

PROCÈS-VERBAL n°570 PROCES-VERBAAL nr.570

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :
Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
- Mme Fabienne Sluys, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN
Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :
Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :
Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.
Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer LUNIEWSKI Clos du Dauphin / Dolfijngaarde 9	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
2. 09:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. BANQUE NAGELMACKERS N.V. Monsieur / Mijnheer Hulsbosch Avenue de Broqueville / de Broquevillelaan 253	Défavorable Ongunstig
3. 09:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MEERT - DUCARME Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet / Albert en Marie-Louise Servais-Kinetstraat 49	Favorable Gunstig
4. 10:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw URFALI - GERARD Rue du Menuisier / Schrijnwerkerstraat 5	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
5. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer CUNIN Avenue du Péage / Tollaan 29	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

6. 11:20	permis d'environnement milieuvergunning	DIVERS UCL - UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN ANDERE Avenue Hippocrate / Hippokrateslaan 50	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
7. 11:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. DW PROPERTIES B.V. Monsieur / Mijnheer DASKAL (Huis-Clos) Tomberg / Tomberg 26	Le dossier devra être réintroduit à la Région De aanvraag moet opnieuw worden ingediend op het Gewest

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1950374/2024 (1)

Localisation : Clos du Dauphin 9

Objet : régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage et le placement d'un auvent en façade arrière et isoler la façade avant et la toiture de la maison unifamiliale

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur Pawel LUNIEWSKI

Enquête : 23/01/2025 au 06/02/2025

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

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Réactions : 1

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 régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage et le placement d'un auvent en façade arrière et isoler la façade avant et la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 3 (implantation) et 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2025 au 06/02/2025 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que les alignements de façades et de toiture doivent être préservés ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :

- N°10329, le 11/12/1961 pour construire 64 maisons,
- N°19611, le 25/08/2011 pour remplacer tous les châssis de l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à isoler par l'extérieur la façade avant et la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que **la façade avant est isolée** par l'extérieur avec une épaisseur de 16cm supplémentaires ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse l'implantation de 16cm ;

Considérant que la maison présente une zone de recul d'environ 6m, séparant la maison de l'espace public (voirie) ;

Considérant que le revêtement proposé est une brique de ton blanc ;

Considérant que ce revêtement se rapproche fortement de celui existant (briques de ton blanc) ;

Considérant que le soubassement est inchangé et que l'isolation ne s'effectue qu'à partir du rez-de-chaussée ;

Considérant également que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité du bien ;

Considérant néanmoins que la façade avant présente un décrochement vertical à droite des grandes baies du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que, selon les plans fournis, ce décrochement n'est pas maintenu ;

Considérant qu'il s'agit d'une caractéristique essentielle et qu'afin de respecter une cohérence architecturale dans le clos, il y a lieu de le maintenir en situation projetée ;

Considérant que cet élément n'est pas dessiné dans le plan de la situation existante de fait et qu'il y a lieu de corriger ce détail ;

Considérant que **la toiture est isolée** par l'extérieur (Sarking) causant la rehausse de son profil de 11cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture dépasse les deux voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que l'épaisseur de la corniche débordante est augmentée de 6cm vu l'isolation de la toiture par l'extérieur ;

Considérant que l'espace sous toiture n'est pas habitable, ce qui permet aisément d'isoler par l'intérieur ;

Considérant néanmoins que cette isolation par l'extérieur a déjà été autorisée pour d'autres maisons de ce type ;

Considérant également que les raccords entre l'isolation de la façade et de la toiture pourront mieux être assurés en termes de performances énergétiques ;

Considérant que comme il s'agit de la première maison du groupe de 4 unités qui prévoit une isolation par l'extérieur, les travaux sont acceptables y compris le fait que la corniche est remontée ; que les maisons voisines devront donc respecter le même profil ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à **régulariser** le remplacement des portes d'entrée et de garage et le placement d'un auvent en façade arrière ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit :

- D'une porte de garage basculante présentant des lattes verticales,
- D'une porte d'entrée présentant une partie pleine à gauche et vitrée avec trois divisions à droite ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la porte de garage est sectionnelle (avec divisions horizontales) ;

