste Carnoy 23	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	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
10.	14:00	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame BORREMANS –JANSSENS  Rue de la Station de Woluwe 81	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>FAVORABLE + Conditions</b>
11.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame RAMOS FLORIDO - CHACON MOHEDANO  Tomberg 89	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
12.	15:00	permis d'urbanisme	Madame BERCKMANS  Avenue du Couronnement 28	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>FAVORABLE + Conditions</b>
13.	15:30	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame LORIAUX-BAIKRY  Rue du Zéphyr 34	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)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>
14.	16:00	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame BOBALCA – CIESIELSKA  Avenue des Cerisiers 123	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	<b>FAVORABLE</b>
15.	16:30	permis d'urbanisme	Monsieur VAN den EYNDE  Rue Vervloesem 50	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>FAVORABLE + Conditions</b>

16.	17:00	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame SEIDENBERG-BOLNER Avenue Albertyn 65	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>DEFAVORABLE</b>
17.	17:30	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame VANOVERMEIRE-DECHARNEUX Rue Dries 159	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>FAVORABLE</b>
18.	18:00	permis d'urbanisme	Madame PALOMO RIOS Clos des Peupliers 80	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)	<b>DEFAVORABLE</b>
19.	18:30	permis d'urbanisme	Monsieur/Madame ARAUJO – VANDERCAM Avenue de Toutes les Couleurs 4	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) 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>FAVORABLE</b>
20.	19:00	permis d'urbanisme	Monsieur SMULDERS Avenue Albert Jonnart 14	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)	<b>FAVORABLE + Conditions</b>

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 8H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/687599/2018 (1)**

**Localisation** : Avenue des Dix Arpents 92

**Objet** : régulariser l'imperméabilisation de la zone de recul et les modifications structurelles à l'intérieure et l'extérieure, modifier la toiture plate non accessible en toiture accessible, modifier les murs mitoyens, remettre en conformité la lucarne à l'arrière par la diminution de la hauteur, pour la maison unifamiliale

**Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977  
Lotissement : /

**Demandeur** : Madame Estelle VEROUGSTRAETE

**Motifs** : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

**Enquête** : 05/06/2020 au 19/06/2020

**Plaintes/Remarques** : 1

**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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 9 ter du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'imperméabilisation de la zone de recul et les modifications structurelles à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale, modifier la toiture plate non accessible en toiture accessible, créer un accès extérieur au jardin depuis le premier étage, modifier et rehausser les murs mitoyens, et remettre en conformité la lucarne à l'arrière par la diminution de sa hauteur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne l'accessibilité d'une partie de la toiture plate à l'arrière, la construction d'un escalier extérieur donnant accès au jardin, la construction d'un mur et l'installation d'une clôture le long de la limite mitoyenne à l'arrière
- Dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la suppression partielle de la haie mitoyenne et l'installation d'une clôture en rehaussant le mur du jardin et le mur mitoyen, non conformes aux prescriptions du Code civil,
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'imperméabilisation de la zone de recul

et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU643824) tendant à démolir la véranda existante, modifier les châssis, isoler et transformer la façade avant, aménager les combles, construire une extension semi-enterrée au rez-de-chaussée, une extension aux étages et créer une lucarne en façade arrière de la maison unifamiliale avait été délivré le 29/03/2018 ;

Considérant que lors des travaux d'exécution, plusieurs infractions ont été constatées et que plusieurs plaintes ont été introduites pour le non-respect dudit permis d'urbanisme ;

Considérant que l'actuelle demande de permis d'urbanisme vise à :

- Supprimer certaines infractions (réduction de la hauteur de la lucarne arrière afin de supprimer la dérogation au règlement communal, l'enlèvement de l'isolation latérale débordant chez le voisin, suppression de la sortie de ventilation en façade avant, suppression des murets),
- Régulariser certaines infractions (imperméabilisation de la zone de recul en mettant des bacs à plantes sur une dalle en béton, extension arrière sans accès au jardin depuis le bureau et légèrement plus profonde tout en gardant un alignement avec le voisin de droite n° 90, des modifications structurelles à l'intérieur),
- Réaliser certaines modifications, et plus précisément créer un accès au jardin depuis le 1<sup>e</sup> étage en traversant la toiture verte et en modifiant le profil de la toiture, créer des marches supplémentaires dans le jardin en modifiant le relief du terrain, construire un mur de soutènement, placer des clôtures le long de la mitoyenneté ;

Considérant que plusieurs éléments figuraient déjà dans la première demande de 2018 mais ont été supprimés à l'initiative du demandeur afin d'obtenir un permis d'urbanisme sans dérogations, ne nécessitant pas d'enquête publique ;

Considérant que les modifications intérieures n'ont pas d'impact sur les biens voisins et ne remettent pas en cause le projet tel que déjà autorisé ;

Considérant que l'agrandissement de l'extension à l'arrière est acceptable étant donné :

- sa conformité aux prescriptions urbanistiques,
- qu'elle s'aligne sur la profondeur de l'extension du voisin de droite ;

Considérant que la modification de l'accès au jardin (mur de soutènement, clôture, marches, accès toiture plate) déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, qui impose le maintien des haies vives le long de la mitoyenneté ;

Considérant que la construction d'un mur de soutènement et des clôtures le long de la limite mitoyenne ne répond pas au bon aménagement des lieux vu l'orientation des biens, l'ensoleillement du bien voisin et la présence de haies vives dans les jardins voisins dans le même îlot ;

Considérant néanmoins qu'un accès direct au jardin depuis le 1<sup>e</sup> étage peut se concevoir étant donné qu'il s'agit d'une maison de type bel-étage, et ce, moyennant les modifications suivantes :

- l'installation d'un escalier léger (par exemple : en acier ou en bois), implanté à une distance minimale de 1,90 depuis les limites mitoyennes, ne nécessitant pas de rehausses des murs / clôtures mitoyens, ni de modification du niveau du terrain,
- la modification de la zone accessible en toiture plate en conséquence, délimité par exemple par des garde-corps ou des bacs à plantes,
- le maintien de la haie ;

Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 4 du RRU est acceptable, moyennant le respect des conditions émises ci-dessus ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de l'aménagement de la zone de recul ; qu'en effet, la plupart de la zone est couverte par une nouvelle dalle de béton, y compris les parties non accessibles ;

Considérant que la demande prévoit l'installation des bacs à plantes sur la dalle de béton ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'art.11 du titre I du RRU ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour les motifs suivants :

- l'imperméabilisation des zones de recul est explicitement interdite par toutes les réglementations urbanistiques régionales et communales. Le fait d'avoir déjà entamé les travaux ne peut avoir aucun effet sur l'appréciation de la demande.
- la solution proposée des bacs à plantes n'améliore pas la perméabilité de la zone,
- la solution proposée n'est techniquement parlant pas réalisable, étant donné l'absence de toute structure permettant de réaliser une couche de terre suffisante pour permettre des plantations, et de système de drainage,

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les infractions qui ne sont pas maintenues dans le projet ou qui ne sont pas acceptées par la commission de concertation avant d'entamer les autres modifications ;

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

- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- pour la zone de recul : rendre perméable les zones plantées (enlever la dalle de béton) et reconstruire les murets
- enlever les infractions (réduction de la hauteur de la lucarne arrière, enlèvement de l'isolation latérale débordant chez le voisin, suppression de la sortie de ventilation en façade avant, reconstruction des murets), avant d'entamer les autres travaux,
- prévoir un autre accès au jardin depuis le 1<sup>e</sup> étage et plus précisément :
  - o installer un escalier léger (par exemple : en acier ou en bois), implanté à une distance minimale de 1,90 depuis les limites mitoyennes, ne nécessitant pas de rehausses des murs / clôtures mitoyens, ni de modification du niveau du terrain
  - o modifier la zone accessible en toiture plate en conséquence, délimitée par exemple, par des garde-corps ou des bacs à plantes
  - o maintenir la haie de séparation

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation suivante est acceptée :**

- à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne l'accessibilité d'une partie de la toiture plate à l'arrière et la construction d'un escalier extérieur donnant accès au jardin

**Les dérogations suivantes sont refusées :**

- au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la suppression partielle de la haie et l'installation d'une clôture / rehausse du mur jardin/mitoyen
- à l'art.11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul
- à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la construction d'un mur et une clôture le long de la limite mitoyenne à l'arrière.



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

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal n° 489 van de vergadering van 03/07/2020 om 9H00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1730409/2019 (2)**

- Ligging : Jean-François Debeckerlaan 35
- Ontwerp : Uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning (met creatie van een bijkomende intergenerationele woongelegenheid), vellen van 6 bomen en aanleggen van een zwembad in de tuin
- Zonering : Gew.B.P.: woongebieden met residentieel karakter
- Bijzonder bestemmingsplan. : 1. -Benaming : PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER
- Beslissing ontwerpplan : Goedgekeurd
  - Type van besluit : Ord. 91 - Arrêté PPAS
  - Datum van besluit plan : 25-05-2000
  - Beslissing : Goedgekeurd
  - Nr NOVA : 18/PPAS/167658
  - Gewestelijke Ref. : WSL\_0065\_001\_-
- Verkaveling : /
- Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw BARRA-LEVI
- Motieven : toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- Onderzoek : van 05/06/2020 tot en met 19/06/2020
- Klachten/Opmmerkingen : 14

Advies :

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

Gezien het goed zich eveneens bevindt in het bijzonder bestemmingsplan n°13 "J.F. DEBECKER WIJK" van 25/05/2000 en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit plan

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning (met creatie van een bijkomende intergenerationele woongelegenheid), het vellen van 6 bomen en het aanleggen van een zwembad in de tuin betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 05/06/2020 tot en met 19/06/2020 en dat 14 bezwaarschriften werden ingediend; Dat deze bezwaren voornamelijk slaan op:

- het vellen van 6 bomen
- de grondinname
- het verhoogde risico op overstromingen
- de afpaling van het terrein,
- de hoogte van de haag,
- de parkeerplaatsen
- het voorziene bouwvolume, en de zichtbaarheid vanaf de andere percelen,
- de bescherming van het binnengebied, en meer bepaald de weigering van vergunningen voor de gebouwen gelegen Debeckerlaan 111, Avenue de la Chapelle 24

