

## PROCÈS-VERBAL n°571 PROCES-VERBAAL nr.571

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 Katelijne FRANSENS, Architecte principale
- Mme Silvana GIORDANO, 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. 09:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw KUUKKA  Avenue Hof ten Berg / Hof ten Berglaan 109	<b>Défavorable Ongunstig</b>
2. 09:40	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw BÜSKENS  Rue de la Cambre / Ter Kamerenstraat 276	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
3. 10:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	A.S.B.L. CAMPUS V.Z.W. Mesdames / Mevrouwen VAN DYCK - GLORIEUX  Boulevard Brand Whitlock / Brand Whitlocklaan 38	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
4. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Madame / Mevrouw CHOPPINET  Rue Crocq / Crocqstraat 24	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
5. 11:20	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw HOMO - HOUSSIAU  Rue du Zéphyr / Westenwindstraat 61	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>
6. 11:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw MONEGER - BEN HASSINE  Avenue des Cerisiers / Kerselarenlaan 174	<b>Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden</b>

7. 13:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur et Madame / Mijnheer en Mevrouw STENFORS - MARTINEZ de MARANON  Avenue Echevin Van Muylders / Schepen van Muylderslaan 15	<b>Favorable sous conditions</b> <b>Gunstig onder voorwaarden</b>
-------------	---	--	--

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1950774/2024 (1)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 109

Objet : effectuer des transformations intérieures, transformer les façades et étendre l'immeuble

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

PPAS : n°9 ter Quartier Hof ten Berg du 11/01/1977

Demandeur : Madame Sanna KUUKKA

Enquête : 13/02/2025 au 27/02/2025

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)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

dérogation au titre I du RRU (articles 3, 10 et 11)

Réactions : 1

---

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 9 ter du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures, transformer les façades et étendre l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- Au plan particulier d'affectation du sol n°9ter :
  - en ce que l'emplacement de garage est supprimé ;
  - en ce que la distance entre la façade latérale projetée et la limite mitoyenne est inférieure à 3m ;
  - en ce que la profondeur de l'immeuble sera supérieure à 10m ;
  - en ce que le versant arrière de la toiture sera recouvert par des panneaux solaires (au lieu de tuiles en terre cuite ou d'ardoises de tonalité rouge ou noire) ;
  - en ce qu'un crépi et de l'aluminium sont prévus en façade de l'immeuble ainsi que de l'extension (au lieu de matériaux de parement) ;
  - en ce que la hauteur de l'extension sera supérieure à 3m20 ;
  - en ce que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée à l'alignement par un mur en maçonnerie et doublée d'une haie vive de 1m25 de hauteur ;
- Au règlement régional d'urbanisme :
  - à l'article article 3 du titre I en ce que le front de bâtisse n'est plus implanté à l'alignement ;
  - à l'article 10 du titre I en ce que la nouvelle isolation dépassera de plus de 12 cm sur les 2.50 premiers m de hauteur de façade ;
  - à l'article 11 du titre I en ce que la zone de recul est utilisée comme espace de stationnement ;
- Au règlement communal sur les bâtisses :
  - à l'article 28 en ce que la zone de recul est aménagée en espace de stationnement ;
  - à l'article 30 en ce que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée par un muret en maçonnerie ;
  - article 52 en ce qu'un crépi est prévu en façade ;
  - article 53 en ce que le nouveau revêtement de la façade présentera une saillie de plus de 5 cm sur l'alignement ;

Considérant que, pour information, la première enquête publique initialement prévue du 03/01/2025 au 17/01/2025 a dû être reprogrammée vu l'absence de document sur la plateforme régionale ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 13/02/2025 au 27/02/2025 et qu'une demande à être entendu a été émise ;

Considérant que la remarque émise relève le fait qu'une pompe à chaleur serait éventuellement prévue ;

Considérant néanmoins qu'aucune pompe à chaleur n'est reprise sur les documents ; que l'architecte du demandeur a déclaré en séance ne pas être au courant que la pose d'une installation technique comme la pompe à chaleur nécessite un permis d'urbanisme si elle n'est pas implantée à minimum 3m des limites parcellaires ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter la demande avec l'implantation exacte de cette installation ;

Considérant qu'une seconde remarque écrite (mail) a été émise le 28/02/2025, soit en dehors de la période d'enquête publique et que dès lors cette remarque ne peut pas être prise en compte ;

Considérant qu'un seul permis d'urbanisme a été délivré pour le bien qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 9712 délivré le 12/10/1959 pour une « villa » ;

Considérant dès lors que le permis de 1959 constitue la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que des modifications ont été apportées par rapport à cette situation de droit, notamment :

- la porte d'entrée et la porte de garage ont été remplacées ;
- le garage est utilisé comme débarras ;
- une salle de bain et un sauna ont été aménagés en lieu et place du local à provisions et de la buanderie ;
- une terrasse (hors-sol) a été aménagée dans le prolongement du séjour avec un escalier extérieur permettant de relier le jardin situé en contrebas ;
- les 2 chambres situées en façade arrière ont été fusionnées en une seule grande chambre ;
- l'escalier intérieur a été prolongé afin d'accéder aux combles de l'immeuble ;
- un bureau a été aménagé dans les combles ;

Considérant que certaines modifications ne seront pas maintenues dans le projet (et ne font donc pas l'objet de la régularisation), notamment :

- la porte de garage sera transformée ;
- la terrasse extérieure et l'escalier seront supprimés au profit d'une nouvelle extension ;

Considérant que les modifications suivantes seront maintenues et donc à régulariser :

- maintien de la porte d'entrée ;
- maintien du débarras à la place du parking ;
- maintien de l'escalier intérieur permettant d'accéder aux combles ;

Considérant qu'en 2014 (selon les vues reprises de Google street view), un arbre (type sapin) était présent dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que pour rappel l'abattage d'un arbre à haute tige doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

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

Considérant que le projet vise principalement à effectuer des transformations intérieures, à transformer les façades et à étendre l'immeuble ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée :

Considérant que les plans de la situation de fait renseignent un débarras alors que la situation de droit renseigne un garage ;

Considérant que la suppression du garage est souhaitée car, selon la note explicative, les occupants n'en ont pas l'usage ;

Considérant en effet que les occupants souhaitent maintenir l'utilisation de cet espace comme espace de stockage pour vélos ou autres objets volumineux ;

Considérant cependant que la photo jointe au dossier montre une voiture stationnée dans la zone de recul malgré l'absence de garage ;

Considérant que le projet maintient tout de même un accès carrossable dans la zone de recul, que les aménagements existants de la zone de recul ne sont pas modifiés en conséquence (vu la suppression du garage) ;

Considérant que le projet, malgré la suppression de l'espace du parking couvert, permet le stationnement d'un véhicule dans la zone de recul ce qui déroge au règlement régional d'urbanisme, au règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il s'indique de proposer un aménagement paysager conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur vu la suppression du garage ;

Considérant qu'il s'indique également de séparer physiquement la zone de recul (espace privatif) du trottoir (espace public) par un muret en maçonnerie conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que cet aménagement permettra de libérer un espace de stationnement en voirie vu qu'il n'est plus utile de maintenir un accès carrossable à l'immeuble ;

Considérant que, moyennant cet aménagement paysager de la zone de recul ainsi que l'ajout d'un muret de séparation conforme, la suppression du garage est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul ainsi que la suppression du garage, les dérogations suivantes ne sont pas acceptables:

- au PPAS n°9ter en ce que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée à l'alignement par un mur en maçonnerie et doublée d'une haie vive de 1m25 de hauteur ;
- au règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul est utilisée comme espace de stationnement ;
- à l'article 28 en ce que la zone de recul est aménagée en espace de stationnement ;
- à l'article 30 en ce que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée par un muret en maçonnerie ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul ainsi que la suppression du garage, la dérogation suivante est acceptable:

- Au PPAS n°9ter en ce que le garage est supprimé ;

Considérant que le plan du même niveau de la situation projetée ne reprend pas l'espace sauna ;

Considérant que si le sauna est tout de même maintenu, il s'indique de le reprendre sur les plans ainsi que toutes les installations techniques liées à son utilisation ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée (= niveau sous-sol par rapport au jardin), un vide technique sera réalisé dans le prolongement du niveau existant sur 2m65 ;

Considérant qu'au niveau du bel-étage, la terrasse existante hors-sol de même que l'escalier extérieur seront démolis et remplacés par une nouvelle extension ;

Considérant que la façade arrière de cette nouvelle extension s'alignera en profondeur sur la façade arrière du bâtiment voisin mitoyen (n° 107) ;

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée contre la nouvelle façade arrière mais, selon le plan joint à la demande, n'empiètera pas au-delà de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur sera prévu afin d'accéder au jardin depuis le nouveau volume ;

Considérant que l'implantation de cet escalier respectera un recul latéral de plus de 3m par rapport à la construction voisine du n°107 ;

Considérant dès lors que le nouveau volume ainsi que l'escalier sont conformes au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que l'ajout du nouveau volume et de son escalier implique une profondeur de construction supérieure à 10m (= la profondeur maximale autorisée par le PPAS n°9ter) ;