Considérant que ce remplacement est acceptable en ce que la porte de garage s'intègre harmonieusement au dessin de la façade ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la porte d'entrée ne présente pas la même esthétique ; qu'en effet elle est de teinte gris anthracite et qu'elle présente une partie centrale en aluminium naturel et 6 divisions sur sa partie vitrée de droite ;

Considérant que ce remplacement ne s'intègre pas harmonieusement avec le reste de la façade mais ne fait que l'appauvrir ;

Considérant que cette porte à l'origine présente une partie pleine colorée à gauche et deux divisions à droite ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'élément métallique ou le peindre de la même couleur que la porte ;

Considérant qu'il y a également lieu de retrouver la couleur d'origine foncée pour l'encadrement de manière à se rapprocher de la situation d'origine ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19611 délivré le 25/08/2011 a approuvé un remplacement présentant toujours une partie pleine à gauche et trois divisions à droite ;

Considérant que les châssis actuels en PVC ont été acceptés dans le dernier permis d'urbanisme n°19611 délivré en 2011 ;

Considérant qu'un auvent a été placé en façade arrière sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il respecte les règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il ne dépasse pas ni en profondeur ni en hauteur le profil du voisin mitoyen de gauche (qui présente une annexe arrière) ; qu'il ne dépasse pas de plus de 3m le profil du voisin mitoyen de droite (environ 2m) ;

Considérant cependant que la toiture de cet auvent n'est pas renseignée dans les plans et qu'il y a lieu de l'ajouter en situations existante et projetée (plans et coupes) ;

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

- corriger les plans au niveau du décrochement en façade avant en situations existante et projetée,
- supprimer l'élément métallique ou le peindre de la même couleur que la porte et retrouver la couleur d'origine foncée pour l'encadrement de manière à se rapprocher de la situation d'origine,
- ajouter la toiture de l'auvent arrière en situations existante et projetée (plans et coupes).

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (implantation) et 6 (toiture) du Titre I du RRU sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1934499/2024 (2)

Localisation : Avenue de Broqueville 253 - 259

Objet : régulariser la construction d'une annexe au rez arrière, la modification des châssis en façade avant et la transformation de deux commerces en un seul avec travaux structurels, et changer l'affectation du commerce en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants, zone d'habitation

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : S.A. Banque Nagelmackers Monsieur Simon Hulsbosch

Enquête : 23/01/2025 au 06/02/2025

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)

Réactions : 5

Avis :

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

Considérant néanmoins que la Carte renseignant le Solde de Bureaux Admissibles (CaSBA) par maille et par type de zone n'est pas disponible et qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si la création de la surface de plancher de bureau est admissible et conforme au PRAS ;

Considérant que le bien date de 1936 et n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez arrière, la modification des châssis en façade avant et la transformation de deux commerces en un seul avec travaux structurels, et changer l'affectation du commerce en bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) étant donné que l'extension à régulariser :

- dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul,
- dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de droite,
- dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas situé à gauche ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2025 au 06/02/2025 et que 5 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'absence d'entretien de la toiture plate et les désagréments pour certains habitants de l'immeuble, et la suppression du commerce ;

Considérant l'historique du bien :

- permis d'urbanisme n°5.036 du 07/04/1936 visant à construire un immeuble à appartements
- permis d'urbanisme n°5.868 du 14/12/1938 visant à modifier le réseau d'égouts intérieur de l'immeuble
- permis d'urbanisme n°12.625 du 22/04/1976 visant à transformer un magasin en agence de banque

Considérant que l'aménagement de la zone de recul n'est pas conforme aux permis délivrés et n'est pas conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ; que cette zone ne fait pas l'objet de l'actuelle demande ; que la copropriété est invitée à rendre cette zone plus perméable ;

Considérant que la réunification des deux commerces en une seule unité de bureau est acceptable vu les faibles superficies des commerces et de leurs locaux attenants ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les locaux ne sont plus utilisés par la banque ;

Considérant qu'aucun aménagement de la surface qui justifierait le maintien de l'extension à régulariser n'est proposé ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le réclamant, représentant de la copropriété présent en séance, confirme que la copropriété s'oppose à la régularisation de l'annexe pour diverses raisons ;

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 d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont refusées :

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

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1953833/2024 (3)

Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 49

Objet : régulariser les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur et Madame Louis & Alice MEERT - DUCARME

Enquête : /

Motifs : /

Réactions : 0

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 travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'au moment de l'introduction de la demande :