Overwegende dat de huidige ééngezinswoning gebouwd werd op 1 perceel, en dat het naastliggende bouwperceel tot op heden onbebouwd is gebleven; dat beide terreinen in een binnengebied liggen, bereikbaar via een private oprit, dewelke eveneens een apart perceel betreft ;

Overwegende dat de overlegcommissie geen uitspraak doet over burgerrechtelijke zaken zoals de wederzijdse toestemming om gemene hagen te wijzigen of de exacte inplanting van de afpalingen; dat huidige aanvraag geen afwijkingen voorstelt aan de opgelegde minimale of maximale haaghoogte;

Overwegende dat voor het goed gelegen aan de Debeckerlaan 111a specifieke vermeldingen werden voorzien in het bijzonder bestemmingsplan, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden sterk werden beperkt; dat dit niet het geval is voor het goed waarop de huidige aanvraag betrekking heeft; Dat het bijzonder bestemmingsplan uitdrukkelijk een bouwzone op het perceel voorziet dat bovendien een aparte bijkomende woongelegenheden zou kunnen omvatten, hetgeen niet het geval is in huidige aanvraag;

Overwegende dat een gelijkaardige aanvraag voor uitbreiding van de woning aan de Kapellaan 24 werd geweigerd, maar dat de gevraagde afwijkingen belangrijker waren, en meer bepaald:

- de nieuwe kroonlijsthoogte zou hoger zijn dan de bestaande nokhoogte, hetgeen niet het geval is in huidige aanvraag,
- het nieuwe bouwvolume zou buiten de bebouwbare zone vallen, hetgeen niet het geval is in huidige aanvraag;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds de volledige renovatie en verbouwing voorziet van de bestaande woning, en anderzijds een uitbreiding op het naastliggende bouwperceel; dat ook de buitenaanleg zal gewijzigd worden (vellen en heraanplanten van 6 bomen, aanleggen van een zwembad in de tuin, wijzigen van de oprit);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan:

- het bijzonder bestemmingsplan nr. 13 voor wat betreft de maximale kroonlijsthoogte op de verdieping die door het BBP wordt vastgelegd op 5 à 8m te rekenen vanaf *“de hoogste borduur in het verlengde van een zijgevel van het project”*; dat de nieuwe kroonlijsthoogte wordt verhoogd van 5,23m naar 8,89m;
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, art.13 van titel I voor wat betreft de afwezigheid van een groen dak voor nieuwe daken met een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de bestaande woning een drie-geveltype betreft met een blinde gevel aan de rechterzijde; dat het gelijkvloers toegankelijk is via de voorzijde en zich half ondergronds bevindt, dat de leefruimtes zich op de 1<sup>e</sup> verdieping bevinden en het nachtgedeelte op de 2e verdieping, onder hellend dak;

Overwegende dat de huidige woning zal worden gerenoveerd om enerzijds de energetische kwaliteiten van het gebouw te verbeteren, en anderzijds de woonbaarheidsnormen sterk te verbeteren;

Overwegende dat de huidige vloerniveaus bewaard blijven, maar dat het laatste niveau onder het hellend dak wordt gewijzigd naar een deels terugspringend volume met plat dak; dat bijgevolg de kroonlijsthoogte verhoogd wordt, maar dat de totale hoogte ten opzichte van de bestaande nok 1,22m lager zal worden;

Overwegende dat de nieuwe onderverdeling als volgt is:

- gelijkvloers: bestaande garage en inkom, praktijkruimte en bureau (bijkomstig aan de hoofdfunctie als ééngezinswoning), multimediaruimte / logeerruimte
- 1<sup>e</sup> verdieping: leefruimte, keuken, technische ruimte, sanitaire ruimtes
- 2<sup>e</sup> verdieping: 4 slaapkamers, een bureau en 2 badkamers;

Overwegende dat de intergenerationele woongelegenheid ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een ééngezinswoning en dat deze dus niet als een onafhankelijke woonst mag worden gebruikt; dat de plaatsing van een nieuwe lift toelaat aan oudere of minder mobiele bewoners om van deze ondergeschikte woonst gebruik te maken tot op late leeftijd;

Overwegende dat afwijking betreffende de bijkomende kroonlijsthoogte aanvaardbaar is gezien :

- het totale bouwvolume onder de huidige nokhoogte blijft,
- dat er geen extra verdieping wordt toegevoegd, maar dat het om de uitbreiding van het bestaande niveau gaat,
- dat het bouwvolume in overeenstemming is met de GSV voor wat betreft de bouwhoogtes en – dieptes;

Overwegende dat de afwijking aan de GSV gemotiveerd wordt door enerzijds stabiliteitsredenen (overgewicht bestaande structuur) en anderzijds door de plaatsing van zonnepanelen en de wens tot recuperatie van regenwater; dat het echter toch aangeraden is om zonnepanelen te voorzien die compatibel zijn met de plaatsing van een groendak, en het aantal zonnepanelen op het bestaand volume te beperken zodat ook hier een licht (extensief) groendak geplaatst kan worden;

Overwegende dat het herbruik van regenwater niet incompatibel is met de plaatsing van een groendak;

Overwegende dat de bouwheer zo energiebewust mogelijk concept nastreeft;

Overwegende dat de gevels voorzien worden in een lichte gevelsteen, in combinatie met een zacht witte bepleistering, met antracietkleurig aluminium schrijnwerk;

Overwegende dat de V/T verhouding (0,34) blijft onder het maximum dat wordt toegelaten door het BBP (0,45);

Overwegende dat de uitbreiding van de woning binnen de door het bijzonder bestemmingsplan gedefinieerde bebouwbare zone valt;

Overwegende dat het nieuwe zwembad een oppervlakte heeft van 50m<sup>2</sup>; dat deze ingeplant wordt op 2m van de perceelsgrenzen en volledig ingegraven wordt in de tuin; dat er geen terrassen of verhardingen worden voorzien langs de perceelsgrenzen; dat de technische installaties in het hoofdgebouw worden voorzien;

Overwegende bijgevolg dat de inplanting eventuele geluidsoverlast van gebruik en technieken tot een minimum beperkt;

Overwegende eveneens dat er reeds meerdere zwembaden van vergelijkbare grootte bestaan in dezelfde wijk;

Overwegende echter dat het groene karakter van het binnengebied zoveel mogelijk dient versterkt te worden ; dat het niet duidelijk is of de aanvrager eerder een zwembad, zwemvijver of vijver wenst te plaatsen; dat de ecologische impact van een zwembad niet te onderschatten is; dat gezien de ligging in de nabijheid van een natura 2000-gebied, er extra aandacht dient te worden besteed aan de impact (ecologisch en naar geluid toe), en dat deze zoveel mogelijk dient te worden geminimaliseerd;

Overwegende bijgevolg dat de bouw van een zwembad niet aangewezen is ;

Overwegende inderdaad dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, zich gedeeltelijk bevindt binnen de perimeter van 60m van een Natura 2000-gebied ; dat de aanvraag zoals werd ingediend niet van die aard is dat deze invloed heeft op de site om volgende redenen:

- de betrokken percelen zijn gelegen achter de eerste rij bebouwing die zich bevindt langs de straat. De toegang tot het terrein gebeurt via een private oprit dewelke niet gewijzigd wordt,
- de bijkomende grondinname door de verbouwing, blijft beperkt tot 69m<sup>2</sup>,
- door de grootte van het terrein (1191m<sup>2</sup>) ten gevolge van het samenvoegen van 2 aparte bouwpercelen blijft de bezettingsgraad beperkt tot 0,15

Overwegende dat de aanvrager eveneens een intentienota heeft ingediend waarin deze zich engageert om:

- de lichtvervuiling te beperken,
- inerte materialen te gebruiken voor de (nog te bepalen) tuinaanleg,
- het onderhoud van de tuin op een ecologische verantwoorde manier uit te voeren (zonder pesticiden ed)
- lokale plantenvariëteiten te verkiezen boven exotische en invasieve soorten;

Overwegende dat 6 bomen geveld zullen worden; dat het bomen betreft die zich dicht tegen de perceelsgrenzen bevinden (minder dan de vooropgestelde minimale afstand van 2m);

Overwegende dat het gaat om: 3 coniferen, en 3 loofbomen dewelke zich alle drie op minder dan 2m van de perceelsgrens bevinden; dat de bouwheer de aanplanting voorziet van 6 streekeigen soorten op voldoende afstand;

Overwegende dat het aangewezen is een fytosanitaire studie uit te voeren vooraleer het vellen van de bomen kan worden beoordeeld;

Overwegende dat de ondoorlaatbare verharding stijgt met 145m<sup>2</sup>; dat het niet duidelijk is of in deze berekening de volledige oppervlakte van het zwembad en de oprit werd meegeteld; dat het aangewezen is om een groter deel doordringbaar te houden (bijvoorbeeld: oprit uit semi-permeabele materialen);

Overwegende dat de aanvraag 2 parkeerplaatsen (1 bestaande garage en 1 overdekte carport) voorziet zoals opgelegd door de voorschriften van het BBP dit één parkeerplaats per perceel oplegt.

Overwegende echter dat de uitbreiding van de verharde oppervlakte die toegang geeft tot de verschillende parkeerplaatsen buiten proportioneel groot is, en het aangewezen is deze tot een minimum te beperken en meer beplanting in volle grond te voorzien ;

Overwegende dat de aanvraagnota vermeldt dat er een toegangspoort van 160cm hoog zal worden geplaatst; dat dit niet staat aangeduid op de plannen, en dat deze vergunningsplichtig is gezien deze afwijkt aan de stedenbouwkundige voorschriften die maximaal 1,25m toestaan;

Overwegende dat een stormbekken van 7m<sup>2</sup> wordt voorzien;

Overwegende dat een deel van het project zich in een ontwikkelingsgebied bevindt van het Brussels ecologisch netwerk zoals vastgelegd door het 'Gewestelijk Natuurplan' 2016-2020, en dat het een site betreft met een biologisch potentieel dat bijdraagt aan het behoud of het versterken van een gunstige omgeving voor soorten en natuurlijke habitats met gemeentelijk en gewestelijk belang;

Overwegende dat gezien de ecologische context van het project, het aangewezen is om een biodiversiteits evaluatie van het project uit te voeren (BAF+ biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor).

