

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 09H00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/633173/2017 (1)

Localisation : Avenue Georges Henri 319

Objet : rénover un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et qu'il est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'Avenue Georges Henri et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ; que ceci a pour objectif la requalification du noyau commercial de l'avenue Georges Henri, l'amélioration de l'image des commerces dans le noyau et l'augmentation de leur visibilité;

Considérant que la demande vise à rénover un immeuble de commerce et logement;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/03/2017 (ref :T.2008.1309/5/CAP/ac);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne la rénovation d'un immeuble de logement R+2+T avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 ; que conformément à l'article 207 §1.al4 du COBAT, le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'en date du 15/04/1932, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation

de la maison unifamiliale en un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial, des logements aux étages, et pour la fermeture presque totale de la cour et la création des annexes aux étages ;

Considérant qu'un nouveau permis a été octroyé en 1967 pour l'adaptation du rez-de-chaussée et de la vitrine ; que l'accès séparé au logement aux étages a été supprimé et qu'il restait encore une petite partie de cour à ciel ouvert ;

Considérant qu'actuellement le rez-de-chaussée est aménagé en commerce (ancienne boucherie avec locaux annexes); qu'un logement triplex de 4 chambres occupe les étages de l'immeuble ; qu'un seul accès à l'immeuble empêche l'utilisation distincte du commerce et du logement ; que la parcelle est totalement imperméable suite à la fermeture de la petite cour ;

Considérant que la couverture totale de la cour présente une dérogation aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur au rez-de-chaussée et que cela a été exécuté sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que:

- l'impact de l'intervention est minime,
- à la place de la cour, la demande propose deux toilettes (une pour PMR) mises à disposition pour le commerce ;

Considérant que l'immeuble est actuellement vide ; que le projet propose d'ouvrir l'espace de réserve (situation existante) du rez-de-chaussée afin de créer un espace commercial plus profond ;

Considérant que le logement de 4 chambres est maintenu ; qu'il n'y a pas un espace dédié aux emplacements vélos ;

Considérant que la demande prévoit un accès séparé au logement ; que le mur de division de deux accès n'est pas droit et apporte peu d'espace en plus au commerce ; qu'il est possible d'envisager d'élargir le couloir d'entrée au logement pour y placer des vélos ; qu'il y a lieu de revoir la composition de la séparation entre le commerce et le couloir d'accès au logement et, dès lors, la composition de la vitrine ;

Considérant que, dans les plans du rez-de-chaussée et de la façade du projet, apparaît l'indication « *volet* » positionnée devant/sur la vitrine ; que cet élément n'apparaît pas dans la coupe ; qu'il y a lieu de préciser si le volet est réellement projeté et, éventuellement, détailler le dessin (l'insérer dans la coupe, indiquer les matériaux...)

Considérant que la demande présente au sous-sol une grande cave pour le logement et une autre, plus petite, pour le commerce ;

Considérant que la terrasse existante aménagée sur le toit plat est démontée ; que la lucarne du versant arrière est remplacée par une fenêtre de toiture ; que ces interventions améliorent la situation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions de sécurité de l'avis du Service d'Incendie du 13/03/2017 ;

Considérant que le commerce est rénové et amélioré, en lui donnant un plus grand espace et en créant un accès séparé de l'habitation ; que le logement de grande taille est maintenu ; que le projet participe à la revitalisation de l'avenue Georges Henri ;

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

- revoir la composition de la séparation entre le commerce et le couloir d'accès au logement et, dès lors, la composition de la vitrine (garder la symétrie, prévoir un soubassement en pierre bleue, ... ;
- préciser si le volet est réellement projeté et, éventuellement, détailler le dessin (l'insérer dans la coupe, indiquer les matériaux..) ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

La Commune, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PUFD/634478/2017 (2)

Localisation : Rue de la Rive 77

Objet : construire un complexe résidentiel de 32 appartements en 2 bâtiments reliés par un niveau en demi sous-sol, démolir une maison unifamiliale et 2 serres, restaurer un pavillon de jardin et supprimer son annexe et abattre des arbres à hautes tiges

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. Thomas & Piron Bâtiment SA représentée par Monsieur Benoit Brutsaert

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

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

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

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

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

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

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

application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

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

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 27 demandes à être entendu + 4 pétitions, une de 150 signatures, une de 27 signatures, deux de 4 signatures et une pétition en ligne de 212 noms

Argumentation :

- les deux immeubles projetés sont nettement plus massifs que les immeubles proches existants dans la rue
- cette construction est démesurée
- le demandeur justifie la densité du projet et les nombreuses dérogations par la présence-même de la zone verte adjacente
- le projet entraînera une aggravation des conditions de circulation et de stationnement
- les zones perméables sont insuffisantes et pourraient avoir un impact négatif
- le dossier ne comprend pas de plan paysager et la construction n'est pas faite d'appartements traversants
- cette petite rue n'a pas vocation à absorber une population si dense,
- la charge est trop élevée (trafic, parking, évacuation des eaux,...)
- proximité de la zone Natura 2000
- ce projet aurait de sérieux impacts négatifs sur la flore et la faune
- le parc récréatif est incompatible avec le statut d'une « zone verte »
- demandent une étude hydrogéologique plus poussée
- inondations notables en 2005, 2006, 2009, 2011, 2012, 2014 (3X), 2016
- le plan présenté est inexact, il manque diverses coupes
- nous sommes en ZICHEE
- il n'est pas normal ni acceptable que tant de dérogations s'additionnent
- demandent à la commission de concertation et aux autorités compétentes de remettre un avis défavorable sur le projet tel que présenté