- le bien était repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale,
- l'inscription d'un bien à l'inventaire ne constituait pas à proprement parler une mesure de protection,
- seuls l'inventaire des immeubles du quartier Léopold et l'inventaire des Sites de la Région avaient fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge (24/06/1994 pour le premier et 22/09/1995 pour le second) et revêtaient un caractère légal ;

Considérant qu'en cours de procédure, l'arrêté d'inscription a été publié le 19/08/2024 ; que son effet en termes de procédure ne s'applique qu'aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de sa publication ;

Considérant que le bien datant d'avant 1932 concerné par la présente demande, n'a pas été repris officiellement dans cet inventaire ; que le Gouvernement n'a dès lors pas reconnu de valeurs patrimoniales sur le bien décrit ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :

- N°2805, le 13/09/1929 pour construire une maison,
- N°12420, le 19/12/1974 pour placer une enseigne lumineuse double face perpendiculaire à la façade,
- N°16445, le 10/08/1999 pour placer des enseignes en façade au niveau du rez-de-chaussée,
- N°16922, le 27/11/2001 pour changer l'affectation de bureaux en logements et modifier la façade avant de l'immeuble,
- N°17808, le 16/08/2005 pour aménager une terrasse accessible depuis le 1er étage sur la toiture plate de la maison à condition de placer le garde-corps 1m en retrait du bord de la toiture de manière à l'aligner sur la cheminée ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser l'**aménagement intérieur** du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet qu'au lieu d'un séjour du rez-de-chaussée, deux chambres et une salle de bain ont été aménagées (la maison dispose d'un grand séjour au 1^{er} étage) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les deux chambres ne présentent pas d'éclairage naturel suffisant ;

Considérant en effet qu'elles présentent uniquement 1.8m² d'éclairage naturel au lieu de 1.9m² et 2.8m² requis ;

Considérant que les différences ne sont pas importantes et que la maison dispose d'une grande chambre parentale au 2^e étage et que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant également que toutes **les baies de façade** correspondantes aux châssis du rez-de-chaussée présentent une hauteur inférieure de 1.28m au lieu de 1.66m (soit 28cm en moins) ;

Considérant qu'elles ont été alignées à la limite haute de la porte d'entrée vu que des caissons à volets non visibles ont été placés;

Considérant néanmoins que ces baies ont été réalisées avec les mêmes dimensions, matériaux et divisions que le reste des châssis des étages, caractéristiques qui permettent à ces éléments de s'intégrer harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant que le volume est existant et que le séjour précédemment aménagé correspondait déjà à une pièce habitable ;

Considérant qu'un **soubassement en pierre bleue** de 55cm de hauteur a été ajouté en façade avant ;

Considérant que ces travaux sont acceptables en ce qu'ils respectent le règlement communal sur les bâtisses (article 52) ;

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

En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1953129/2024 (4)

Localisation : Rue du Menuisier 5

Objet : rénover, transformer (agrandissement de l'appartement du haut en duplex, modification du volume sous toiture et ajout de 2 lucarnes) et mettre en conformité l'immeuble existant (portes et châssis en façade avant, cave, balcons à l'arrière, escalier vers le jardin,...)

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : Monsieur et Madame Kaan & Pauline URFALI - GERARD

Enquête : 23/01/2025 au 06/02/2025

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. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Réactions : 0

Avis :

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°11071 a été délivré le 05/07/1965 pour la construction d'un immeuble de deux logements à condition que le garage prévu en façade principale soit prolongé jusqu'à l'arrière du bâtiment de façon à assurer le stationnement d'une deuxième voiture dans l'immeuble (un garage par appartement) ;

Considérant que la demande vise à rénover, transformer (agrandissement de l'appartement du haut en duplex, modification du volume sous toiture et ajout de 2 lucarnes) et mettre en conformité l'immeuble existant (portes et châssis en façade avant, cave, balcons à l'arrière, escalier vers le jardin,...) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 (lucarne) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2025 au 06/02/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les interventions non conformes au permis délivré :