**UITGESTELD ADVIES.** De overlegcommissie vraagt om bijkomende documenten te voorzien:

- gecorrigeerde versie van 'Bijlage I'
- biodiversiteits-evaluatie van het project (BAF+ biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor).
- Fytosanitaire studie mbt tot de te vellen bomen

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 9H30.

**Demande de permis d'urbanisme ENS/1718448/2019 (3)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 200

Objet : placer et remplacer des enseignes et de la publicité associée à l'enseigne

Zonage : P.R.A.S. : zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : S.A. Eurocommercial Properties Belgium

Motifs : dérogation à l'art.38§1 du titre VI du RRU (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones interdite et restreinte)  
dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)  
dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)  
dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)  
dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité 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 placer et à remplacer des enseignes et de la publicité associée à l'enseigne ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- article 36 §1, 2° du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- article 36 §1, 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone générale et élargie)
- article 38 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en zone interdite et restreinte)
- article 39 §1 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte)
- article 39 §2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zone générale et élargie)

Considérant que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme :

- article 69 du titre XII (conditions générales relatives aux enseignes)
- article 71 du titre XII (niveau auquel les enseignes doivent être placées)
- article 72 du titre XII (enseignes parallèles aux façades)
- article 78 du titre XII (enseignes au-dessus des corniches)

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que du côté de la rue Saint Lambert (Zone 1, reprise au plan), un nouveau logo (lettre « W » de couleur blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe ») sur bardage sera placé au-dessus de l'entrée ; que cette enseigne présentera un gabarit de 3,28 m sur 2,91 m et sera contourné d'un cadre blanc lumineux ;

Considérant qu'à droite de cette entrée, un panneau noir éclairé de 2,10m sur 5,50 m sera placé et reprendra en blanc les logos de quelques commerces présents dans la galerie ;

Considérant que les logos des poteaux scellés au sol côté rue Saint Lambert (Zone 2 – accès au parking) et côté boulevard de la Woluwe (Zone 5 – accès au parking) seront remplacés ; que le gabarit existant de ces éléments reste inchangé ; que seules les lettres « P » et « W » seront remplacées dans la même calligraphie que le nouveau logo du shopping ;

Considérant qu'un nouveau logo sera placé au-dessus de l'entrée de métro (Zone 3) ; que ce nouveau logo (lettre « W » de couleur blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe ») sera placé sur bardage imitation bois, présentera un gabarit de 2,80 m sur 2,50 m et sera contourné d'un cadre blanc lumineux identique au logo prévu en zone 1 ;

Considérant qu'à l'angle du boulevard de la Woluwe et du cours Paul-Henri Spaak (Zone 4), l'ancien logo du centre commercial sera supprimé ; qu'une nouvelle structure sera fixée à l'immeuble ;

Considérant que cette nouvelle structure comportera :

- d'une part, deux panneaux dorés de 2,50m sur 7,70m apposés sur les façades reprenant : en partie haute (au-dessus du niveau de corniche du bâtiment) le nouveau logo (lettre « W » blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe ») d'un gabarit de 1,98 m sur 1,75m et en partie basse (sous le niveau de corniche du bâtiment), deux panneaux noirs éclairés de 2,10m sur 4,85m reprenant les logos de quelques magasins présents à l'intérieur du shopping ;
- d'autre part, deux panneaux de couleur dorée de 2,50 m sur 2,50 m placés en partie haute permettant de refermer les deux parties hautes précédentes et sur l'un des deux sera apposé un nouveau logo du shopping d'un gabarit de 1,98m sur 1,75m ;

Considérant que de part et d'autre de l'esplanade Est (Zone 6 – boulevard de la Woluwe), les enseignes existantes seront remplacées par deux nouvelles enseignes placées symétriquement ; que le nouveau logo (lettre « W » blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe ») présentera un gabarit de 3,83m sur 3,37m et sera apposé sur deux panneaux dorés de 6,28m sur 7,23m ;

Considérant que ces panneaux dorés seront joutés d'un panneau noir éclairé de 2,00 m sur 7,23m de hauteur reprenant les logos de quelques commerces présents dans le centre commercial ;

Considérant que du côté du boulevard de la Woluwe (Zone 7), un nouveau logo sera placé de façon identique à la zone 1 (placement d'une lettre « W » de couleur blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe » sur un bardage placé au-dessus de l'entrée + placement d'un panneau noir éclairé reprenant en blanc les logos de quelques commerces présents dans la galerie) ;

Considérant que l'angle Sud du boulevard de la Woluwe (Zone 8 reprise au plan) sera mis en évidence par le placement d'une structure fixée à l'immeuble de la même façon que l'enseigne placée en zone 4 ;

Considérant que cette nouvelle structure comportera :

- d'une part, deux panneaux dorés de 2,50m sur 10,50m apposés sur les façades reprenant : en partie haute, la lettre « W » blanche au-dessus des mots « shopping Woluwe » (d'un gabarit de 1,98 m sur 1,75m) et en partie basse, deux panneaux noirs éclairés (de 2,10m sur 7,95m reprenant les logos de quelques magasins présents à l'intérieur du shopping) ;
- d'autre part, deux panneaux de couleur dorée de 2,50 m sur 2,50/3,50 m placés en partie haute ; permettant de refermer les deux parties hautes précédentes et seront pourvu d'un nouveau logo du shopping d'un gabarit de 1,98m sur 1,75m ;

Considérant que la demande de renouvellement d'enseignes existantes et d'ajout d'enseignes a pour but de faciliter la lecture des accès à la galerie commerciale et aux parkings et de mettre en valeur des différentes marques présentes au sein de la galerie ;

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

Vu l'avis favorable de la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité à condition de :

- placer les installations de manière à ne pas gêner la visibilité des usagers de la voirie,
- ne pas dépasser 600 cd/m<sup>2</sup> en termes de luminance des dispositifs publicitaires,
- éteindre les dispositifs entre 22h00 et 07h00 du matin ;
- regrouper les 2 caissons « P » de la zone 5 et ne conserver qu'un seul panneau « P » pour les deux directions reprises au plan 1.3 (zone 5)

Considérant en effet qu'il y a lieu de limiter les interventions et la luminosité le long du boulevard, vu sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande concerne une installation pour laquelle un permis d'urbanisme a une durée limitée de 9 ans ;



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

- placer les installations de manière à ne pas gêner la visibilité des usagers de la voirie,
- ne pas dépasser 600 cd/m<sup>2</sup> en termes de luminance des dispositifs publicitaires,
- éteindre les dispositifs entre 22h00 et 07h00 du matin ;
- regrouper les 2 caissons « P » de la zone 5 et ne conserver qu'un seul panneau « P » pour les deux directions reprises au plan 1.3 (zone 5)

**En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au 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° 489 de la séance du 03/07/2020 à 10H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1732331/2019 (4)**

Localisation : Rue du Bois de Linthout 43 - 45

Objet : régulariser les modifications apportées et transformer l'immeuble

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

Demandeur : Madame Fabienne DUMAY

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 : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 9

Avis :

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

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

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle ne se situera pas à minimum 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse existante au premier étage dépasse la construction voisine mitoyenne de droite et en ce que la profondeur du bâtiment réellement réalisée dépassera également la construction voisine de droite;

Considérant dès lors qu'une enquête publique a été organisée du 05/06/2020 au 19/06/2020 et que 9 remarques ont été émises ;

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

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré en 2005 (n°17669) pour le bien ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été respecté et qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques (n°267/07) a été dressé le 16/02/2007 ;

Considérant que ce procès-verbal avait pour objet :

« *Non-respect du permis d'urbanisme 17.669 visant à construire un immeuble de 6 logements en extension de l'immeuble existant délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 01/03/2005 par :*

- *au niveau du rez-de-chaussée : - non-respect du plan n°1/3 au niveau du parking (cloisons non placées ou mal placées)*
  - 2 lanterneaux non placés
  - cave partiellement transformée en lavoir
  - remise prévue transformée en local poubelle
  - local poubelle prévu transformé en placard
  - local vélo prévu inexistant
- *1<sup>er</sup> étage : - 3 logements en lieu et place des 2 logements prévus*
- *2<sup>ème</sup> étage : - agent habilité n'a pas eu accès*
- *3<sup>ème</sup> étage : - 2 logements en lieu et place du logement prévu*
  - création d'une mezzanine à l'étage sous toiture. »

Considérant que la présente demande vise d'une part à revenir à la situation de droit en ce qui concerne le nombre de logements (6) et leur utilisation, vise la régularisation de travaux structurels déjà réalisés et d'autre part vise la réalisation de nouvelles interventions ;

Considérant qu'au niveau sous-sol, 3 caves privatives seront aménagées ainsi qu'un local compteurs ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, des modifications intérieures ont déjà été réalisées ;

Considérant que le rez-de-chaussée permet le stationnement de 6 voitures ;

Considérant que les lanterneaux prévus dans la situation de droit n'ont pas été réalisés ;

Considérant que 3 autres lanterneaux ont été placés en toiture ;

Considérant que 3 caves supplémentaires seront réalisées au même niveau ;

Considérant qu'un local poubelle sera également prévu ainsi qu'un local pour vélos ;

Considérant que la partie avant abritera un appartement d'une chambre comme prévu initialement ;

Considérant que le premier étage dépasse de 2m75 la construction voisine de droite ;

Considérant que le permis initial prévoyait un dépassement de 2m40 par rapport à cette même construction ;

Considérant que cette modification entraîne une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce dépassement est minime par rapport à la situation de droit (35 cm) ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au premier étage, la terrasse arrière n'a pas été réalisée mais qu'une autre terrasse plus profonde a été aménagée sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse dépasse en profondeur la construction voisine de droite ;

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

Considérant que cette terrasse existe déjà ;