Considérant en effet que la profondeur du bâti s'élèvera à +/- 11m ;

Considérant cependant que le bâtiment d'origine possède une profondeur assez réduite de +/- 8m65 ;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne en profondeur sur le bâtiment voisin mitoyen ;

Considérant que les autres immeubles de la rangée existante possèdent chacun une extension donnant accès au jardin ;

Considérant que l'escalier extérieur dépasse en profondeur la nouvelle extension ;

Considérant cependant que cet escalier respecte un recul latéral de plus de 3 m avec la construction voisine mitoyenne et ne présentera que 4 marches ;

Considérant dès lors que la profondeur de l'extension prévue et du nouvel escalier respectent le bon aménagement des lieux et que dès lors la dérogation sollicitée PPAS en ce qui concerne la profondeur de construction est acceptable ;

Considérant néanmoins que le nouveau volume déroge également au PPAS n°9ter en terme de hauteur de construction ;

Considérant en effet que le PPAS n°9ter autorise une hauteur maximale de 3m20 (hors-tout) pour les extensions ;

Considérant que le projet déroge au PPAS n°9ter car l'extension présente une hauteur de +/- 4m par rapport au niveau du jardin (soit un dépassement de +/- 80 cm) ;

Considérant, que cette dérogation est motivée par le souhait de maintenir une hauteur sous-plafond identique à celle existante actuellement (2m75) ;

Considérant que la note explicative indique que le mur mitoyen (avec le n°107) sera rehaussé de +/- 60 cm ;

Considérant cependant que les plans/coupes/élévations remis sont trop sommaires et ne permettent pas de visualiser correctement la rehausse ainsi que les raccords nécessaires ;

Considérant en effet que l'élévation arrière de la situation projetée ne reprend pas de façon distincte la rehausse prévue du mur mitoyen ; que la toiture verte telle qu'indiquée sur le plan, n'est pas représentée dans la coupe longitudinale, ne permettant pas de juger la hauteur totale après finition ;

Considérant en effet que l'élévation arrière de la situation projetée ne reprend pas de façon distincte la rehausse prévue du mur mitoyen ;

Considérant de plus que le niveau du jardin est droit alors qu'il existe une différence de niveau entre le n°107 et le n°109, que cette différence doit être correctement reprise sur les documents afin de pouvoir statuer sur la dérogation sollicitée ;

Considérant que, d'après les photos reprises au dossier, les niveaux des corniches (n°107 et n°109) semblent également erronés ;

Considérant en effet que l'élévation jointe reprend 2 corniches qui se chevauchent alors que la photo de la façade arrière montre 2 corniches distantes de quelques centimètres ;

Considérant que, d'après la même photo, le dessin des baies du 1<sup>er</sup> étage de la façade arrière semble également erroné ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de compléter/corriger les plans/coupes/élévations en conséquence afin de pouvoir statuer sur la demande de dérogation concernant la hauteur de construction de l'annexe ;

Considérant dès lors, qu'à la vue des documents émis, cette dérogation ne peut être acceptée ;

Considérant en effet qu'en l'état, le bon aménagement des lieux ne peut pas être garanti car l'impact de la nouvelle construction sur la construction voisine ne peut pas être correctement analysé ;

Considérant que cette extension sera recouverte par un crépi sur isolant ;

Considérant que l'utilisation du crépi est acceptable car l'extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'en ce qui concerne la nouvelle extension, les dérogations suivantes sont acceptables :

- au PPAS n°9ter en ce que la profondeur du bâtiment sera supérieure à 10m ;
- au PPAS n°9ter en ce qu'un crépi sera prévu pour l'extension et non une brique de parement comme pour le bâtiment principal ;

Considérant qu'en ce qui concerne la nouvelle extension, les dérogations suivantes ne sont pas acceptables :

- au PPAS n°9ter en ce que l'extension prévue présentera une hauteur supérieure à 3m20 ;

Considérant que l'aménagement intérieur du premier étage ne semble pas être modifié ;

Considérant cependant que la situation de fait reprend une hauteur sous plafond de 2m40 alors que les plans de la situation de droit reprennent une hauteur sous plafond de 2m70 ;

Considérant que la hauteur sous plafond existante déroge donc au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'a ni été sollicitée ni motivée ;

Considérant dès lors que cette dérogation ne peut être acceptée ;

Considérant néanmoins que l'aménagement intérieur visant à réaménager 2 chambres est acceptable ;

Considérant qu'au niveau des combles, d'après les documents de la situation de droit, l'escalier existant a été prolongé vers les combles (initialement une trappe prévue) ;

Considérant qu'il s'agit d'une modification intérieure acceptable ;

Considérant que la situation de fait reprend un espace bureau au niveau des combles ;

Considérant cependant que la situation projetée ne reprend plus d'information à ce sujet ;

Considérant dès lors que l'utilisation des combles doit être précisée ;

Considérant qu'au niveau des façades, le projet prévoit d'isoler par l'extérieur toutes les façades et de les recouvrir par un crépi ;

Considérant que la couleur du crépi n'est pas précisée ;

Considérant que le nouvel oriel ou encadrement en façade avant comporte une partie haute avec des châssis ouvrants, et une partie basse non renseignée ; que vu l'installation d'une cuisine à cet endroit, on peut conclure qu'il s'agit des panneaux fixes en aluminium couleur gris clair ou anthracite (à déterminer) ; que le nouvel encadrement ne peut s'envisager que si l'ensemble des baies est vitré ;

Considérant que l'épaisseur de l'encadrement en façade ne correspond pas à l'épaisseur repris dans la coupe longitudinale ;

Considérant que ces interventions (isolation extérieure et crépi) dérogent aux articles suivants :

- au PPAS n°9ter en ce qu'un crépi et de l'aluminium sont prévus en façade de l'immeuble (bardage en aluminium au rez-de-chaussée ainsi que des parties en aluminium aux étages) ;
- au règlement régional d'urbanisme (article 3 du titre I) en ce que le front de bâtisse n'est plus implanté à l'alignement ;
- au règlement communal sur les bâtisses (articles 52 et 53) en ce qu'un crépi est prévu en façade et en ce que le nouveau revêtement de la façade présentera une saillie de plus de 5 cm sur l'alignement ;

Considérant qu'il est acceptable, afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble, de vouloir isoler ce dernier ;

Considérant que la surépaisseur induite est acceptable vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant néanmoins que l'utilisation d'un crépi n'est pas acceptable vu le contexte urbanistique ni le choix d'un bardage en aluminium ;

Considérant en effet que l'avenue Hof ten Berg possède des immeubles présentant des briques de parement (également imposées par le plan particulier d'affectation du sol) ;

Considérant que le choix du crépi ne cadre pas avec l'esthétique de l'avenue et ne respecte pas l'esprit du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne la façade avant, les dérogations suivantes sont acceptées :

- au règlement régional d'urbanisme (article 3 du titre I) en ce que le front de bâtisse n'est plus implanté à l'alignement ;
- au règlement régional d'urbanisme (article 10 du titre I) en ce que la nouvelle isolation dépassera de plus de 12 cm sur les 2.50 premiers m de hauteur de façade ;
- au règlement communal sur les bâtisses (article 53) en ce que le nouveau revêtement de la façade présentera une saillie de plus de 5 cm sur l'alignement ;

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne la façade avant, les dérogations suivantes ne sont pas acceptées :

- au PPAS n°9ter en ce qu'un crépi et de l'aluminium sont prévus en façade de l'immeuble (bardage en aluminium au rez-de-chaussée ainsi que des parties en aluminium aux étages) ;
- au règlement communal sur les bâtisses (article 52) en ce qu'un crépi est prévu ;

Considérant que la façade latérale sera également transformée ;

Considérant en effet que l'ensemble des ouvertures existantes seront supprimées à l'exception de celle existante au bel-étage arrière (qui sera transformé) ;

Considérant que le fait de supprimer les ouvertures existantes en façade latérale a pour conséquence d'appauvrir la façade ;

Considérant en effet que la façade latérale est animée par des différences de matériaux et d'ouvertures et que les futures interventions (suppression des baies, pose d'un crépi, utilisation de l'aluminium) ne respectent pas l'esthétique d'origine de l'immeuble ;

Considérant de plus que la baie existante qui est maintenue sera entourée par un bardage en aluminium dont le plan débordera du plan principal de la façade latérale ;

Considérant que cette intervention aura pour conséquence de réduire encore davantage la distance existante entre les façades latérales du 109 et du 111 ;

Considérant que ce choix implique également de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°9ter en ce qu'une distance de 3m entre la façade latérale et l'axe mitoyen ne sera pas respectée ;

Considérant que les plans remis indiquent une distance existante entre la façade latérale et l'axe mitoyen de 2m50, que cette distance n'est déjà plus conforme aux prescriptions du PPAS n°9ter ;

Considérant que le projet vise à réduire encore davantage cette distance, que ce choix n'est pas acceptable car ne respecte pas l'esprit du PPAS n°9ter et augmente la proximité avec le bâtiment voisin (n°111) ;