- Le terrain présente une pente de la rue vers le fond de la parcelle, le permis de 1965 ne reprend pas le relief et donc lors de la mise en œuvre, un niveau sous le rez-de-chaussée a été ajouté (sous-sol à rue mais rez-de-jardin à l'arrière) ainsi qu'un balcon au rez-de-chaussée arrière avec un escalier vers le jardin en contrebas comme cela existe à l'arrière de l'immeuble voisin de droite,
- Des balcons d'une profondeur de 1.20m ont été ajoutés à l'arrière aux étages et les murs mitoyens ont été prolongés en conséquence afin d'éviter toute vue non conforme au Code civil sur les propriétés voisines (sauf au dernier niveau),
- Un auvent a été placé sur le balcon du dernier étage,
- Les châssis et portes en façade avant ont été remplacés en 2003 par de nouveaux éléments en aluminium sans respecter les divisions d'origine ;

Considérant que les modifications de volume et des balcons datent vraisemblablement de l'origine (visibles en partie sur les photos aériennes) ;

Considérant que les modifications de divisions de châssis aux étages ainsi que celles apportées aux portes sont acceptables car elles s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade et améliorent les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que ces modifications sont donc acceptables ;

Considérant néanmoins que la condition imposée dans le permis initial à propos du second emplacement de parking n'est toujours pas respectée ;

Considérant en effet qu'en situation existante de fait, les locaux à l'arrière du rez-de-chaussée (bureau, buanderie et wc) sont dédiés au logement du 2^e étage ;

Considérant cependant qu'aucun lien n'existe entre ces deux parties du logement, que dès lors ces locaux pourraient constituer une unité indépendante;

Considérant néanmoins que l'accès au sous-sol se fait actuellement en passant par ces locaux qui semblent donc être communs, en sortant et descendant l'escalier extérieur pour rentrer dans les caves ;

Considérant qu'en situation projetée, une porte est ajoutée dans le hall d'entrée afin de séparer ces locaux (buanderie, bureau et wc) ;

Considérant que créer une unité séparée supplémentaire n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à apporter certaines modifications à l'immeuble :

- Créer un accès intérieur vers la cave,
- Remplacer les châssis à l'arrière et abaisser l'allège de la grande baie au 2^e étage,
- Modifier la toiture (deux versants identiques comme en situation de droit),
- Etendre l'appartement du 2^e étage dans les combles à aménager en créant deux lucarnes ;

Considérant en effet que le niveau inférieur ajouté n'est actuellement accessible que via le jardin ;

Considérant dès lors que la cage d'escalier est prolongée vers le bas en perçant la dalle afin que chaque logement ait accès depuis le hall commun à une grande cave au rez-de-jardin ;

Considérant que la réalisation de cet escalier a pour conséquence de rendre les locaux arrière du rez-de-chaussée indépendants de l'accès au sous-sol ;

Considérant que le volume de toiture est modifié en prévoyant deux versants identiques afin de pouvoir y installer deux chambres et une salle de bain pour agrandir l'appartement du 2^e étage en un duplex ;

Considérant que cette modification fait référence à ce qui avait été prévu dans le permis d'origine, tout en prévoyant un niveau de faite plus bas (12.45m/13.00m) ;

Considérant néanmoins qu'elle implique une dérogation au RRU, Titre I, articles 4 et 6 en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car elles permettent d'agrandir un logement existant, que la rue présente un dénivelé et que l'immeuble de droite présente une hauteur sous corniche plus importante (+/-1.50m de plus) ;

Considérant que le niveau bas du duplex est réaménagé (suppression de murs) et que l'allège de la grande baie arrière au 2^e étage est abaissée afin de pouvoir accéder depuis la nouvelle salle à manger au balcon ;

Considérant qu'afin de respecter le Code civil en termes de vues, les murs mitoyens de part et d'autre du balcon du 2^e étage doivent être rehaussés en lieu et place des pare-vues présents en situation de fait ;

Considérant que ces rehausses dérogent au RRU, Titre I, articles 4 et 6 en ce qu'elles sont situées au-delà des profondeurs et des hauteurs des deux immeubles voisins ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir les rehausses des murs mitoyens jusqu'à 1.90m de hauteur par rapport au niveau fini du balcon (et non 1.80m) ;

Considérant que le logement agrandi respecte les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que les balcons sont en place depuis de nombreuses années, qu'aucune remarque n'a été émise lors de l'enquête publique ni après l'envoi de l'annexe II aux propriétaires voisins ; qu'il est préférable de conserver l'entièreté du balcon comme espace extérieur pour le logement agrandi ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que si l'auvent en place est maintenu, il y a lieu de vérifier si le montant central placé sur le garde-corps est maintenu et d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que deux nouvelles lucarnes sont prévues, une à l'avant et une à l'arrière, placées à 1m des limites de propriétés et présentant une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de chaque façade ;