Considérant que cette terrasse a une profondeur de 4m ;

Considérant que cette profondeur est importante ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit concernant cette terrasse (précédent permis) ;

Considérant que la terrasse située au 3<sup>e</sup> étage n'est pas conforme aux prescriptions du code civil ; qu'il y a lieu de s'y conformer sans rehausse du mur mitoyen (obtenir un accord avec le voisin concerné, ou prévoir un recul non accessible de minimum 1,90m) ;

Considérant qu'aucune finition esthétique n'a été prévue pour les toitures plates de l'immeuble au premier étage ;

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

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il serait positif dans ce projet de prévoir une toiture esthétique et qui améliore la gestion de l'eau pluviale ;

Considérant que le premier étage abritera 2 appartements comme prévu initialement ;

Considérant que le deuxième étage abritera également 2 appartements ;

Considérant que le troisième étage abrite déjà un logement duplex ;

Considérant que la présente demande vise également la création d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses par ses dimensions et par son implantation ;

Considérant que le bâtiment existant possède déjà un gabarit important ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de maintenir ce volume tel quel afin de réduire les éventuelles nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que les dérogations sollicitées pour cette lucarne ne sont pas acceptables ;

Considérant que de façon générale le nombre de logements prévu (6) est acceptable car ce nombre correspond au nombre de logements prévus dans le permis initial ;

Considérant que l'ensemble des travaux à régulariser est acceptable car il s'agit d'interventions minimales qui ne portent pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ni au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de refuser les interventions suivantes :

- aménagement de la terrasse sur la toiture plate du premier étage ;
- création d'une nouvelle lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement au dernier étage en situation de droit est conforme à toutes les prescriptions urbanistiques et qu'il y a lieu de revenir à une situation conforme en termes de superficies, sans rajout de volume ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une finition esthétique sur les toitures plates présentes au premier étage afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

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

- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- supprimer la terrasse existante au premier étage et revenir à la terrasse délivrée dans le précédent permis d'urbanisme ;
- supprimer la lucarne prévue dans le versant arrière de la toiture et revenir à une situation conforme en termes de superficies, sans rajout de volume (revenir à la situation de droit pour l'aménagement des pièces) ;
- prévoir une finition esthétique pour les toitures plates du premier étage ;
- Considérant que la terrasse située au 3e étage n'est pas conforme aux prescriptions du code civil ; qu'il y a lieu de s'y conformer sans rehausse du mur mitoyen (obtenir un accord avec le voisin concerné pour les vues directes et obliques, ou prévoir un recul non accessible de minimum 1,90m) ;

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées en ce qui concerne la profondeur du bâtiment.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 10H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1731430/2019 (5)**

Localisation : Clos des Peupliers 114

Objet : étendre le rez-de-chaussée, aménager une lucarne et transformer l'immeuble

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

P.P.A.S. : 1. -Dénomination : PPA N° 3 CLOS DES PEUPLIERS  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PM Part  
-Date d'arrêté plan : 24-01-1977  
-N° NOVA : 18/PPAS/167523  
-Ref. régionale : WSL\_0014\_005\_B

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Michael et Mylin KOEBELE - SAPIERA

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

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 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° 3ter approuvé en date du 24/01/1977 et qu'elle y déroge ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée, à aménager une lucarne et à transformer l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;
- article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la même extension dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;
- au plan particulier d'affectation du sol n° 3ter du 24/01/1977 en ce qu'un cabanon de jardin a été aménagé dans la zone de cours et jardins de l'immeuble et en ce que l'extension présentera une profondeur de plus de 2m ;
- article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension existante sera démolie et reconstruite ;

Considérant que le nouveau volume dépassera de +/- 60 cm la construction voisine de gauche et de +/- 58 cm la construction voisine de droite ;

Considérant que l'extension présentera une toiture plate et proposera une hauteur sous plafond de +/- 2m70 ;

Considérant que les habitations du quartier présentent des faibles dimensions d'espaces de vie ;

Considérant que la majorité des habitations du quartier possèdent déjà des extensions au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension en façade arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ainsi que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°3ter ;

Considérant que le premier étage sera réaménagé afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant que les combles de l'immeuble seront réaménagés ;

Considérant qu'une troisième chambre sera prévue ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant qu'afin de proposer une hauteur sous plafond de 2m30 ainsi qu'un éclairage naturel suffisant une nouvelle lucarne est créée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur de 2m25 ;

Considérant que la hauteur proposée déroge de 1m par rapport à la hauteur autorisée (1m) ;

Considérant que cette dérogation est importante ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir le dessin de cette lucarne afin d'en limiter l'impact visuel ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'un cabanon de jardin dans la zone de cours et jardins de l'immeuble ;

Considérant que ce cabanon de jardin déroge au plan particulier d'affectation du sol n°3 ter du 24/01/1977 ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car le plan particulier d'affectation du sol a pour but l'uniformité du quartier et a déterminé des emplacements spécifiques pour des bâtiments annexes ;

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

- revoir le dessin de la lucarne prévue afin d'en limiter l'impact visuel (par exemple : utiliser des couleurs et matériaux qui s'harmonisent avec la toiture comme des tuiles plates rouges pour les joues, finition en bois pour l'encadrement, ...);
- supprimer le cabanon de jardin ;

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en profondeur (article 4) et en hauteur (article 6) en ce qui concerne l'annexe prévue sont acceptées.**

**La dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°3ter en ce qui concerne le cabanon est refusée.**



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 11H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/699850/2018 (6)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 41

Objet : transformer et étendre le commerce (HORECA) au rez-de-chaussée et à régulariser certaines interventions déjà réalisées à l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : 1. -N° NOVA : 18/PPAS/167515  
-Date d'arrêté plan : 31-05-1985  
-Date arrêté expropriation : 05/09/1985  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PM Tot  
-Dénomination : PPA N° 4 PLACE ST.-LAMBERT

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. MANITOR - Monsieur Mathieu TORDEURS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°4bis approuvé le 31/05/1985 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer le commerce existant au rez-de-chaussée de l'immeuble et à régulariser certains éléments;

Considérant que le permis d'urbanisme n°15224 a été délivré le 07/07/1992 pour la construction de l'immeuble de trois logements avec rez-de-chaussée commercial;

Considérant que le permis n°541700 a été partiellement délivré avec conditions et partiellement refusé le 04/12/2014 ;

Considérant que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les fissures engendrées dans le bâtiment suite aux travaux, la remise en état du sous-sol, la manière avec laquelle les travaux ont été exécutés ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la commission de concertation ne se prononce que sur l'aspect urbanistique de la demande et non sur les problèmes civils engendrés par celle-ci ;

Considérant que le permis n°541700 a en effet été délivré, à condition de réaliser et terminer les travaux nécessaires à l'adaptation de la situation existante à ce qui a été accepté en tant que régularisation avant le 01/04/2015 et à condition de retirer les trois tentes solaires avant le 01/04/2015, pour :

- régulariser la terrasse à l'avant, ses nouveaux aménagements proposés et le nouvel espace de transition entre l'espace public et l'espace privé,
- réaménager l'extension arrière du commerce (chambre froide et local pour le tri sélectif des déchets),
- verduriser la toiture de la nouvelle extension,
- supprimer l'espace de rangement au sous-sol au profit de la place de parking,
- retirer les trois tentes solaires sur la façade latérale ;

Considérant que ce permis a été refusé pour régulariser l'aménagement de la terrasse latérale et le placement de trois tentes solaires en façade latérale ;

Considérant qu'une partie seulement des travaux a été effectuée, notamment la remise en état du sous-sol selon les plans du permis délivré en 2014 et que certaines adaptations ont été faites par l'occupant suivant ;

Considérant qu'il a été constaté par les autorités communales que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation projetée ;

Considérant, en effet, que le représentant du demandeur a confirmé en séance de la commission de concertation, que la demande soumise en enquête publique ne représente pas la situation en place, ni projetée ;

Considérant que cette situation n'a donc pas été renseignée dans l'actuelle demande ; que l'enquête publique n'a dès lors pas eu lieu sur base de documents corrects ;

Considérant dès lors que la demande telle que présentée ne peut être que défavorable ;

**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, les dérogations sollicitées sont refusées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 11H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1734715/2019 (7)**

Localisation : Avenue J.G. Van Goolen 56

Objet : rehausser l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. :

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Antoine BOUVY

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble ;

Considérant que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme concernant la profondeur et la hauteur de construction ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne composée de deux unités d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur l'extension du duplex supérieur par l'ajout d'un niveau sur la toiture plate existante ;

Considérant donc que le duplex existant sera transformé en triplex ;

Considérant que le duplex existant comporte actuellement deux chambres et deux salles d'eau ;

Considérant que l'extension permettrait la création de deux chambres supplémentaires ainsi que l'ajout d'une buanderie et d'une troisième salle de douche ;

Considérant que le nouvel étage sera implanté en recul de +/- 1m par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que le nouveau volume proposera une hauteur sous plafond de 2m50 ;

Considérant que l'extension sera recouverte d'un bardage en zinc prépatiné de couleur anthracite ; qu'il y a lieu de revoir le traitement de l'extension et de proposer d'autres matériaux de façade ;

Considérant que la rehausse nécessite de grandes dérogations en termes de hauteur et profondeur et est très visible depuis l'espace public, même avec le recul proposé ;

Considérant que les dérogations sollicitées (article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) sont acceptables car elles visent à améliorer davantage le confort de l'habitation tout en proposant un volume qui s'implante en recul par rapport à la façade principale de l'immeuble ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de reculer davantage le nouveau volume par rapport à la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le nouveau volume devra respecter un recul de 2m par rapport au plan de la façade avant afin de réduire les éventuels impacts visuels qu'occasionnerait ce nouveau volume par rapport notamment au voisin de gauche (n°54) ;

Considérant qu'il existe déjà actuellement deux logements dans l'immeuble et que le nombre de logements ne sera pas modifié ;

Considérant qu'il existe également un garage privatif au logement triplex afin d'accueillir vélos et poussettes ;

Considérant que le logement duplex inférieur possède également un local accessible depuis le rez-de-chaussée permettant de stationnement de 2 roues ;