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne la façade latérale, les dérogations suivantes ne sont pas acceptées :

- au plan particulier d'affectation du sol n°9ter en ce que la distance entre la façade latérale projetée et la limite mitoyenne est inférieure à 3m, en ce qu'un crépi et de l'aluminium sont prévus (au lieu de matériaux de parement) ;
- au règlement communal sur les bâtisses (article 52) en ce qu'un crépi est prévu ;

Considérant qu'au niveau de la toiture, le versant arrière sera recouvert par des panneaux solaires ;

Considérant que cette intervention déroge au PPAS n°9ter en ce que le versant arrière de la toiture sera recouvert par des panneaux solaires (au lieu de tuiles en terre cuite ou d'ardoises de tonalité rouge ou noire) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable vu l'orientation de la parcelle et vu que ce versant n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que le versant avant est actuellement recouvert par des tuiles en céramique de couloir noire ;

Considérant que l'élévation avant de la situation projetée ne reprend plus d'information concernant le type de tuiles utilisées ;

Considérant que de façon générale, le projet implique un grand nombre de dérogations (au plan particulier d'affectation du sol, au règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses) ;

Considérant que l'analyse du projet est rendue difficile par le manque d'information précise sur certains éléments du projet en plans/coupes/élévations (niveaux manquants, légende des matériaux, erreurs de dessin des niveaux des corniches, ...) ;

Considérant de plus que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit, que la note explicative n'en fait pas mention ;

Considérant qu'il s'indique, vu les considérants émis plus haut, de compléter/modifier tous les documents qui nécessitent de l'être afin de pouvoir juger du bon aménagement des lieux et notamment en ce qui concerne la nouvelle extension prévue à l'arrière ;

Considérant qu'un projet de rénovation et d'extension pourrait être acceptable, mais que le nombre de dérogations doit être réduit, et les remarques émises ci-dessus doivent être prises en compte ;

Considérant de plus que les dessins ne peuvent comporter des incohérences ou des omissions car cela empêche les autorités de vérifier la compatibilité de l'extension avec le bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations suivantes sont refusées :

- à l'article 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses
- à l'article 126§11 du CoBAT : dérogations au PPAS
- au titre I du RRU (articles 3, 10 et 11)

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

---

**OVERLEGCOMMISSIE VAN 14/03/2025**

Proces-verbaal nr. 571

**Aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning PU/1958663/2024 (2)**

Ligging: Ter Kamerenstraat 276

Onderwerp: regulariseren van de dakophoging, de zoldertoegang en van een afdak, en, wijzigen van de bestemming van een opbrengsteigendom in een ééngesinswoning, bouwen van een uitbreiding en een dakterras op de 2e verdieping achteraan van het gebouw

Zonering: GBP: typische woongebieden

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).

Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (**VV**).

Aanvrager: Mevrouw Suzanne BÜSKENS

Onderzoek: 13/02/2025 tot 27/02/2025

Motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)  
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Reacties: 0

---

Advies:

Gezien de aanvraag zich bevindt in typische woongebieden van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van de dakophoging, de zoldertoegang en van een afdak, en, wijzigen van de bestemming van een opbrengsteigendom in een ééngesinswoning, bouwen van een uitbreiding en een dakterras op de 2e verdieping achteraan van het gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van

- art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk),
- art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),

en dat deze bijgevolg onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 13/02/2025 tot 27/02/2025 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat verschillende aanvragen werden ingediend om het gebouw te wijzigen, maar dat deze niet allemaal tot een vergunning hebben geleid:

- Stedenbouwkundige vergunning nr.4065, afgeleverd op 20/10/1933 voor het bouwen van een gebouw met 2 wooneenheden,
- Stedenbouwkundige vergunning nr.17923, afgeleverd op 13/12/2005 voor het bewoonbaar maken van de zolder en het toevoegen van een erker. Gezien deze werken niet binnen de wettelijke termijn werden uitgevoerd, werd de aanvrager op de hoogte gesteld dat deze vergunning automatisch **vervallen** is,
- Stedenbouwkundige vergunning nr.19672 van 17/11/2011 voor het installeren van een terras op de 3<sup>e</sup> verdieping. Gezien deze werken niet binnen de wettelijke termijn werden uitgevoerd, werd de aanvrager op de hoogte gesteld dat deze vergunning automatisch **vervallen** is,
- Stedenbouwkundige aanvraag nr.537304, ingediend in 2011 voor het installeren van een terras op de 1<sup>e</sup> verdieping. Deze aanvraag werd door de aanvrager **ingetrokken**,
- Stedenbouwkundige aanvraag nr.1948158, ingediend in juni 2024 voor het regulariseren van het ophogen van het dak, het creëren van een toegang tot de zolder, het bouwen van een uitbreiding op de 1e verdieping achteraan, het wijzigen van de opsplitsing van de woningen, van enkele onderverdelingen van het schrijnwerk aan de voorgevel, en, bouwen van een uitbreiding en een dakterras achteraan op de 2e verdieping van het gebouw. Deze aanvraag werd door de aanvrager **ingetrokken** en vervangen door huidige aanvraag;

Overwegende bijgevolg dat enkel de vergunningen nr.4065 de wettelijke toestand vormt;

Overwegende dat de onderverdeling van de wooneenheden als volgt was:

- Kelder / tuinniveau: dienstlokalen
- Gelijkvloers: 1 woongelegenheden,
- Verdieping: 1 woongelegenheden,
- Zolder: 2 mansardekamers,

Overwegende dat de bouwhoogte van het gebouw werd gewijzigd zodat de oorspronkelijke zolderverdieping een volwaardig niveau werd, en dat het opgehoogde dakvolume een extra niveau herbergt; dat ook de onderverdeling als volgt gewijzigd werd rond, en dit laatste waarschijnlijk rond 2005:

- Kelder / tuinniveau: dienstlokalen
- Gelijkvloers: 1<sup>e</sup> niveau van een duplexappartement
- 1<sup>e</sup> verdieping: 2<sup>e</sup> niveau van een duplexappartement
- 2<sup>e</sup> verdieping: 1<sup>e</sup> niveau van een duplexappartement
- Zolder: 2<sup>e</sup> niveau van een duplexappartement

Overwegende echter dat de verticale circulatie tussen de verschillende duplexappartementen niet geprivatiseerd werd zodat een hybride situatie is ontstaan voor wat betreft de afscheiding van de woningen;

Overwegende dat de huidige aanvraag enerzijds de volumewijziging en structurele ingrepen wenst te regulariseren, en anderzijds:

- het aantal woongelegenheden terugbrengt naar 1 ééngezinswoning,
- het gesloten balkon op de 1<sup>e</sup> verdieping terug open maakt (mits behoud van een luifel) zodat de achtergelegen woonruimtes terug van een correcte ventilatie en verlichting kunnen genieten,
- achteraan op de 2<sup>e</sup> verdieping een kleine uitbreiding voorziet voor de inrichting van een bijkomende doucheruimte, alsook de aanleg van een buitenterras;

Overwegende dat het te regulariseren bouwvolume afwijkt van titel I, artikels 4 en 6 van de GSV, gezien dit volume hoger en dieper is dan beide burens;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien deze beperkt zijn, niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, geen negatieve invloed hebben op de leefbaarheid van de naburige constructies en gezien gelijkaardige bouwvolumes in de nabije omgeving bestaan;

Overwegende dat de bouw van een nieuwe uitbouw op de 2<sup>e</sup> verdieping voor het creëren van een extra badkamer aanvaardbaar is voor volgende redenen:

- het laat toe om de woning te gebruiken als intergenerationele woning waarin verschillende generaties samenwonen, met een zeker mate aan privacy en onafhankelijkheid, maar met een vaststaande onderlinge afhankelijkheid met betrekking tot het gebruik van verschillende ruimtes (tuin, leefruimte, circulatie, ...)
- de afwijking aan titel I, artikels 4 en 6 van de GSV, is beperkt, niet zichtbaar vanaf het openbaar domein en heeft geen negatieve impact op het gebruik van de aangrenzende gebouwen,

Overwegende dat de bouw van een extra terras op het platte dak van de 2<sup>e</sup> verdieping aanvaardbaar is maar wel dient te worden beperkt tot kleinere dimensies om de leefbaarheid en de rust in het binnengebied te behouden;

Overwegende inderdaad dat de ééngezinswoning reeds beschikt over de tuin en twee kleine terrassen op het hoger gelegen gelijkvloers en de 1<sup>e</sup> verdieping, er in de onmiddellijke omgeving geen gelijkaardige terrassen zijn op dit niveau, en dat dit terras afwijkt van titel I, artikel 4 van de GSV, gezien dit hoger en dieper is dan beide burens;

Overwegende bijgevolg dat de diepte van het terras beperkt moet worden tot maximaal de diepte van de nieuwe badkamer;

Overwegende dat de toegang tot het terras niet in overeenstemming is met de regels van het burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten vanaf het terras naar de rechterbuur; dat de minimumafstand van 1,90m vanaf het terras tot de perceelsgrens niet wordt gerespecteerd;