Considérant néanmoins qu'elles présentent une hauteur de 1.88m ce qui déroge au RCB qui la limite à 1.25m ;

Considérant que des lucarnes du même gabarit ont été réalisées à la maison voisine n°3 récemment (PU/656011 délivré le 17/01/2019) ; qu'elles sont placées en retrait des façades afin d'être entourées de toiture ;

Considérant que dès lors la dérogation au RCB est acceptable ;

Considérant cependant que les matériaux proposés sont :

- Le PVC blanc pour le châssis arrière,
- Le bois ton naturel pour le châssis avant,
- Un habillage de ton crème pour les lucarnes (encadrements et joues) ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un habillage de couleur plus foncée comme la lucarne voisine ;

Considérant que le demandeur et l'architecte précisent en séance qu'une teinte plus foncée pour l'habillage des lucarnes est envisageable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, articles 16, 17 et 18 en termes de locaux communs : pas de local pour les deux roues, pas de local pour les poubelles et le local de nettoyage est prévu dans la buanderie qui semble être privative au logement du 2^e étage ;

Considérant en effet que ces articles sont d'application vu que la demande modifie les caractéristiques du logement du haut ;

Considérant qu'étant donné qu'il n'est pas acceptable qu'une unité séparée soit confirmée au rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir un local pour les vélos à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée afin de compenser la condition du permis d'origine et l'agrandissement du logement du haut ;

Considérant que vu le niveau supplémentaire existant sous le rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir tous les locaux communs requis dans le RRU ;

Considérant que les demandeurs et architecte confirment en séance que leur volonté n'est pas de créer une entité séparée ;

Considérant que l'escalier arrière menant au jardin ne respecte pas le Code civil en matière de vues, qu'il y a lieu de proposer une solution avec les propriétaires voisins (servitude, rehausse du mur mitoyen,...) ;

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

- prévoir un local pour les vélos à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée,
- prévoir les autres locaux communs requis par le RRU, Titre II,
- proposer un habillage de teinte plus foncée pour les lucarnes,
- prévoir les rehausses des murs mitoyens jusqu'à 1.90m de hauteur par rapport au niveau fini du balcon du 2^e étage et adapter les plans au niveau de l'auvent,
- respecter le Code civil au niveau de l'escalier menant au jardin.

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

- **RRU, Titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne le nouveau volume de toiture et les rehausses des murs mitoyens de part et d'autre du balcon du dernier étage,**
- **RCB, article 12 en ce qui concerne la hauteur des lucarnes.**

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

- **RRU, Titre II, articles 16, 17 et 18 en ce qui concerne les locaux communs.**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1904574/2023 (5)

Localisation : Avenue du Péage 29

Objet : régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale (extension à l'arrière, menuiseries extérieures et volets, garage et zone de recul)

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, zone d'habitation

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Demandeur : Monsieur Arnaud CUNIN

Enquête : 23/01/2025 au 06/02/2025

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)

Réactions : 0

Avis :

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

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

- n° 7303, délivré le 27/07/1950 pour la construction de la maison,
- n° 16.087, délivré le 04/11/1997 pour la démolition et reconstruction du balcon arrière au premier étage ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale (extension à l'arrière, menuiseries extérieures et volets, garage et zone de recul) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2025 au 06/02/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser la transformation de la remise au rez-de-chaussée reprise dans le permis d'origine (PU n°7303) en un garage ainsi que la transformation de la façade avant en conséquence (démolition de l'allège et placement d'une porte de garage métallique de ton blanc) ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée ;

Considérant que l'outil en ligne Brugis permet de constater l'aménagement actuel de la zone de recul avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme (vue aérienne de 1987) ;

Considérant néanmoins, qu'en l'absence de preuve de cet aménagement avant l'entrée en vigueur du règlement communal sur les bâtisses, celui-ci reste d'application ;