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

- Reculer le nouveau volume de 2m par rapport au plan existant de la façade avant.
- revoir le traitement de l'extension et de proposer d'autres matériaux en façade, s'inspirant des matériaux et couleurs déjà existants

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en profondeur (article 4) et en hauteur (article 6) sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 12H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1738865/2020 (8)**

- Localisation** : Avenue Jean-François Debecker 124
- Objet** : démolir et reconstruire les annexes attenantes à la maison, régulariser l'emplacement de parking en zone de recul, les annexes en fond de parcelle et les transformations apportées aux façades de la maison unifamiliale
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : 1. -Dénomination : PPA N° 13QUARTIER J.F. DEBECKER  
-Type d'arrêté : Ord. 91 - Arrêté PPAS  
-Date d'arrêté plan : 25-05-2000  
-N° NOVA : 18/PPAS/167658  
-Décision : Approuvé  
-Décision projet de plan : Approuvé  
-Ref. régionale : WSL\_0065\_001\_-  
Lotissement : /
- Demandeur** : Monsieur et Madame Xavier et Sandrine TIMMERMANS
- 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&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- Enquête** : 05/06/2020 au 19/06/2020
- Plaintes/Remarques** : 2

**Avis** :

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

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire les annexes attenantes à la maison, à régulariser l'emplacement de parking en zone de recul, les annexes en fond de parcelle et les transformations apportées aux façades de 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que ce dernier impose l'examen de la Commission Royale des Monuments et Sites pour tous travaux effectués sur l'ensemble des biens ayant fait l'objet d'une autorisation de bâtir antérieure au 01/01/1932 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 02/04/2020 indiquant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlement régional d'urbanisme, titre I, article 11 : stationnement en zone de recul ;
- règlement communal d'urbanisme, titre V, article 28 : stationnement en zone de recul ;
- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 :
  - article 1.4 (gabarit des constructions – profondeur supérieure à 18 mètres) ;
  - article 1.5 (Esthétique – matériau en bois des annexes) ;
  - article 1.6 (Garage – suppression de l'emplacement de parking sur la parcelle) ;
  - article 1.7 (Façade – suppression de l'enduit ou mortier (style cottage)) ;
  - article 2.1.1 (Destination et aménagement – accès au garage limité à son utilisation) ;
  - article 2.2.1 (Destination zone de cours et jardins – Zone de bâtisse agrandie) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'aménagement de la zone de recul en stationnement suite à la suppression du garage sur la parcelle ;

Considérant que les annexes attenantes à la maison unifamiliale (cuisine – garage) ne répondent plus aux besoins actuels sur le plan thermique, fonctionnel et structurel ; qu'elles seront dès lors démolies et reconstruites le long de la mitoyenneté avec le n°126, en vue d'y aménager une suite parentale ;

### **AVIS REPORTE.**

La commission de concertation demande un reportage photographique des annexes existantes (intérieur et extérieur).

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 13H30.

**Demande de permis d'environnement IPE/1B/2019/1723841 (9)**

Localisation : Place Jean-Baptiste Carnoy 7, Avenue de l'Idéal 2 – 4,  
Avenue Emmanuel Mounier 83

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : N° 45UNIVERSITE du 24-07-1973

Demandeur : AGENCE ECKELMANS - Monsieur Cédric BASTIN

Motifs : 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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis BE :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;

Considérant que la demande se situe dans le PPAS 18/PPAS/167567 du 24/07/1973.;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de régularisation d'un parking (boxes) et de chaudières ;

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

Vu l'avis du SIAMU CI.2019.0782/1/CAP/ac du 03/01/2019 ;

Considérant qu'aucun emplacement vélo n'est installé sur le site ;

Considérant que lors de la visite, il a été constaté qu'un plexiglass bouchait une des grilles de ventilation du parking ;

Considérant que, lors de la visite, il a été constaté que le tri des déchets n'était pas respecté dans le local Argousier ;

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

- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU,
- aménager au minimum 10 emplacements vélos,
- dégager les grilles de ventilation du parking,
- favoriser le tri des déchets sur le site.



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 14H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1723255/2019 (10)**

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 81

Objet : transformer et agrandir la maison unifamiliale, placer une descente d'eau et régulariser le changement de porte et châssis en façade avant

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

Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel et Julie BORREMANS - JANSSENS

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 : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir la maison unifamiliale et à régulariser le changement de porte et châssis en façade à rue ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la demande de réaliser une toiture végétalisée au 2<sup>e</sup> étage afin de garantir qu'elle ne soit pas utilisée comme terrasse ;

Considérant que la demande consiste à agrandir la maison en réaménageant et en simplifiant les volumes arrière au rez-de-chaussée :

- en démolissant l'annexe existante le long du mitoyen avec la propriété de droite n°83, comprenant notamment le local de la chaudière,
- en démolissant les murs de l'actuelle cuisine en vue de construire un nouveau volume sur toute la largeur de la parcelle,
- en réorganisant les espaces en installant la cuisine à l'avant, la salle à manger au centre et le salon dans cette nouvelle extension arrière en relation avec le jardin par le placement d'une grande baie ;

Considérant que ce volume respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que la profondeur totale reste en deçà de celles des deux constructions contiguës ;

Considérant que seule une rehausse du mur mitoyen avec la propriété voisine de gauche n°79 est nécessaire (2.37m de longueur X 0,73m de hauteur) ;

Considérant que la terrasse est agrandie et que quelques marches permettant d'accéder au jardin situé légèrement plus haut sont créées ;

Considérant qu'au 1er étage présentant une profondeur moins importante que celle du rez-de-chaussée, un nouveau volume est également prévu sur toute la largeur de la parcelle s'alignant sur la profondeur de l'immeuble de droite n°83 le plus profond et ne dépassant l'immeuble de gauche le moins profond que de 2.55m entraînant une rehausse du mur mitoyen de 3.75m de haut sur 2.55m de longueur;

Considérant que ce volume respecte également le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que l'article 6 précise que dans la profondeur maximale autorisée, un dépassement de plus de 3m est autorisé par rapport au profil mitoyen le plus bas sans néanmoins dépasser le profil le plus haut ;

Considérant que la toiture de l'extension du rez-de-chaussée est recouverte d'un substrat végétal de 10cm ;

Considérant qu'au 2e étage, une lucarne est créée à l'arrière pour agrandir la 3e chambre et en améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant qu'elle déroge au règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle n'est pas située à 1m de la limite mitoyenne avec l'immeuble de droite et que sa hauteur est supérieure au maximum autorisé (1.25m) ;

Considérant que le choix d'accoler cette lucarne au mur mitoyen est motivé notamment par l'importance du profil de cet immeuble plus haut et plus profond mais également pour des raisons structurelles ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la hauteur de la lucarne est de 2,72m est également acceptable d'une part vu l'importance du gabarit de l'immeuble voisin de droite mais également car la lucarne respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'elle dépasse de moins de 2m le profil de la toiture de la maison et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public;

Considérant que la toiture de l'extension du 1er étage n'est pas accessible et présente une finition esthétique (gravier roulé) ;

Considérant en effet qu'un garde-corps vitré est placé devant la partie ouvrante de la baie coulissante de la lucarne ;

Considérant qu'une coupole est également placée afin d'éclairer naturellement la cage d'escalier ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est recouvert d'un crépi de teinte blanche et que de nouveaux châssis en bois peints en gris foncé sont placés afin d'harmoniser l'ensemble ;

Considérant que la toiture actuelle en ardoises de teinte gris foncé est maintenue ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser la finition de la joue de la lucarne ;

Considérant que le plancher du grenier est rehaussé afin de garantir une hauteur sous plafond suffisante (2,50m) pour les chambres ;

Considérant que la demande vise également à placer une descente d'eaux pluviales en façade avant afin de supprimer le tuyau d'écoulement intérieur ;

Considérant qu'en application du règlement communal sur la bâtisse, la nouvelle descente d'eau doit être ramenée dans le bâtiment, les eaux ne pouvant pas s'écouler sur le trottoir et que le dernier mètre doit être réalisé dans un matériau résistant ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le changement de la porte d'entrée et des châssis de la façade à rue par de nouveaux châssis et porte en PVC de ton gris foncé ;

Considérant à ce propos que le dessin de la façade avant doit être corrigé en reprenant les cintrages des deux baies de l'étage ;

Considérant que le bien date d'avant 1932 et est dès lors repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;

Considérant néanmoins que même s'il n'existe plus de plan d'archives de ce bien, la commission de concertation recommande que lors d'un prochain changement de porte et châssis, le bois soit privilégié et les cintrages des châssis des étages retrouvés ;

Considérant que dans l'ensemble, les modifications apportées à la maison unifamiliale améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques de l'immeuble sans porter préjudice ni aux immeubles voisins ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

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

- raccorder la descente d'eau au système d'égouttage privatif,
- préciser le matériau de la joue de la lucarne,
- corriger le dessin de la façade avant en reprenant les cintrages des deux baies de l'étage.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne la lucarne est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 14H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1721859/2019 (11)**

**Localisation** : Tomberg 89

**Objet** : construire une extension à l'arrière et régulariser les modifications apportées à la façade avant de la maison unifamiliale

**Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. :  
1. -Ref. régionale : WSL\_0010\_001\_-  
-N° NOVA : 18/PPAS/167509  
-Date d'arrêté plan : 09-09-1949  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PPAS  
-Dénomination : PPA N° 1compris entre la rue f. melard, avenue a. j. sleghers, avenue c. montald, avenue de broqueville et rue tomberg  
2. -Ref. régionale : WSL\_0010\_002\_A  
-N° NOVA : 18/PPAS/167510  
-Date d'arrêté plan : 16-10-1954  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté Mod Presc  
-Dénomination : PPA N° 1compris entre la rue f. melard, avenue a. j. sleghers, avenue c. montald, avenue de broqueville et rue tomberg  
Lotissement : /