Overwegende bijgevolg dat de aanvrager over 2 mogelijkheden beschikt, zonder de gemene muur te verhogen:

- een geregistreerd akkoord van de buur bekomen, die de zichten toelaat op zijn perceel
- een paneel plaatsen van minimum 1,90m hoog op de eerste +/- 90cm (vanaf de deur tot de kleine terugsprong die reeds werd voorzien);

Overwegende dat op de plannen staat aangegeven dat er een bestaande regenwaterput is; dat de aanvrager wordt uitgenodigd om deze na te kijken en het water te recupereren (bijvoorbeeld: buitenkraantje om de tuin te kunnen sproeien, WC te spoelen, ...);

Overwegende uit het hier voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van URBAN – directie stedenbouw op voorwaarde:

- de diepte van het terras op de 2<sup>e</sup> verdieping te beperken tot maximaal de diepte van de nieuwe badkamer
- een paneel van minimum 1,9m hoog en +/- 90cm diep te plaatsen langs de toegang tot het nieuwe terras (vanaf de deur tot aan de terugsprong), of een geregistreerd akkoord met de rechterbuur in te dienen waarin de afwijkingen aan het burgerlijk wetboek voor wat betreft lichten en zichten worden toegestaan. De gemene muur mag niet worden opgehoogd

**In toepassing van het artikel 126§7 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, worden de volgende afwijkingen aanvaard, mits respect van de boven vermeldde voorwaarde:**

- **titel I, artikels 4 en 6 van de GSV voor wat betreft de te regulariseren bouwvolumes**
- **titel I, artikels 4 en 6 van de GSV voor wat betreft de te regulariseren bouwvolumes, alsook de nieuwe uitbreiding en het terras op de 2<sup>e</sup> verdieping,**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1864652/2022 (3)**

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 36-38

Objet : DEMANDE MODIFIEE : lier le logement collectif existant au n°36 à celui du n°38 (perçements du mur mitoyen à plusieurs étages), aménager des terrasses au deuxième étage (n°36) et au quatrième étage (aux n°36 et 38), aménager un équipement culturel dans les deux immeubles (sous-sol des °36 et 38, rez et premier étage du n°36), construire une extension au rez et au premier étage du n°36, installer un escalier extérieur en façade arrière, modifier la zone de recul, remplacer tous les châssis et placer une descente d'eau de pluie en façade avant de l'immeuble n°36

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

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 : A.S.B.L. CAMPUS Mesdames Anna-Catharina & Marie VAN DYCK - GLORIEUX

Enquête : /

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 d'une construction mitoyenne)

Réactions : 0

---

**Avis de la Commission de Concertation du 02/02/2024 sur la première version de la demande :**

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en 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 est également située dans la zone de protection du bien classé « Ancienne propriété Lindthout » ;

Considérant que les immeubles sont deux hôtels de maître de style Beaux-Arts repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement collectif existant au n°36 dans l'immeuble n°38 (perçements du mur mitoyen à plusieurs étages), et au n°36 construire une extension en façade arrière, aménager des terrasses, modifier la zone de recul, remplacer tous les châssis et abattre des arbres à haute tige dans la propriété ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 11 (aménagement de la zone de recul) du Titre I, 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien n°36 :

- n°970, le 23/12/1921 visant à construire un immeuble
- n°14455, le 29/03/1988 visant à transformer et rénover l'immeuble ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien n°38 :

- n°297, le 19/05/1903 visant à construire une maison,
- n°3445, le 19/02/1932 visant à réaliser une toiture,
- n°9851, le 28/03/1960 visant à transformer le toit mansarde de l'immeuble,

- n°19111, le 10/12/2009 visant à rénover et à transformer la maison de maître en maintenant la destination de logement à condition de maintenir le décor existant au maximum, surtout à l'endroit du vitrail en forme d'œil de bœuf et des vitraux existants dans la cage d'escalier dans laquelle un petit ascenseur sera installé ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18609 visant à modifier la destination d'habitation en équipement d'intérêt collectif en extension du centre « Fontenelle » existant dans l'immeuble voisin et à apporter des transformations dans les deux immeubles situés boulevard Brand Whitlock 36-38, a été refusé le 12/06/2008 ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit de deux logements collectifs indépendants (voir les renseignements urbanistiques n°21/0254 pour le n°38 et n°21/0253 pour le n°36 du 07/04/2021) ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à :

- unifier les deux logements collectifs à travers des modifications structurelles intérieures,
- construire une annexe et isoler la façade arrière au n°36,
- aménager des terrasses en façade arrière au n°36 et au n°38,
- modifier la zone de recul au n°36,
- remplacer les châssis et placer une descente d'eau pluviale au n°36,
- ouvrir le mur mitoyen séparant les jardins,
- abattre des arbres à haute tige au n°36,
- modifier la destination d'une partie du logement collectif en équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de déterminer précisément la répartition entre les espaces destinés au logement collectif et ceux dédiés à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant dès lors en l'état que la commission de concertation ne peut se prononcer sur la demande de permis ;

Considérant qu'il convient dès lors de communiquer une répartition claire et précise des espaces dédiés à ces deux destinations et d'adapter tous les documents nécessaires ;

Considérant que le principe de modification de la destination d'une partie du logement collectif en équipement est envisageable ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

\* \* \*

#### **Avis de la commission de concertation du 14/03/2025 sur le projet modifié en application de l'article 126/1 du CobAT :**

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 02/02/2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité d'être soumises à nouveau à la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée vise, d'une part, à lier le logement collectif existant au n°36 au celui du n°38 (percements du mur mitoyen à plusieurs étages), aménager des terrasses au deuxième étage (n°36) et au quatrième étage (aux n°36 et 38), et, d'autre part, changer partiellement l'affectation de logement en équipement culturel dans les deux immeubles (sous-sol des °36 et 38, rez et premier étage du n°36), construire une extension au rez et au premier étage du n°36, installer un escalier extérieur en façade arrière ;

Considérant que d'autres travaux sont également prévus au n°36, tels que la modification de la zone de recul, le remplacement de tous les châssis et le placement d'une descente d'eau de pluie en façade avant ;

Considérant que la demande modifiée vise plus précisément à :

- modifier la destination d'une partie du logement collectif en équipement d'intérêt collectif de type culturel (n°36 et 38),
- unifier les deux logements collectifs à travers des modifications structurelles intérieures,
- agrandir les caves (n°36),
- construire une extension et un escalier en façade arrière (n°36),
- isoler la façade arrière (n°36),
- aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage (n°36)
- aménager des terrasses au 4<sup>ème</sup> étage en façade arrière (n°36 et n°38),

- modifier la zone de recul (n°36),
- remplacer tous les châssis et placer une descente d'eau de pluie en façade avant (n°36),
- ouvrir le mur mitoyen séparant les deux jardins ;

Considérant que par rapport à la demande initiale, la répartition des espaces dédiés au **logement et à l'équipement d'intérêt collectif** a été fournie et que :

- les sous-sols (n°36 et n°38), le rez-de-chaussée et le premier étage (n°36) sont destinés à l'équipement,
- le reste des étages des deux immeubles est destiné au logement collectif ;

Considérant en effet que le sous-sol de l'immeuble n°38 est transformé en ce que une salle d'étude, une salle de danse et d'une salle pour les monitrices sont aménagées (espaces correspondant à de l'équipement) ;

Considérant que la destination d'équipement se trouve au même niveau également au n°36 ;

Considérant que les deux immeubles sont liés au sous-sol par le percement du mur mitoyen ;

Considérant que les murs mitoyens sont percés à tous les étages sauf le 4<sup>ième</sup> et le 5<sup>ième</sup> ;

Considérant qu'à ces endroits des sas sont également prévus, sauf au premier étage ;

Considérant que le but de ces travaux consiste à également permettre un accès PMR dans la plupart des espaces des immeubles ;

Considérant néanmoins que le niveau -1 dont se situe 50% de la superficie dédiée à l'équipement culturel n'est pas accessible ; que le demandeur mentionne l'adaptation du monte-escalier permettant d'accéder aux ateliers ; que cet aménagement n'est pas repris sur les plans ;

Considérant que les autres étages sont rendus **accessibles** par des éléments amovibles ou pliables ; que ces aménagements nécessitent l'intervention d'une autre personne pour accéder aux pièces ; que vu le caractère patrimonial du bien, il est impossible de prévoir des installations ou plateformes fixes sans supprimer des éléments ;

Considérant que vu les améliorations opérées dans le bien et les spécificités des lieux, ce projet répond aux attentes en termes d'accessibilité ;

Considérant que l'immeuble n°36 prévoit l'aménagement intérieur suivant :

- au sous-sol, une remise local pour compteurs et un grand atelier, le départ de l'escalier principal,
- au rez-de-chaussée, une entrée, un petit salon, un WC, un hall, une sacristie et une chapelle,
- au premier étage, une grande salle polyvalente (à l'avant) et deux salles d'études,
- au deuxième étage, une cuisine avec salle à manger, une lingerie, une chambre avec salle de bain, un lavoir,
- au troisième étage, trois chambres avec salle de bain, un local pc,
- au quatrième étage, quatre chambres, deux douches, deux WC,
- au cinquième étage, un local technique ;