Considérant de plus, que la vue aérienne de 1971 permet de visualiser un muret à l'alignement supplémentaire au centre, entre l'entrée de la maison et l'accès au garage, et que ce muret a été supprimé, impliquant une dérogation à l'article 30 (clôtures) du titre V du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la suppression du muret central à l'alignement n'est pas souhaitable ; qu'il s'indique dès lors de le replacer en vue de se conformer au règlement communal sur les bâtisses et d'empêcher tout éventuel stationnement contraire aux différentes réglementations en vigueur en zone de recul ;

Considérant qu'il y a également lieu d'améliorer la perméabilité et la végétalisation de la zone de recul en prévoyant plus de zone plantée de pleine terre ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée sur une profondeur de 2,96m, sous l'emprise du balcon arrière du premier étage, autorisé par permis d'urbanisme en 1997 (permis d'urbanisme n°16.087) ;

Considérant que l'escalier présentant une profondeur de 80cm permettant l'accès du rez-de-chaussée vers le jardin (présentant un niveau inférieur de 72cm), a été déplacé en conséquence, parallèlement à l'extension ;

Considérant, vu les profils mitoyens construits, que le volume de l'extension et l'escalier extérieur sont conformes au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la cave arrière le long de la mitoyenneté droite et une partie de l'extension (côté droit) ont été aménagées en bureau ; que le restant de l'extension (côté gauche) sert actuellement de hall d'accès au jardin ;

Considérant qu'en l'absence de preuve de la construction de l'extension avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme, celui-ci reste d'application ;

Considérant que le bureau présente une dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,50m (2m pour la partie de l'ancienne cave et 2,46m à l'arrière) ;

Considérant qu'il déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie nette d'éclairante est insuffisante pour ce local ;

Considérant que la dérogation en termes de hauteur est acceptable en ce qui concerne la partie la plus haute mais ne l'est pas pour la partie qui ne présente que 2m sous plafond ; que cet espace doit rester un local non habitable (espace de rangement) ;

Considérant qu'au premier étage, une baie a été percée dans le mur de refend situé entre la cuisine et le séjour et que des modifications sur cloisons ont été réalisées (entre le hall et le séjour et au niveau de la cuisine) ;

Considérant qu'au deuxième étage, la largeur de baie de la salle de bains en façade arrière a été réduite et son allège a été remontée ; qu'elle présente désormais une largeur de 80cm sur une hauteur de 95cm

Considérant que des modifications ont également eu lieu en façade avant :

- la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en PVC blanc présentant 3 parties vitrées,
- les châssis double ouvrant en bois des premier et deuxième étages ont été remplacés par des châssis simple ouvrant en PVC de ton blanc,
- des caissons à volets ont été placés devant les 3 châssis du deuxième étage,

Considérant que le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant sont acceptables étant donné qu'il ne dénature pas l'esthétique architecturale de la maison ;

Considérant que les caissons à volets, placés sans autorisation urbanistique, masquent une partie des baies ; que ce placement ne contribue pas à l'embellissement de la façade, qu'il s'indique dès lors de les supprimer ;

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

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

- replacer le muret central à l'alignement en zone de recul et augmenter les zones plantées de pleine terre,
- aménager la pièce qui ne présente que 2m sous plafond comme local non habitable et non comme bureau ;
- supprimer les caissons à volets placés devant les baies du deuxième étage en façade avant.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées uniquement pour le bureau (2.46m sous plafond).

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 30 du titre V du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptée.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'environnement 18/IPE/1936743

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier 50 bte B1.50.02

Objet : Exploitation d'un établissement universitaire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé **PPAS N° 45 UNIVERSITE approuvé** par arrêté royal en date du 24/07/1973.

Demandeur : DIVERS UCL - UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN Monsieur Didier SMITS

Enquête : 08/01/2025 au 06/02/2025

Motifs : Article 40 et 41 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement

Réactions : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 45 UNIVERSITE approuvé par arrêté royal en date du 24/07/1973 ;

Considérant que la demande vise à l'exploitation d'un établissement universitaire ;

Considérant que la demande vise à agrandir la capacité du Parking Nord existant, à l'intersection de l'avenue Hippocrate et de l'avenue de la Palestre, par la construction d'un nouveau bâtiment, tout en gardant une zone ouest dont la capacité est inchangée ;

Considérant que la demande se situe à proximité de la zone Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2025 au 06/02/2025 et aucune réaction n'est parvenue à l'administration communale ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement Hôpital 2025 des Cliniques Universitaires Saint-Luc ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/10/2023 ;