**Demandeur** : Monsieur et Madame José Maria et Maria Eugénia RAMOS FLORIDO - CHACON MOHEDANO

**Motifs** : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

**Enquête** : 05/06/2020 au 19/06/2020

**Plaintes/Remarques** : 2

**Avis** :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol ;  
Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;  
Considérant que la demande vise à construire une extension à l'arrière et à régulariser les modifications apportées à la façade avant de la maison unifamiliale;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9942 a été délivré le 18/07/1960 pour la construction d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la terrasse du bel-étage et sur la haie existante sur le terrain du n°87 et les pare-vues/murs mitoyens prolongés ( finition ) par rapport au n°87 ;

Considérant que la demande consiste à agrandir la maison unifamiliale à l'arrière et régulariser le changement des portes d'entrée et de garage et le placement de volets aux fenêtres du 2e étage côté rue ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale bel-étage pour laquelle une extension au rez-de-chaussée arrière est prévue, destinée à installer une salle de jeux et un bureau au-delà du garage;

Considérant que le mur actuel de la façade arrière est supprimé partiellement ;

Considérant que le mur mitoyen avec la parcelle voisine n°87 est prolongé d'un peu moins de 2m ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en termes de gabarit ;

Considérant qu'une terrasse en pierres bleues est aménagée à un niveau intermédiaire légèrement plus haut que le niveau intérieur de la salle de jeu, avec un muret le long de la limite mitoyenne avec le n°87 tout en maintenant la haie existante et que quelques marches sont créées pour accéder au jardin situé encore un peu plus haut;

Considérant qu'un mur de soutènement dont l'axe est situé à 43cm de la limite mitoyenne est prévu pour reprendre la différence de niveau entre le niveau naturel du terrain et le niveau de la terrasse afin de pouvoir conserver cette haie existante ;

Considérant qu'au bel-étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'extension ;

Considérant qu'un brise-vue en bois de 1,90m de haut inséré dans un bac à plantes est placé sur la limite avec la parcelle de gauche n°87 afin d'éviter une rehausse trop importante du mur mitoyen et en vue de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que cette intervention respecte également le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné que l'article 6 précise que dans la profondeur maximale autorisée, un dépassement de plus de 3m est autorisé par rapport au profil mitoyen le plus bas sans néanmoins dépasser le profil le plus haut ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier l'implantation de la haie et de corriger si nécessaire les plans suite à la remarque introduite pendant l'enquête publique ;

Considérant qu'un nouvel escalier métallique est placé le long du mur mitoyen avec l'immeuble n°91 afin de faciliter l'accès depuis les pièces de vie et la terrasse au jardin ;

Considérant que cet escalier dépasse les 15m de profondeur maximale autorisée dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'afin de respecter le code civil en matière de vues, le mur mitoyen est rehaussé de 1m sur +/-1,5m ;

Considérant que cette rehausse implique une dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'il s'agit de rehausser et prolonger le mur au-delà de la construction la plus profonde ;

Considérant que tant la dérogation au plan particulier du sol en termes de profondeur que celle au règlement régional d'urbanisme en termes de rehausse du mur mitoyen sont acceptables étant donné qu'elles sont minimales ;

Considérant qu'une partie de la terrasse du bel-étage est couverte d'une toiture faite de bois et de plexiglas ;

Considérant que la façade de l'extension présente un parement de briques blanches ;

Considérant que la demande vise par ailleurs à régulariser le remplacement des portes de garage et d'entrée initialement en bois par de nouveaux éléments en tôle d'acier pour le garage et en bois pour l'entrée ;

Considérant que ces modifications sont acceptables pour une maison de ces années-là ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement de volets aux trois fenêtres du 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'étant donné qu'ils sont placés dans la baie en conservant l'encadrement en pierre, les volets peuvent être maintenus ;

Considérant que les interventions améliorent l'habitabilité et le confort de la maison unifamiliale ;

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

- limiter l'emprise de la terrasse en relation avec les pièces de vie du bel-étage afin de ne pas placer de brise-vue (recul latéral de 1.90m),
- proposer une finition esthétique du nouveau mur mitoyen du côté de la maison n°87 en accord avec les propriétaires,
- corriger les plans si nécessaire en fonction de l'implantation de la haie.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **au plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur (escalier débordant des 15m),**
- **au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 15H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1726670/2019 (12)**

Localisation : Avenue du Couronnement 28

Objet : régulariser les modifications apportées à la façade avant et étendre l'immeuble

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

Demandeur : Madame Mélinda BERCKMANS

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 : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

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

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que plus de 50 % de la surface du jardin a été imperméabilisé et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un cimentage sera placé sur une façade visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale située à proximité du coin formé par l'avenue du Couronnement et la rue Lieutenant Freddy Wampach ;

Considérant que la façade avant donne directement sur l'avenue du Couronnement et que le jardin donne sur la rue Lieutenant Freddy Wampach ;

Considérant qu'une extension sera réalisée au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble et qu'un nouvel escalier intérieur sera créé ;

Considérant que cette extension vise à agrandir les espaces de vie et qu'elle sera conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension sera recouverte par une toiture plate ;

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

Considérant que de façon générale des modifications intérieures seront également réalisées afin de réorganiser au mieux les différents espaces de vie ;

Considérant que le projet vise également à rehausser le dernier niveau de l'immeuble afin d'y accueillir trois chambres ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que ce nouveau volume sera aligné au plan formé par la façade principale ;

Considérant dès lors qu'il n'y aura pas de recul entre la façade principale et la nouvelle extension ;

Considérant que cette extension présentera un bardage en « aspect bois » ;

Considérant que le nouveau volume prévu ne s'intègre pas à la typologie du bâtiment existant (style Art Déco) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'extension prévue au dernier niveau comme un volume en toiture (toiture à la Mansard) ;

Considérant que si le principe de rehausser la maison est défendable, l'expression architecturale est à revoir ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment sera isolé par l'extérieur ;

Considérant néanmoins que les briques de parement existantes en façade avant seront maintenues ;

Considérant que le placement d'une isolation extérieure a entraîné le choix d'un cimentage en façade arrière ;

Considérant que bien que la façade concernée est une façade arrière, celle-ci est visible depuis la voie publique (rue Wampach) ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 52 du RCU ;

Considérant qu'un cimentage gris sera placé sur l'entièreté de la façade arrière ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse existe au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que cette terrasse présente une surface de 36 m<sup>2</sup> ;

Considérant que dans la situation projetée cette terrasse présentera une surface de 26 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surface de jardin restera inchangée (36 m<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que le projet ne déroge pas à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis de la façade avant ne sont plus les châssis d'origine ;

Considérant que les châssis existants sont des châssis en PVC de couleur blanche ne respectant plus les divisions d'origine (les divisions des impostes existantes ont été supprimées ainsi que la porte d'entrée) ;



Considérant qu'en façade avant, lors d'un prochain changement, il s'indique de revenir à la situation d'origine en ce qui concerne les châssis (divisions, matériau, couleur, ...);

Considérant qu'en ce qui concerne la porte d'entrée, il y a lieu de proposer une porte plus en adéquation avec les caractéristiques architecturales de la maison (en bois et s'inspirant du dessin de la porte d'origine);

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

- revoir l'extension prévue au dernier niveau comme un volume en toiture (toiture à la Mansard),
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de la nouvelle extension du rez-de-chaussée,
- proposer une porte d'entrée plus en adéquation avec les caractéristiques architecturales de la maison (en bois et s'inspirant du dessin de la porte d'origine);

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 15H30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1723647/2019 (13)**

Localisation : Rue du Zéphyr 34  
Objet : construire une extension au 1er étage arrière de la maison unifamiliale  
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Monsieur et Madame Michaël et Sarah LORIAUX-BAIKRY  
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
  
Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au 1er étage arrière de la maison unifamiliale;

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

- n°2967 le 09/05/1930 pour construire la maison
- n°5080 le 19/05/1936 pour construire une véranda
- n°14408 le 16/12/1987 pour apporter des transformations à la maison
- n°616606 le 06/12/2018 pour régulariser des modifications intérieures, des modifications apportées aux châssis et le placement d'un nouveau châssis coulissant à l'arrière ;

Considérant que ce dernier permis imposait comme condition de remplacer la porte d'entrée et les châssis de la façade à rue par des porte et châssis en bois peints en blanc respectant le dessin des menuiseries d'origine et ce dans les 18 mois de la notification du permis ;

Considérant que cette condition n'a pas été respectée et que les porte et châssis en PVC blanc sont toujours en place ;

Considérant que la majorité des habitations existantes de la rue du Zéphyr datent des années '30 ;

Considérant que certaines présentent encore leur façade d'origine et qu'il est important de conserver cette cohérence architecturale de la rue ;

Considérant en effet qu'il s'agit de constructions datant d'avant 1932 et dès lors inscrites d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;

Considérant dès lors que cette condition du permis est maintenue ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le fait que l'intervention a un impact sur la luminosité des maisons voisines et nuit à l'harmonie des façades arrière ;

Considérant que la demande consiste à agrandir la maison unifamiliale à l'arrière ;

Considérant que la demande vise à réaliser une extension au 1er étage au-dessus de celle réalisée il y a quelques années au rez-de-chaussée afin d'agrandir la chambre parentale ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que le nouveau volume dépasse les deux constructions contiguës d'un peu moins de 2m ;

Considérant qu'en vue de limiter la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre, une toiture en pente est prévue ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit de disposer d'une pièce polyvalente (bureau, rangement,...) placée en partie centrale et non uniquement d'un dressing comme repris sur les plans;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ne présentant à l'origine que 8m de profondeur ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un châssis de même type que celui placé au rez-de-chaussée (dimensions et esthétique) est prévu et que l'ensemble est revêtu d'un crépi blanc sur isolant afin de conserver une harmonie en façade arrière ;

Considérant que les interventions améliorent l'habitabilité et le confort de la maison unifamiliale ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, Direction de l'Urbanisme à condition de remplacer la porte d'entrée et les châssis existants en façade avant par de nouveaux châssis en bois de ton blanc respectant le dessin des menuiseries d'origine.