Considérant qu'en termes d'affectation :

- la superficie dédiée au logement est de 255m<sup>2</sup> en sous-sol et 972,4m<sup>2</sup> aux étages
- la superficie dédiée à de l'équipement est de 234,9m<sup>2</sup> au sous-sol et de 253,1m<sup>2</sup> hors sol ;

Considérant qu'aucune séparation physique entre les deux affectations n'est prévue, car les personnes qui résident dans l'immeuble sont directement impliquées dans les activités du centre « Fontenelle » ; que le demandeur a confirmé en séance que les résidents ont un lien direct avec les fonctions exercées dans la partie 'équipement' ;

Considérant que l'affectation principale est dès lors du logement sur l'ensemble du bien, et que l'affectation de l'équipement reste accessoire à la fonction principale ;

Considérant que les caves de l'immeuble n°36 (une chaufferie, une remise contenant les compteurs et les poubelles et un local de distribution) sont agrandies à l'avant afin de s'aligner en sous-sol au local pour compteurs de l'immeuble n°38 ;

Considérant qu'au sous-sol de l'immeuble n°36 un atelier de 108m<sup>2</sup> est aménagé ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une partie de l'atelier présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2.5m admis (2.34m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une partie de 28m<sup>2</sup>, tandis que la partie restante de l'atelier correspondant à 80m<sup>2</sup> et qu'elle présente une hauteur sous plafond de 2.65m ;

Considérant que la différence de hauteur sous plafond entre 2.34 et 2.50m en termes de cm est minime ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière, les fondations des caves (sous-sol) sont maintenues afin de créer une cour ; que les escaliers de secours sont supprimés ;

Considérant qu'une **extension avec double hauteur** est construite en façade arrière du n°36 au rez-de-chaussée et au 1<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en profondeur les profils des voisins mitoyens :

- au rez-de-chaussée de 0.95m celui du voisin n°34,
- au rez-de-chaussée de 0.32m celui du voisin n°40,
- au premier étage de 3.95m celui du voisin n°34,
- au premier étage de 5.34m celui du voisin n°40 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en hauteur les profils des voisins mitoyens :

- de 0.86m celui du voisin n°34,
- d'environ 7m celui du voisin n°40 ;

Considérant que ces travaux permettent d'agrandir une chapelle au rez-de-chaussée et une salle d'étude au premier étage ;

Considérant que l'extension au n°36 présente un retrait de 1.05m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°34) et qu'aucune rehausse de murs mitoyens n'est nécessaire ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en façade arrière un escalier en colimaçon est prévu entre le premier étage et le rez-de-jardin et qu'il est collé à la nouvelle extension ;

Considérant qu'il dépasse en profondeur les profils des voisins mitoyens de :

- 5.15m celui du voisin n°34,
- 6.53m celui du voisin n°40 ;

Considérant qu'il est conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qu'il prévoit un retrait de plus de 3m de chaque voisin mitoyen ;

Considérant dès lors qu'il est acceptable ;

Considérant que **la façade arrière est isolée** avec une épaisseur supplémentaire d'environ 8cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade arrière dépasse en profondeur les profils des deux voisins mitoyens ;

Considérant que ces travaux se situent sur une façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant que le dépassement par rapport à la situation existante est minime ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une **terrasse est aménagée au 2<sup>ème</sup> étage** en façade arrière, sur la toiture plate de la nouvelle annexe ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse en profondeur les deux profils des voisins mitoyens de :

- 3.67m celui du voisin n°34,
- 5.08m celui du voisin n°40 ;

Considérant qu'elle prévoit un retrait de 2.26m par rapport à la limite mitoyenne de droite afin d'être conforme au Code civil en matière de vues, sans néanmoins être conforme aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant qu'elle a une taille très importante ; qu'elle est accessible via la chambre 15 ;

Considérant qu'un petit espace extérieur peut être acceptable, mais que la taille de la dérogation et les nuisances engendrées vers les voisins et l'intérieur d'îlot ne le sont pas ; que dès lors, il y a lieu de limiter sa profondeur à maximum 1,2m par rapport à la façade arrière et avec une distance de minimum 3m par rapport à la limite parcellaire de droite ;

Considérant que deux grandes **terrasses** sont également aménagées **au 4<sup>ème</sup> étage** ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent en profondeur les deux profils des voisins mitoyens de :

- 4.68m celui du voisin n°34,
- Entièrement celui du voisin n°40 ;

Considérant que les terrasses sont situées en façade arrière à des étages supérieurs, donnant une vue sur l'intérieur d'îlot et les biens avoisinants ;

Considérant qu'elles sont accessibles via les parties communes des logements collectifs ; que cet aménagement n'est pas acceptable étant donné que les biens disposent de beaux jardins et vu les dimensions et leur situation au 4<sup>e</sup> étage et la taille importante de la dérogation ;

Considérant que le demandeur a expliqué en séance que le but de ces terrasses n'est pas de les utiliser, mais qu'elles servent uniquement comme sorties de secours ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les terrasses et uniquement prévoir un aménagement correspondant à un chemin d'évacuation ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 06/12/2023 sur la première version de la demande, libellé comme suit :

*« La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement des ouvertures entre les deux bâtiments pour en permettre l'accessibilité aux PMR, qui semblent moins préjudiciables que dans les précédents projets. Elle salue l'intention de demandeur de ne pas créer de sas coupe-feu au premier étage, afin de limiter l'impact de cet aménagement sur l'esthétique et les décors des pièces historiques de l'hôtel de maître. La Commission préconise cependant que ces passages soient aménagés avec un soin particulier, dans le respect des qualités historiques et patrimoniales des deux bâtiments, et de s'assurer de leur réversibilité. Elle ne formule pas de remarques quant à l'aménagement de l'annexe en façade arrière du n°36.*

*La Commission rend un avis négatif sur les interventions suivantes :*

*Le remplacement des **châssis du bow window** : les châssis en place correspondent à la situation documentée par le permis de bâtir initial du bien, datant de 1921. Ceux-ci sont de belle facture (vitrage courbe, divisions contribuant à la légèreté et la composition du bow window) et présentent un intérêt patrimonial. Les futurs châssis devraient tenir compte de la division actuelle/d'origine, et non de la situation de droit qui résulte d'un permis accordé en 1988. La Commission soutient cependant la suppression de l'ouvrant central du troisième étage, qui améliore l'harmonie avec les étages inférieurs.*

*Le programme au troisième étage, impliquant **la division d'un ancien salon en plusieurs chambres** et la suppression de deux cheminées anciennes est trop dense. L'Assemblée demande de le revoir à la baisse, dans le sens d'un plus grand respect des qualités spatiales de la maison de maître.*

*L'ouverture du **mur de séparation des deux jardins et l'abattage de deux arbres** : le dossier ne précise pas pour quelle raison l'abattage des deux arbres est nécessaire. La Commission préconise leur conservation. Si l'abattage se révélait indispensable sur le plan sanitaire ou celui de la sécurité, elle demande que deux nouveaux sujets soient replantés. La CRMS n'est par ailleurs pas favorable à l'ouverture du mur de séparation des jardins, typique d'un intérieur d'îlot résidentiel du XIX<sup>e</sup> siècle, et qui contreviendrait à la lisibilité du parcellaire. Elle recommande de limiter l'ouverture au strict nécessaire pour permettre le passage, mais en préservant l'autonomie des jardins. »*

Considérant qu'en **façade avant du n°36, les châssis** sont remplacés par des nouveaux en bois de ton blanc ;

Considérant qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages les divisions des châssis sont maintenues par rapport à la situation existante de droit et de fait (châssis à guillotine) ;

Considérant qu'il est regrettable de supprimer les châssis d'origine en supprimant les divisions et la courbure des vitres ; que la situation de droit est bien celle d'origine étant donné que le permis d'urbanisme de 1988 n'a pas été mis en œuvre en ce qui concerne les châssis ;

Considérant qu'il y a d'autres techniques pour améliorer la performance énergétique et acoustique ; que dès lors il n'est pas acceptable de remplacer les châssis ;

Considérant que la proposition pour le remplacement des châssis au 3<sup>ème</sup> étage présente des améliorations par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'au **troisième étage du n°36**, le projet prévoit des modifications dans les **pièces situées à front de rue** ;

Considérant que l'ancienne pièce (telle que renseignée dans le permis de 1921) située à l'avant comportait une seule chambre ; que par permis d'urbanisme du 1988, celle-ci a été divisée en deux chambres distinctes avec maintien de la cheminée ; qu'actuellement, une des chambres est utilisée comme un petit salon ;

Considérant que le projet propose de redistribuer les chambres et de créer des petites salles de bains ; que la répartition des pièces est acceptable, mais que la cheminée existante doit être maintenue ;

Considérant que **le mur séparant les deux jardins** est démoli afin de créer un seul jardin pour les deux immeubles ;