Considérant que l'augmentation de l'imperméabilisation du site par rapport à la situation existante et de l'ordre de 3% (voir conclusion p.96/133 du Rapport d'incidences) ;

Considérant qu'aucun système de gestion des eaux pluviales n'a été installé au niveau du parking en situation existante ;

Considérant que les eaux de pluie du nouveau bâtiment seront collectées, stockées et infiltrées dans des noues paysagères situées de part et d'autre de la structure ;

Considérant que pour le parking existant à l'ouest, une autre noue d'infiltration permettra de gérer les eaux de ce parking en plus de deux descentes pluviales à l'ouest du nouveau bâtiment, ce qui représente une amélioration de la situation existante pour ce parking ;

Considérant toutefois que malgré les surfaces importantes d'infiltrations, le calculateur de gestion des eaux pluviales de Bruxelles Environnement montre que les surfaces suffisent à peine à faire face aux surfaces de ruissellement ;

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

Considérant toutefois que le projet améliore la situation existante en matière d'infiltration des eaux de pluie ;

Considérant que le risque de pollution aux hydrocarbures est envisageable en raison des activités et de la circulation des véhicules, il y a lieu de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales afin de limiter la contamination des milieux naturels, notamment les noues qui sont utilisées pour l'infiltration des eaux ;

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

- D'installer un dispositif (séparateur d'hydrocarbures) conçu pour capter et éliminer les hydrocarbures potentiellement présents dans les eaux de ruissellement avant qu'elles ne soient dirigées vers les noues ;
- De s'engager à réaliser des essais de perméabilité (1 par futur ouvrage à minima) qui permettront de clarifier la bonne capacité des sols à infiltrer, et dans le cas où ces essais n'indiqueraient pas une perméabilité supérieure à 10 mm/h, de s'engager à élargir les noues envisagées ;
- De ne prévoir uniquement que des éclairages extérieurs de type LED, sans émission dans le spectre UV, de couleur ambre à rouge (maximum 3000 K et de préférence inférieure à 2200 K) et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- De respecter les conditions émises dans le rapport du SIAMU du 25/10/2023 (réf. CP.1980.2656/210).

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2025

Procès-verbal n° 570

Demande de permis d'urbanisme PU/1950922/2024 (1)

Localisation : Tomberg 26 - 28

Objet : diviser, transformer et réorganiser le commerce existant au rez-de-chaussée et partiellement au 1er étage de l'immeuble en deux entités commerciales, modifier la destination de l'atelier en intérieur d'îlot en commerce accessible au public, installer un parking pour vélos et régulariser les modifications apportées par rapport à la situation existante de droit (nombre d'emplacements de parking en intérieur d'îlot, modification de la devanture, baie supplémentaire,...)

Zonage : P.R.A.S. : zone de cimetière, zone d'habitation

Le bien ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (**PL**).

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Réactions : 4

Avis du 31/01/2025 :

AVIS REPORTE

Avis du 21/02/2025 :

Considérant que la superficie commerciale existante dépasse les 1.250 m², et que le projet prévoit de conserver ces superficies ;

Considérant que de réelles questions se posent quant à la mobilité, tant du point de vue des livraisons que de l'accessibilité pour les clients (voiture, vélo, etc.)

Considérant que le changement d'utilisation du commerce, passant d'un garage à un commerce alimentaire, est donc susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, principalement en matière de mobilité et de nuisances sonores liées aux livraisons en voirie ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est nécessaire en application de la rubrique 28 de l'Annexe B du CoBAT ;

Considérant que le rapport devra à minima examiner les aspects mobilité en détail avec notamment :

- Les flux de mobilité attendus (livraison et client),
- L'organisation des livraisons et la possibilité d'internaliser celles-ci au sein du site, comment seront gérées les nuisances,
- La qualité des infrastructures de stationnement pour les vélos, en tenant compte des besoins spécifiques aux vélos cargos, particulièrement adaptés à ce type de commerce ;

Considérant ainsi que le dossier devra être instruit par l'urbanisme régional et non plus par l'urbanisme communal, qu'il convient de réintroduire ce dossier à la bonne administration ;

Considérant qu'aucun avis ne peut être rendu à ce stade sur la demande.