**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 qui concerne la profondeur de l'extension est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1738494/2020 (14)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 123

Objet : placer un escalier extérieur pour relier le rez-de-chaussée au jardin de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : /  
Lotissement :

Demandeur : Monsieur et Madame Iulian et Olga BOBALCA - CIESIELSKA

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer un escalier extérieur pour relier le rez-de-chaussée au jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que ce nouvel escalier déroge à l'article 4, du titre I, du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, en ce que celui-ci dépassera les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédent, référencé PU 552837 et délivré le 02/07/2015, mentionnait la pose d'un escalier extérieur du rez-de-chaussée vers le rez-de-jardin ; que cette partie du permis d'urbanisme n'a jamais été réalisée et a donc été mise en non-valeur ;

Considérant que la demande vise à placer ce même escalier extérieur, le long du mur mitoyen n°125 ;

Considérant qu'il n'existe actuellement pas de communication directe entre les espaces de vie (salon / cuisine) du rez-de-chaussée (bel-étage) et le jardin de la maison unifamiliale ; que seul un accès via les caves est possible et peu pratique ;

Considérant que l'escalier permettra un accès plus aisé et une meilleure utilisation du jardin ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de rehausse de mur mitoyen ; que l'escalier ne répond dès lors pas aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la parcelle de gauche (n°125) étant beaucoup plus petite, une rehausse de mur mitoyen lui serait préjudiciable car elle s'étendrait sur la totalité de la profondeur de sa parcelle ;

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 qu'il s'indique dès lors de se conformer aux prescriptions du code civil, sans rehausser le mur mitoyen ou de fournir un accord écrit du (des) propriétaire(s) voisin(s) concernant l'absence de rehausse de mur mitoyen ;

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

Considérant que l'architecte remet en séance l'acte notarié reprenant la servitude de vue ;

**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 est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1739121/2020 (15)**

Localisation : Rue Vervloesem 50

Objet : régulariser les transformations intérieures, transformer et étendre la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : 1. -Date arrêté projet de plan : Non applicable

-Dénomination :

-Type d'arrêté : Cobat 04 - Abrog. Tot

-Date arrêté expropriation : Non applicable

-Date d'arrêté plan : 25-07-2019

-N° NOVA : 18/PPAS/668888

-Décision projet de plan : Non applicable

-Ref. régionale : WSL\_0020\_008\_E

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Nicolas VAN den EYNDE

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations intérieures, à transformer et à étendre la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les dimensions de la lucarne arrière ;

Considérant que la véranda et l'annexe arrière seront démolies au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit d'étendre le rez-de-chaussée jusqu'à la profondeur du voisin n°52, sans dépasser de plus de 3 mètres le voisin le moins profond (n°48) ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera réalisée perpendiculairement aux limites parcellaires afin de faire face au jardin ;

Considérant qu'en toiture de l'extension, un lanterneau sera placé le long de la façade arrière existante pour un apport de lumière vers les parties avant et centrale du rez-de-chaussée, et que le reste de la toiture sera végétalisé ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une terrasse en béton sera réalisée dans le prolongement de l'extension, sur une profondeur de 4m75 ;

Considérant qu'au vu de la profondeur de parcelle existante, les prescriptions des différentes réglementations en termes de profondeur sont respectées ;

Considérant qu'une nouvelle citerne de 3000 litres sera placée sous la nouvelle terrasse en béton ;

Considérant qu'une légère modification des terres est nécessaire pour la réalisation de ces deux derniers éléments ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation de la toiture principale ;

Considérant que le profil de toit existant sera rehaussé afin de permettre une meilleure exploitation de l'étage sous combles ; que le nouveau profil de toiture s'alignera sur le profil n°52, respectant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne contemporaine, revêtue d'un revêtement en zinc de teinte quartz, sera réalisée en versant arrière ;

Considérant que cet élément déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur sera supérieure au 1,25m autorisé ;

Considérant que la dérogation, non visible depuis l'espace public, est acceptable ;

Considérant que la façade arrière sera entièrement isolée et présentera un enduit sur isolant de teinte grise, permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite (référence RAL 7016) seront placés en façades avant et arrière ;

Considérant que les châssis d'origine en bois de ton blanc en façade avant comportaient des croisillons dans chacune des impostes ;

Considérant que les châssis proposés ne respectent ni les divisions, ni la teinte, ni les croisillons d'origine ; que ces interventions appauvrissent considérablement l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant qu'en façade avant, il s'indique de placer une nouvelle porte et de nouveaux châssis respectant les divisions et les croisillons d'origine mais également de conserver la teinte blanche ou de faire une proposition de teinte moins foncée ;

Considérant que la toiture sera recouverte d'un revêtement en ardoise de teinte noire ;

Considérant que les corniches seront pourvues d'un nouvel habillage en panneaux de teinte noire, permettant de rester cohérent avec la teinte des châssis et du revêtement de toiture ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation des modifications structurelles réalisées à l'intérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que les actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- réaliser la toiture verte en toiture de l'extension,
- placer une nouvelle porte et de nouveaux châssis respectant les divisions verticales et horizontales en façade avant mais également de conserver pour les châssis, porte et corniche la teinte blanche ou de faire une proposition de teinte claire.

**En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme est acceptée.**

---



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1735818/2019 (16)**

Localisation : Avenue Albertyn 65

Objet : régulariser les modifications apportées et étendre l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Charles et Chiara SEIDENBERG-BOLNER

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 : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

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 qu'il s'agit visiblement d'un immeuble datant d'avant 1932 mais les plans d'archives de l'immeuble ne sont plus disponibles ;

Considérant que nous disposons néanmoins du permis de transformation n° 10317 délivré en 1961 ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les interventions prévues aux deux derniers étages arrière dépasseront en profondeur et en profil les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande vise également la régularisation d'un escalier extérieur dépassant les deux constructions voisines (article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une remarque a été émise ;

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

Considérant que le projet consiste à étendre la maison au deuxième étage et à utiliser la toiture à versant actuelle pour la prolonger et ajouter un niveau sur la partie arrière du niveau ;

Considérant que les nouvelles interventions permettront d'aménager un nouvel espace de vie avec une chambre et une salle de bain ;

Considérant que les distributions ainsi que les circulations seront également réaménagées ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été placé afin de relier le jardin à la terrasse extérieure ;

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

Considérant cependant que cet escalier constitue la seule liaison entre les espaces de vie (séjour, salle à manger, ...) et le jardin situé au niveau inférieur ;

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

Considérant qu'il s'indique néanmoins de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;

Considérant qu'une extension sera réalisée au deuxième étage arrière ;

Considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur et en profil les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que les dérogations sollicitées (article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) sont acceptables par rapport au voisin de droite (n°67) mais sont importantes par rapport à la construction voisine de gauche (n°63) ;

Considérant que l'impact pour le voisin le plus bas (n°63) sera trop important ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées ne peuvent être acceptées ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les interventions prévues en façade arrière afin de limiter au maximum l'impact pour le bâtiment voisin ;

Considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région bruxelloise ;

Considérant que ce matériau nuit aux qualités patrimoniales de la façade et qu'il y a lieu de revenir à du bois ;

Considérant en outre que la porte de garage ne s'intègre pas aux qualités architecturales de la façade ;

Considérant que les châssis existants en façade avant sont des châssis en PVC ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble est en aluminium blanc ;

Considérant que le permis de 1961 ne renseigne que des divisions de châssis ;

Considérant que ces plans ne mentionnent ni les matériaux ni la couleur des châssis ;

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

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 17h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1736935/2020 (17)**

Localisation : Rue Dries 159

Objet : transformer et étendre l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Charles et Bérénice VANOVERMEIRE - DECHARNEUX

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

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 transformer et à étendre l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit est prévu en façade visible depuis la voie publique ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant que la situation de fait correspond à la situation de droit ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de type trois façades ;

Considérant que le rez-de-chaussée abrite les espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine) ;

Considérant que l'organisation du rez-de-chaussée sera entièrement revue afin d'améliorer l'organisation des pièces ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu vers le jardin ;

Considérant que la nouvelle extension sera conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des modifications intérieures seront également réalisées ;

Considérant que la toiture de l'extension sera recouverte par une toiture plate végétalisée ;

Considérant qu'une extension sera également réalisée au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette extension sera également conforme au règlement régional d'urbanisme et permettra d'accueillir une chambre et un dressing ;

Considérant que des modifications intérieures seront également effectuées afin de recréer des espaces de vie plus qualitatifs ;

Considérant que cette extension sera recouverte par une toiture plate recouverte de graviers de ton blanc ;

Considérant que des modifications intérieures seront réalisées au dernier niveau ;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble sera isolé afin d'améliorer sa performance énergétique ;

Considérant cependant que ni le niveau du faîte ni le profil de la toiture ne seront modifiés ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant de 1926 ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale sera placée en façade avant car la descente existante traverse actuellement le bâtiment ;

Considérant que cette descente d'eau sera située dans la zone de recul ;

Considérant que les châssis actuels seront remplacés par des nouveaux châssis en bois reprenant les mêmes divisions de ton gris nuancé moyen/foncé (au lieu de brun) afin de donner une touche contemporaine à la façade sans la dénaturer ;

Considérant que les autres châssis de l'immeuble (autres qu'en façade avant) seront remplacés par des châssis en aluminium ;

Considérant que la corniche sera repeinte en gris également ;

Considérant que la porte d'entrée est très vétuste et que cette dernière doit être remplacée ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée sera également en bois et présentera une esthétique intégrée à la façade avant ;

Considérant que les divisions présentes au niveau des impostes seront maintenues ;

Considérant que le soubassement existant en moellons sera remplacé par un soubassement en pierre bleues ;

Considérant ainsi que le soubassement sera mis en valeur ;

Considérant qu'un enduit sera placé en façades latérales de l'immeuble et de l'extension ce qui implique une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'enduit sera de ton blanc ;

Considérant que cet enduit recouvrira la nouvelle isolation de l'immeuble ;

Considérant que les modifications apportées à l'immeuble améliorent l'habitabilité de ce dernier et en améliorent l'architecture ;

Considérant que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant qu'en séance, l'architecte et les demandeurs ont proposé une alternative pour la façade à rue afin d'apporter une perspective plus intéressante depuis la rue Crocq ;