Considérant que la partie de ce mur plus proche de la façade arrière est maintenue sur une profondeur de 8m ;

Considérant que les arbres du jardin arrière du n°36 dont l'abattage avait été précédemment envisagé sont maintenus ;

Considérant que la demande actuelle vise à unifier les deux immeubles ; que dans ce but, un seul jardin serait plus convenable à une utilisation commune des espaces ; que l'ouverture des murs de jardin est un ouvrage réversible ;

Considérant dès lors que ces travaux sont acceptables ;

Considérant qu'une **nouvelle descente d'eau pluviale** est placée sur le côté droit de la façade avant au n°36 ;

Considérant que la note explicative fait mention d'une souche pluviale, mais que celle-ci n'est pas dessinée dans les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ce dessin afin de se rendre conforme à l'article 10 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les plans ne renseignent pas le matériau et la couleur de la descente d'eau pluviale et qu'il y a lieu de préciser cet élément ;

Vu l'**avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente** de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/03/2025 (réf. CP.2009.0017/7) ;

Considérant que certaines remarques peuvent avoir une incidence sur le projet, par exemple (liste non exhaustive) :

*« La stabilité des escaliers et des paliers est de R 60, soit ils sont conçus de la même manière qu'une dalle en béton R60. Les escaliers en bois peuvent être acceptés si leur face inférieure est pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu EI 30. »*

*« chaque chambre doit être séparée des autres et du reste de l'immeuble par des parois EI 60 dont chaque porte dans ces parois est coupe-feu de type EI 30. Sur vos plans une série de chambres disposent de parois vitrées qui devront répondre à cette même exigence » ;*

*« À l'exception du palier du 1° étage (au n° 38) et le duplex formé par l'escalier historique au n° 36, les parois de la cage d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter min (R)EI 60, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation. Toutes les baies de communication dans ces parois doivent être fermées par des portes EI 30 avec fermeture automatique. (cette fermeture automatique n'étant pas exigée pour les portes d'accès aux logements des étages, elle est toutefois recommandée) »*

Considérant qu'il y a lieu de pouvoir répondre aux exigences du SIAMU, tout en gardant les éléments patrimoniaux existants dans l'immeuble (portes vitrées, parois vitrées, escaliers, ...) ; qu'il y a dès lors lieu de fournir des plans adaptés et une note détaillée sur le respect de ces deux éléments ;

Considérant que la situation des zones de reculs des deux immeubles n'est pas conforme ;

Considérant que la **zone de recul du n°36** n'est pas renseignée dans les permis d'urbanisme n° du 970 de 1921 et n°14455 de 1988 ;

Considérant que sur base des photos de brugis, on peut déduire qu'une zone imperméable et carrossable se situait à droit de la zone de recul, dans le prolongement du garage, et que le reste de la zone était planté de pleine terre ; qu'une clôture était présente à front de rue ; que des modifications ont été apportées entre 1953 et 1971 en ce qu'elle a été imperméabilisée sur sa plus grande partie, à l'exclusion de deux petites zones plantées latéralement ;

Considérant que l'imperméabilisation de cette zone et l'enlèvement de la clôture ne sont pas autorisés par les règlements communaux en vigueur à l'époque (RCB du 26/07/198, article 128, modifié le 3/04/1951) et actuelle ;

qu'elle n'est pas conforme au Règlement Régional d'Urbanisme qui stipule que la zone doit être aménagée en jardin de pleine terre, à l'exclusion des accès aux immeubles ;

Considérant que la zone de recul de l'immeuble n°36 est modifiée en ce que :

- Elle est clôturée par une grille à l'alignement avec l'espace public,
- Deux zones plantées de pleine terre (de 20.58m<sup>2</sup> à gauche et de 4.58m<sup>2</sup> à droite) sont prévues,
- Un bac de plantations est placé entre la zone plantée de pleine terre de gauche et la façade avant ;

Considérant que les installations pour vélos prévues en zone de recul dans la version précédente du dossier sont supprimées ;

Considérant que ces installations sont prévues sur la terrasse arrière du bâtiment n°38 et que le passage des vélos se fait via l'entrée cochère existante ;

Considérant que la proposition pour la zone de recul au n°36 est acceptable étant donné que la zone imperméable se situe sur les caves, et que le nouveau bac à plantes permet d'améliorer l'aspect vert de cette zone ;

Considérant que la zone de recul du n°38 n'est pas renseignée dans les différents permis de construction ou de transformation ;

Considérant qu'elle a également été fortement imperméabilisée ; qu'on peut déduire des photos aériennes qu'à l'origine, une zone carrossable se situait à droite, une zone non végétalisée (gravier ? dallage ?) se situait à gauche avec une partie centrale plantée et une clôture avec haie à front de rue ;

Considérant que cette situation a été maintenue minimum jusqu'en 2011 (google Streetview);

Considérant que la suppression des zones verdurisées est contraire à toutes les réglementations urbanistiques et ne peut pas être acceptée ; que vu l'absence de constructions en zone de recul autre que la cour basse, il y a lieu de remettre le jardinet en valeur en prévoyant un aménagement vert de qualité ;

Considérant que les plans ne renseignent pas suffisamment d'informations concernant la grille de clôture de la zone de recul (hauteur, matériau, couleur, ...) ; que cet élément doit également respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'ajouter la grille de clôture prévue en zone de recul en plan, coupes et façades ;

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

- limiter la profondeur de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage à maximum 1,2m et prévoir un recul de minimum 3m par rapport à la limite latérale de droite,
- supprimer les terrasses au 4<sup>e</sup> étage et prévoir uniquement un aménagement correspondant à un chemin d'évacuation (sortie de secours),
- maintenir les châssis d'origine de l'immeuble n°36,
- maintenir la cheminée dans la chambre 12 au troisième étage de l'immeuble n°36,
- préciser le dessin, le matériau et la couleur de la descente d'eau pluviale en façade avant et se conformer au règlement communal pour les matériaux,
- fournir des plans adaptés et une note détaillée comportant plus de précisions sur le respect des exigences patrimoniales et en termes de sécurité incendie,
- remettre le jardinet avant du n°38 en valeur en prévoyant un aménagement vert de qualité,
- ajouter les grilles de clôture, murets, etc en zone de recul en plans, coupes et façades ;

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) du Titre I et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1951118/2024 (4)**

Localisation : Rue Crocq 24

Objet : régulariser les travaux effectués (construction d'une annexe et d'un escalier, aménagement d'une terrasse, remplacement de la porte d'entrée et des châssis, ...) dans 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 : Madame Anne CHOPPINET

Enquête : 13/02/2025 au 27/02/2025

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

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 (construction d'une annexe et d'un escalier, aménagement d'une terrasse, remplacement de la porte d'entrée et des châssis, ...) dans la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2025 au 27/02/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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 le permis d'urbanisme n° 2940 a été délivré le 25/04/1930 pour construire la maison ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° PU/559459/2015 visant à construire une annexe sur deux étages en façade arrière de l'immeuble a été refusé le 26/11/2015 ;

Considérant qu'en situation existante de droit la maison présente :

- Au sous-sol : départ d'escalier, hall, WC, cuisine, 3 caves, cour basse ;
- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagement, escalier, WC, salle à manger, chambre ;
- Au 1er étage : escalier, dégagement, 3 chambres ;
- Au 2ème étage : arrivée d'escalier, espaces non renseignés ;
- Aux combles : espaces non renseignés ;

Considérant qu'en situation existante de fait la maison présente :

- Au sous-sol : départ d'escalier, atelier, salle de bain, une cave ;
- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, living, cuisine, WC ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : escalier, cuisine, 2 chambres ;
- Au 2<sup>ème</sup> étage : arrivée de l'escalier, 2 chambres, une salle de bain ;
- Aux combles : espace non aménagé ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à régulariser l'aménagement d'un atelier (au lieu de la cuisine) et l'élargissement d'une baie centrale à l'atelier dans le sous-sol ;

Considérant qu'une annexe (de 1.64m de profondeur sur 3.05m de largeur) lié au volume contenant le WC a été construit au sous-sol en façade arrière ;

Considérant que l'escalier entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée a été déplacé sur le côté droit de la maison ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que, sur base des documents fournis, l'escalier dépasse en profondeur le profil du voisin mitoyen de droite de 0.6m ;

Considérant que ce dépassement concerne uniquement 3 marches ;

Considérant que l'escalier présente un retrait de 4.37m par rapport au profil du voisin de gauche ;

Considérant que ces travaux permettent de lier la terrasse au rez-de-jardin et qu'ils participent à améliorer le confort de la maison ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant cependant que cet escalier ne semble pas être conforme aux prescriptions du Code civil en ce que son utilisation occasionne une vue directe vers la propriété voisine ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au Code civil soit en plaçant un panneau brise-vues soit en fournissant l'accord du voisin sur la servitude de vue enregistrée ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur le volume construit et liée à l'escalier vers le rez-de-jardin ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement des espaces de vie intérieurs ;

Considérant qu'elle respecte les règlements urbanistiques en vigueur ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée arrière a été élargie de 35cm à gauche et de 40cm à droite ;

Considérant que ces travaux permettent un accès aisé à la terrasse et que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que le jardin a été largement recouvert par une terrasse ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 en ce que le jardin n'est pas planté de pleine terre sur au moins le 50% de sa surface totale ;

Considérant que ces travaux ont déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'ils entraînent une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de modifier le rapport entre jardin et terrasse, dans le respect du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un abri de jardin a été placé au fond de la parcelle ;

Considérant qu'aucune information n'est renseignée par rapport à son hauteur ;

Considérant dès lors qu'afin de vérifier le respect de l'arrêté de minime importance, il y a lieu de fournir des photos supplémentaires et détailler l'abri de jardin en plans, coupes et façades ;

Considérant que la façade arrière a été isolée avec une épaisseur supplémentaire de 14cm ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolant dépasse les profils des deux voisins mitoyens de :

- 4cm celui de gauche,
- 14cm celui de droite ;

Considérant que les dépassements sont minimales ;

Considérant que les travaux se situent en façade arrière ;

Considérant qu'ils améliorent les caractéristiques énergétiques, de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture à versants, présentant une hauteur du faîte d'environ 11.18m, a été alignée à la toiture du voisin mitoyen de droite (soit 10.14m de hauteur du faîte) ;

Considérant que la lucarne en façade arrière n'a pas été réalisée ; que celle en façade avant a été agrandie sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la toiture respecte le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement de deux chambres et une salle de bain ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, la petite baie au-dessus de la porte d'entrée et distante de 0.25m a été réalisée collée à celle-ci ;

Considérant que la baie au premier étage gauche a été réalisée avec la même largeur que la porte d'entrée ;

Considérant qu'en termes généraux, ces travaux ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et que dès lors ils sont acceptables ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue présentait une hauteur de 1.2m en correspondance du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il a été réalisé avec une hauteur de 0.65m sur toute sa largeur ;

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

Considérant également que la porte d'entrée et les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC de ton gris foncé ;

Considérant toutefois qu'elles ne présentent plus le mêmes divisions en ce que les impostes et les petits bois horizontaux ou verticaux ont été supprimés ;

Considérant qu'il est regrettable que les caractéristiques patrimoniales des châssis ont été supprimées ;

Considérant cependant qu'aucune valeur patrimoniale n'a été reconnue sur le bien lors de la publication de l'arrêté d'inscription du 19/08/2024 ;

Considérant que les menuiseries présentent toutes le même ton ;

Considérant que ce ton est également présent dans la corniche, la lucarne et la toiture (revêtues de fibrociment ou ardoises) ;

Considérant cependant que la partie basse du châssis du premier étage gauche a été recouverte par un panneau ;

Considérant que ces travaux ne s'intègrent pas au reste de la façade et qu'il y a lieu de proposer un nouveau châssis ne présentant pas de parties obturées ;

Considérant que des volets ont été ajoutés aux châssis du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que ces éléments ne s'intègrent pas au reste de la façade et appauvrissent son esthétique générale ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que trois sorties de ventilation se trouvent également au rez-de-chaussée et aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant ;

Considérant que le demandeur ne fait pas de distinction concernant l'utilisation de ces appareils (ventilation, chauffage, ...)

Considérant que ces travaux ne font qu'appauvrir l'esthétique de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant qu'au premier étage une deuxième cuisine a été installée ;

Considérant que la cuisine principale se trouve au rez-de-chaussée et qu'elle est liée au séjour ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'ajouter plusieurs cuisines à une maison unifamiliale ; que dès lors cette pièce doit être supprimée ;

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage deux chambres ont été aménagées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre avant ne présente pas d'éclairage naturel suffisant (elle présente un éclairage naturel de 1.28m<sup>2</sup> au lieu de 2.58m<sup>2</sup>) ;

Considérant également que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre avant présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m admis (elle présente 2.34m) ;

Considérant en effet que le plancher prévu à 2.60m de hauteur sous plafond a été rabaissé à 2.34 ;

Considérant qu'en l'état actuel cette chambre n'est pas habitable ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de soit rendre cet espace conforme au RRU en supprimant le faux plafond et en ajoutant un velux, soit le transformer en grenier non habitable ;

Considérant qu'il est conseillé de réutiliser l'eau de pluie, vu la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que cet élément doit être représenté sur les plans ;

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

- se conformer au Code civil pour l'escalier de jardin, soit en plaçant un panneau brise-vues soit en fournissant l'accord du voisin sur la servitude de vue enregistrée,
- modifier le rapport entre jardin et terrasse dans le respect du règlement régional d'urbanisme,
- fournir des photos supplémentaires et détailler l'abri de jardin en plans, coupes et façades afin de permettre la vérification sur la conformité aux prescriptions de l'arrêté de minime importance. Si ce n'est pas le cas, compléter la demande en demandant la régularisation ou la suppression de l'abri
- proposer un nouveau châssis au premier étage gauche ne présentant pas de parties obturées,
- supprimer les volets et les sorties de ventilation situés en façade avant,
- supprimer la deuxième cuisine au premier étage avant,
- soit rendre la chambre 3 conforme au RRU en supprimant le faux plafond et en ajoutant un velux, soit transformer cet espace en grenier non habitable,
- représenter la citerne d'eau de pluie existante sur les plans ;

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus.**

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont refusées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1941735/2024 (5)**

Localisation : Rue du Zéphyr 61

Objet : aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. :

Demandeur : Monsieur et Madame Arthur & Claire HOMO - HOUSSIAU

Enquête : 13/02/2025 au 27/02/2025

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 la demande vise à aménager une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 13/02/2025 au 27/02/2025 mais qu'aucune réclamation ou observation n'a été émise ;

Considérant que les permis repris ci-dessous ont été délivrés pour le bien :

- permis d'urbanisme n° 3758 délivré le 17/02/1933 pour une « maison » ;
- permis d'urbanisme n° 14470 délivré le 19/04/1988 pour « des transformations » ;

Considérant que, d'après les plans de la dernière situation de droit, une partie du mur porteur séparant le salon de la cuisine a été démolie ;

Considérant que conformément à l'Arrêté de minime importance, il s'agit d'actes et travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le représentant du demandeur (l'architecte) confirme vouloir intégrer cette demande dans l'actuelle ; qu'il y a lieu de mettre à jour le dossier administratif et graphique ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dont les combles sont aménagés et qui bénéficie déjà d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant cependant que la lucarne existante présente des dimensions trop petites ne permettant pas un éclairage optimal ;

Considérant que le projet prévoit donc l'aménagement d'une nouvelle lucarne implantée à 1m de la limite mitoyenne de droite et présentant une hauteur totale de +/- 2m75 permettant ainsi d'offrir à la chambre existante une hauteur sous plafond très confortable de 2m64 ainsi que davantage d'éclairage naturel et perspective vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable en ce qu'elle améliore le confort et l'habitabilité de l'espace sous comble sans nuire aux constructions voisines ;

Considérant en effet que l'intérieur d'îlot est assez dégagé et que l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la lucarne sera réalisée en bardage bois ;

Considérant que, de ce qui précède, la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

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

- mettre à jour les documents graphiques et administratifs concernant la régularisation de la modification structurelle au rez-de-chaussée.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1910091/2023 (6)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 174

Objet : régulariser les travaux effectués (remplacement des châssis, ...), modifier la répartition des logements, isoler la façade arrière et la toiture, aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière et transformer l'immeuble mixte (logements et bureau)

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

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 Alexandre & Mariem MONEGER - BEN HASSINE

Enquête : 13/02/2025 au 27/02/2025

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Réactions : 0

---

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et 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 régulariser les travaux effectués (remplacement des châssis, ...), modifier la répartition des logements, isoler la façade arrière et la toiture, aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière et transformer l'immeuble mixte (logements et bureau) ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture), 11 (zone de recul) du Titre I et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme et à l'article 30 (zone de recul) du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2025 au 27/02/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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°3272, le 24/07/1931 pour construire deux maisons (n°174-176),
- N°3909, le 09/06/1933 pour surélever la façade des immeubles,
- N°18890, le 16/04/2009 pour régulariser la transformation d'un garage en bureau et à réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble mixte comprenant :

- Un bureau et des caves au sous-sol,
- Un appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée,
- Un appartement de 1 chambre au premier étage,
- 3 chambres au 2ème étage ;

Considérant qu'en situation existante de fait l'immeuble est composé de la manière suivante :

- Un bureau, un WC, un espace de rangement et un local compteurs au sous-sol,
- Un logement unifamilial de 5 chambres entre le rez-de-chaussée et les combles ;

Considérant que la demande actuelle vise d'une part à :

- modifier la répartition des logements,
- aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière,
- isoler la façade arrière et la toiture ;

Considérant en effet que 2 logements duplex sont aménagés dans l'immeuble et plus précisément :

- un duplex bas présentant un grand séjour au rez-de-chaussée avec accès au jardin lié à deux chambres et deux salles de bain au premier étage,
- un duplex haut présentant un séjour avec terrasse et une chambre au deuxième étage lié à une chambre et une salle de bain dans les combles ;