Considérant que la proposition est de modifier la toiture existante en toiture à la Mansart avec une interruption de corniche par l'intégration d'un faux-pignon avec une fenêtre axée sur les baies de la travée principale ;

Considérant qu'une autre fenêtre est intégrée en toiture axée sur la travée de circulation au niveau du brisis ;

Considérant que cette proposition améliore encore les qualités architecturales de la façade et ne présentera aucune dérogation aux prescriptions urbanistiques ;

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

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 18h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1737624/2020 (18)**

**Localisation** : Clos des Peupliers 80

**Objet** : apporter des modifications et étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 1. -Dénomination : PPA N° 3 CLOS DES PEUPLIERS  
-Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PM Part  
-Date d'arrêté plan : 24-01-1977  
-N° NOVA : 18/PPAS/167523  
-Ref. régionale : WSL\_0014\_005\_B

Lotissement : /

**Demandeur** : Madame Laura PALOMO RIOS

**Motifs** : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

**Enquête** : 05/06/2020 au 19/06/2020

**Plaintes/Remarques** : 1

**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 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°3ter du 24/01/1977 et qu'elle y déroge ;

Considérant que le projet déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation de l'annexe dans la zone latérale (zone de cour et jardin), en ce qui concerne la couleur des châssis et en ce qui concerne le revêtement de façade ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;

Considérant que le projet prévoit d'effectuer des transformations intérieures et de réaménager les différents espaces de vie ;

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

Considérant que cette extension dépassera de 1m05 la façade arrière existante ;

Considérant néanmoins que cette même extension débordera sur la zone de cour et jardin latérale de 1m40 ce qui implique une dérogation au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le débord latéral envisagé est important et sera visible depuis l'espace public car il s'agit d'une maison de type trois façades ;

Considérant qu'il s'indique donc de ne pas étendre l'habitation du côté latéral de celle-ci (zone de cours et jardins) ;

Considérant que cette intervention créera un précédent dans un quartier dont il convient de conserver la cohérence d'ensemble ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°3ter en ce qui concerne l'implantation latérale du rez-de-chaussée n'est pas acceptable ;

Considérant donc qu'il y a lieu de revoir l'extension arrière et de la développer principalement en façade arrière ;

Considérant que cette extension prévoyait également un revêtement en briques de ton blanc ;

Considérant que ce choix implique également une dérogation au plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Considérant que dans un souci de cohérence architecturale, ce choix de couleur ne peut être accepté ;

Considérant qu'il y a également lieu de se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le revêtement (briques de teinte similaire au bâtiment principal) ;

Considérant que le projet prévoyait également le placement de châssis en aluminium noir ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, les châssis ne sont pas acceptables ;

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

---

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 18h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1736493/2019 (19)**

Localisation : Avenue de Toutes les Couleurs 4

Objet : aménager les combles et construire des lucarnes en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 1. -Date arrêté projet de plan : Non applicable

-Dénomination :

-Type d'arrêté : Cobat 04 - Abrog. Tot

-Date arrêté expropriation : Non applicable

-Date d'arrêté plan : 25-07-2019

-N° NOVA : 18/PPAS/668888

-Décision projet de plan : Non applicable

-Ref. régionale : WSL\_0020\_008\_E

Lotissement : 1. -Objet : diviser le terrain en 3 lots (dont 1 exclu)

-Adresse : Rue Vervloesem n° 30 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Avenue de Toutes les Couleurs n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Rue Vervloesem n° 30 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

-Ref. régionale : 278/GL/105\_00

-Etat Final : Permis octroyé sous condition

-Date dernière notification : 25-09-2014

-Permis octroyé : Permis délivré sous conditions

-Date notification : 25-09-2014

-N° cadastral : section C, n° 141g et 142f

-N° NOVA : 18/LDER/499063

Demandeur : Monsieur et Madame Sylvain et Géraldine ARAUJO - VANDERCAM

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

application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 0

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 permis de lotir n°597 du 11/09/2014 et qu'elle y déroge (hauteur lucarne supérieure à 1m25 et leur position en façade) ;

Considérant que la demande vise à aménager les combles et construire des lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que les lucarnes prévues présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et ne se situeront pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 ;

Considérant qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

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

Considérant que deux chambres supplémentaires seront aménagées ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant qu'afin de proposer une hauteur sous plafond de 2m50 et afin d'assurer un éclairage naturel suffisant, deux lucarnes seront réalisées ;

Considérant que ces lucarnes présenteront une hauteur de 1m97 ;

Considérant que les lucarnes seront recouvertes de zinc ;

Considérant que la réalisation de ces lucarnes a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées (hauteur et implantation) en ce qui concerne les deux lucarnes sont acceptables ;

**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 12 du règlement communal sur les bâtisses et la dérogation à l'article 5 du permis de lotir n° 597 sont acceptées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 489 de la séance du 03/07/2020 à 19h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/602632/2016 (20)**

Localisation : Avenue Albert Jonnart 14

Objet : régulariser les extensions situées au rez-de-jardin et au 2ième étage, le percement du plancher et le placement d'un escalier au 1ier étage, et la création de terrasses aux 1ier et 2ième étages en façade arrière, démolir un auvent non couvert par permis et construire une véranda

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

Demandeur : Monsieur Bernardus SMULDERS

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

Enquête : 05/06/2020 au 19/06/2020

Plaintes/Remarques : 1

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 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les interventions déjà réalisées (placement d'escaliers supplémentaires,...) et à démolir un auvent pour construire une véranda à l'arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les terrasses (dimensions, conformité au code civil en termes de vue,...);

Considérant que le permis d'urbanisme n°2515 a été délivré le 14/09/1928 pour la construction de la maison ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit ;

Considérant dès lors que la demande consiste à régulariser:

- l'aménagement des combles en bureau, salle de bain, coin chambre d'amis en mezzanine avec percement du plancher afin de placer un nouvel escalier balancé,
- la modification de la terrasse au 2e étage arrière,
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière,
- l'ajout d'un escalier en colimaçon entre les étages,
- la réalisation d'une extension en cave ;

Considérant que la demande vise par ailleurs la construction d'une véranda sur la terrasse couverte actuellement par un auvent ;

Considérant que l'extension au niveau dénommé « sous-sol » mais situé dans ce qui est appelé la « cour basse » du permis d'origine, c'est-à-dire au niveau du jardin à l'arrière de la maison, déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné qu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions contiguës ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle n'implique aucune modification des murs mitoyens et qu'elle n'engendre aucune gêne pour les immeubles voisins;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée (bel-étage), seule la terrasse est reprise dans le permis d'origine, la verrière qui la couvre ne l'est pas ;

Considérant que la demande vise à retirer cette verrière et à placer une véranda et à reconstruire un nouvel escalier qui descend vers le jardin, plus large et plus long que l'existant ;

Considérant que cette intervention implique également une dérogation en termes de gabarit au titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur) étant donné qu'elle s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions contiguës ;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que le mur mitoyen doit être rehaussé pour que le code civil en matière de vues droites et obliques soit respecté et que dès lors il y a lieu de corriger les plans ;

Considérant que les plans n'indiquent pas comment sont récupérées ni où sont envoyées les eaux de ruissellement de la toiture courbe de la véranda et que dès lors il y a lieu de compléter les plans à ce sujet;

Considérant que ces dérogations sont acceptables pour la véranda ;

Considérant que les terrasses existantes aux 1er et 2e étages ne sont pas reprises dans le permis d'origine ;

Considérant de plus qu'elles ne respectent pas le code civil en matière de vues ;

Considérant que même si le reportage photographique joint à la demande tente de démontrer que les garde-corps sont identiques à ceux de la terrasse du rez-de-chaussée, ces terrasses s'étendent bien au-delà des profondeurs des immeubles contigus impliquant des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que les aménagements réalisés au dernier niveau par les précédents propriétaires ont vraisemblablement impliqué une extension au vu des matériaux et des châssis qui ne datent clairement pas de l'époque de la construction de la maison;

Considérant que la modification de volume est acceptable mais que les terrasses telles que proposées ne le sont pas ;

Considérant qu'il y a lieu de les réduire comme suit :

- au niveau de la nouvelle véranda, adapter les plans pour que le code civil soit respecté en termes de vues – rehausse du mur tel qu'expliqué en séance et expliquer comment les eaux de ruissellement de la nouvelle verrière sont récoltées et menées au système d'égout privé,
- au 1er étage : limiter la terrasse à une bande de la largeur de la fenêtre de la chambre sur la profondeur déjà existante la moins profonde et en prévoyant des bacs à plantes de chaque côté de manière à respecter le code civil en matière de vues,
- au 2e étage : prévoir un recul supplémentaire de 0.60m en profondeur à ce qui est repris en plan du côté du voisin de droite et un recul latéral de 1.90m par rapport au voisin de gauche de manière à respecter le code civil en matière de vues,
- déplacer les garde-corps et prévoir une finition esthétique sur le reste des toitures plates non accessibles ;

Considérant en effet que de cette manière de petits espaces extérieurs sont maintenus en plus du jardin dont dispose la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 est d'office inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région bruxelloise ;

Considérant que la demande ne modifie pas la façade à rue de la maison ;

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

- au niveau de la nouvelle véranda, corriger les plans pour que le code civil soit respecté en termes de vues et expliquer comment les eaux de ruissellement de la nouvelle verrière sont récoltées et menées au système d'égout privé,
- au 1er étage : limiter la terrasse à une bande de la largeur de la fenêtre de la chambre sur la profondeur déjà existante la moins profonde et en prévoyant des bacs à plantes de chaque côté de manière à respecter le code civil en matière de vues,
- au 2e étage : prévoir un recul supplémentaire de 0.60m en profondeur à ce qui est repris en plan du côté du voisin de droite et un recul latéral de 1.90m par rapport au voisin de gauche de manière à respecter le code civil en matière de vues,
- déplacer les garde-corps et prévoir une finition esthétique sur le reste des toitures plates non accessibles.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en profondeur (article 4) et en hauteur (article 6) sont acceptées.**