Considérant que selon les plans fournis l'escalier principal desservant les logements ne donne pas accès au sous-sol ; que le sous-sol n'est accessible qu'à partir de la baie en façade avant donnant sur la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit aucun espace de rangement ou stockage pour les deux logements ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que dès lors il y a lieu de rendre le sous-sol accessible aux logements et de prévoir une cave pour chaque logement au sous-sol ;

Considérant que le jardin est accessible par les bureaux au sous-sol et le séjour du duplex bas au rez-de-chaussée ;

Considérant que cet usage est incompatible avec la division prévue dans l'immeuble ;

Considérant que les bureaux ne nécessitent pas un espace extérieur arrière ;

Considérant qu'afin de rendre le jardin uniquement à l'usage du duplex bas, il y a lieu de fermer la sortie au jardin depuis le sous-sol ;

Considérant que ces travaux nécessitent de demander un nouvel avis au SIAMU et qu'il y a dès lors lieu de fournir tous les documents nécessaires ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour présente un éclairage naturel de 7.11m<sup>2</sup> sur 7.17m<sup>2</sup> requis ;

Considérant que ce dépassement est minime et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse de 7.28m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate existante de l'annexe du premier étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse en profondeur de 2.66m le profil du voisin mitoyen de droite et de 0.30m le celui du voisin de gauche ;

Considérant que la terrasse respecte le Code civil en matière de vues, vu la présence d'un mur mitoyen existant sur le côté droit et le recul de 2.2m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle permet au duplex haut de l'immeuble de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et recouverte d'un enduit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade arrière dépasse en profondeur de 14cm le profil du voisin mitoyen de droite et de 1.85m celui de gauche ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'ils se situent en façade non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse en hauteur de 16cm le profil du voisin mitoyen de droite et de 4.32m celui de gauche ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer les caractéristiques énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que le dépassement de 16cm est minime par rapport à l'existant ;

Considérant que la toiture est revêtue de tuiles de ton rouge ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser :

- le remplacement des portes et châssis en façade avant,
- la fermeture des terrasses en façade arrière,
- la transformation de la zone de recul ;

Considérant que le volume du deuxième étage arrière contenant la toilette semble être plus profond qu'en situation existante de droit et qu'il y a lieu de vérifier cet aspect dans les plans ;

Considérant que les portes et châssis existants ont été remplacées par des éléments en bois de ton bleu foncé ;

Considérant que, par rapport à la situation existante de droit qui prévoyait des châssis en bois brun, le ton foncé est maintenu ;

Considérant que ce ton est présent sur l'ensemble des menuiseries de façades et qu'il s'intègre harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant dès lors que ce remplacement est acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, les terrasses en façade arrière ont été fermés par des châssis s'alignant à la limite de la façade ;

Considérant que ces travaux permettent aux pièces intérieures (un séjour et une chambre) d'être plus amples ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;

Considérant dès lors que la fermeture des terrasses est acceptable ;

Considérant que la zone de recul présente une cour entièrement dallée au sous-sol (devant le bureau) ;

Considérant qu'elle présente à l'alignement une haie de 2m de hauteur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la zone de recul présente une clôture de plus de 1.25m de hauteur admis (2m) ;

Considérant en effet qu'en situation existante de droit (PU n°18890 délivré le 16/04/2009) la zone de recul présentait une partie dallée sur plus ou moins la moitié de la cour et que le reste était planté de pleine terre ; qu'elle présentait également une haie de 1.20m de hauteur ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revenir à la situation existante de droit concernant la zone de recul (zone plantée de pleine terre et haie de clôture) au minimum ; que le demandeur est invité à proposer une amélioration plus conséquente de cette zone en termes de perméabilisation et plantations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/01/2025 (réf. CP.2025.0019/1) ;

Considérant que le SIAMU impose de créer un lien entre le duplex bas et le bureau ; que cette modification n'a pas été soumise à l'avis de la commission de concertation et ne fait dès lors pas l'objet de l'actuel avis ;

**AVIS FAVORABLE sur le projet tel que présenté**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- supprimer l'accès au jardin depuis le sous-sol si cet espace bureau reste une entité indépendante.

- respecter les prescriptions du Titre II du RRU en prévoyant une amélioration en termes de locaux communs (caves, local poubelle, local vélo, ...). Rendre le sous-sol à nouveau accessible aux logements à partir de l'escalier principal,
- vérifier la profondeur du volume contenant la toilette au 2<sup>e</sup> étage arrière dans les plans,
- revenir au minimum à la situation existante de droit concernant la zone de recul (zone plantée de pleine terre et haie de clôture) ;

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) du Titre I et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées, sous réserve des conditions ci-dessus.**

**En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 (espace privatif de rangement) du Titre II, 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et 30 du règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul sont refusées.**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/03/2025**

Procès-verbal n° 571

**Demande de permis d'urbanisme PU/1960547/2024 (7)**

Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 15

Objet : régulariser les modifications apportées à la façade avant par rapport au permis d'urbanisme n°1830501 délivré le 22/09/2022 pour transformer et agrandir la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones 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 Juuso & Elisa STENFORS - MARTINEZ de MARANON

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 modifications apportées à la façade avant par rapport au permis d'urbanisme n°1830501 délivré le 22/09/2022 pour transformer et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que la précédente demande visait à transformer la maison unifamiliale par une réorganisation intérieure et une extension à l'arrière ainsi qu'à modifier la façade avant pour revenir à une composition similaire à la situation de droit ;

Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier depuis le 19/08/2024 ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une maison d'habitation de style moderniste d'après-guerre, faisant partie d'une série de maisons dessinées par les mêmes architectes et également inscrites à l'inventaire (n°3, 5, 13, 15, 17, 19, 21, 25 et 27) ;

Considérant que la précédente demande, les lignes de force de la façade ainsi que le rythme serré de la division de l'époque avaient été prises en compte dans le dessin de la nouvelle façade avant afin de proposer un nouvel ensemble relativement similaire à la composition d'origine et que le but était de conserver les bardages en bois existants pour les restaurer ;

Considérant en effet que la demande prévoyait de retirer les profilés en PVC blanc afin de replacer des encadrements et des profilés en bois suivant de nouvelles dimensions légèrement revues ;

Considérant qu'elle visait également à agrandir la maison en façade arrière ;

Considérant que le permis a été mis en œuvre en décembre 2022 ;

Considérant que les travaux réalisés en façade avant ne correspondent pas à ce qui a été délivré en ce que :

- La suppression des éléments verticaux en bois (louves) des châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en partie gauche,
- La modification des divisions et ouvertures des châssis,
- Le placement de garde-corps supplémentaires ;

Considérant que quelques adaptations ont également été réalisées à l'arrière (changement de matériaux,...) dispensées de permis ;

Considérant que ces modifications effectuées en façade avant résultent d'une part de la volonté du maître de l'ouvrage mais également de contraintes techniques ;

Considérant qu'en effet que le demandeur estimait que ces éléments verticaux en bois obstruaient la vue et réduisaient l'apport de lumière, déjà limitées par la présence d'un arbre imposant en zone de recul ;

Considérant que pour rappel, le règlement communal sur la bâtisse interdit les plantations à haute tige en zone de recul (article 28) ;

Considérant par ailleurs qu'il a été constaté, après démontage du bardage en bois existant, que la création d'un encadrement périphérique tel que dessiné dans les plans du permis s'avérait plus contraignant que prévu ;

Considérant que les certaines raisons d'ordre sécuritaire ont également motivé de changer les divisions et les parties fixes et ouvrantes des châssis en façade à rue ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, deux grandes fenêtres fixes ont été placées, seul un ouvrant placé en paroi latérale assure la ventilation ;

Considérant qu'à l'étage, en partie de gauche, deux ouvrants ont été placés en lieu et place des châssis fixes comportant des éléments verticaux en bois ;

Considérant dès lors qu'un garde-corps vitré a été apposé afin d'éviter tout chute en cas d'ouverture de ces éléments vitrés ;

Considérant que le garde-corps présente dès lors deux esthétiques différentes ;

Considérant que, pour rappel, il est toujours possible de demander de modifier une demande de permis d'urbanisme lors de sa mise en œuvre ;

Considérant ici que toutes les modifications ont été délibérément réalisées ;

Considérant que le garde-corps vitré et les châssis de grandes dimensions ne respectent pas le style de la maison d'origine ;

Considérant que les motivations avancées pour justifier les modifications déjà réalisées ne sont pas d'ordre architectural ou urbanistique ;

Considérant qu'il en résulte une composition de façade avant nettement appauvrie qui diffère fortement des intentions louables initialement proposées de se rapprocher de ce qu'avaient prévu et motivé les plans du permis d'origine ;

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

- Prévoir les louves telles qu'octroyées dans le précédent permis. Des modifications très mineures peuvent être apportées à l'espacement des louves pour coïncider avec les divisions modifiées des châssis.
- Faire apparaître l'arbre dans la zone de recul s'il est maintenue.