Avis :

Considérant que le bien se situe partiellement en zone d'habitation et partiellement en zone verte ainsi que partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique eu d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que le bien se situe également à proximité du site de sauvegarde du chemin du Vellemolen, de la promenade verte et d'un site Natura 2000 ; qu'une partie du projet se trouve dans la zone tampon de 60 m autour d'une des stations Natura 2000 et qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site a été établie ; que le site comprend 3 arbres repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables ;

Considérant que le projet vise à démolir une maison unifamiliale et 2 serres, construire un complexe résidentiel de 32 appartements en 2 bâtiments reliés par un niveau en demi sous-sol et

restaurer un pavillon de jardin et supprimer son annexe ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/06/2017 (ref : C.2017.0393/2/APB/ac);

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 23/09/2017 au 07/10/2017 et que 24 réactions accompagnées de 4 pétitions ont été introduites, portant principalement sur :

- le déséquilibre en termes de gabarit, implantation et hauteur,
- la densification et l'imperméabilisation massive,
- la démolition de la villa art déco et l'abattage de 16 arbres,
- mise en danger de la biodiversité, de la flore et de la faune,
- l'impact du projet sur la mobilité et le stationnement déjà problématiques dans la rue de la Rive,
- le risque d'inondation de la Woluwe,
- l'absence d'un plan paysager du projet et le non-respect de la « zone verte » du PRAS,
- la gestion des désagréments occasionnés par le chantier d'un projet de cette envergure sur le quartier (bruit et circulation);

Considérant que le site comporte actuellement plusieurs constructions :

- une maison art déco, construite en 1936, de gabarit R+1,
- un pavillon de gabarit R+T,
- 2 annexes à l'état de ruine implantées en fond de parcelle, en bordure de la Woluwe

Considérant que l'accès au site se fait depuis la rue de la Rive ; qu'un accès est également possible à partir de la promenade verte via une passerelle existante (hors parcelle cadastrale du projet) qui passe au-dessus de la Woluwe ; qu'actuellement l'accès est fermé par un portique côté site ;

Considérant que le jardin situé à l'arrière du terrain comporte un étang autour duquel se développe une végétation arborée et arbustive spontanée ;

Considérant que le projet prévoit de densifier les parcelles en construisant deux nouveaux immeubles de 32 logements et en démolissant une maison unifamiliale ;

Considérant que les travaux consistent à construire un ensemble de 32 logements répartis en deux immeubles comme suit :

- 2 studios,
- 6 appartements 1 chambre,
- 14 appartements 2 chambres,
- 9 appartements 3 chambres,
- 1 appartement 4 chambres;

Considérant que le projet prévoit une bonne mixité dans le type de logements ;

Considérant que les logements présentent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort ;

Considérant que toutefois le rez-de-chaussée du bâtiment A présente exclusivement des appartements de 1 ou 2 chambres; qu'il y a lieu de privilégier des appartements réservés aux familles nombreuses au niveau du rez-de-jardin; qu'à chaque étage du bâtiment B, il y a un studio ou un appartement 1 chambre mono orienté ;

Considérant que l'agencement du bâtiment B ne permet pas une qualité optimale d'orientation des logements ; qu'il y a lieu de favoriser des appartements traversants (rue de la rive – zone verte)

Considérant que le projet prévoit deux volumes de gabarits variant de R+2 à R+3 avec toitures à versants, à savoir le bâtiment A (au sud du site) constitué de 14 logements, et le bâtiment B (au nord du site) constitué de 18 logements ; que les deux immeubles sont érigés sur demi sous-sol commun comprenant 37 emplacements de parcage ;

Considérant que le pavillon de jardin sera conservé et restauré et qu'il servira aux futurs habitants comme lieu de repos, permettant de disposer du mobilier de jardin ; que les anciennes annexes en ruine, situées au fond du jardin, seront démolies ;

Considérant que les deux bâtiments sont implantés en prévoyant une grande zone de recul, en raison de la présence d'arbres à l'inventaire ; que l'immeuble A respecte l'alignement général de la voirie et l'immeuble B s'implante en recul par rapport à la voirie ;

Considérant que le site est quant à lui partiellement en zone verte au plan régional d'affectation du sol ; que trois arbres du jardin (catalpas à feuilles d'or) sont repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région ;

Considérant que même si le projet prévoit de les conserver, la densification de construction autour de ceux-ci, et principalement ceux situés entre la maison et la rue de la Rive, semble compromettre leur avenir ; qu'il est important que toutes les garanties soient fournies à cet égard.

Considérant que les façades des constructions projetées sont implantées trop à proximité des immeubles voisins ; que la distance entre le bâtiment B et la limite de propriété de la maison voisine de droite est trop réduite par rapport à la situation existante ;

Considérant que les deux immeubles sont distants de 8m entre eux ; que cette distance est trop petite et génère par conséquence, des vis-à-vis entre les logements ; que la distance entre les deux immeubles est trop réduite par rapport aux hauteurs des deux bâtiments ;

Considérant qu'un volume plus petit est également prévu dans le bâtiment B afin de faire la transition avec l'immeuble voisin ; que cette démarche n'est pas suffisante vu le volume et la hauteur du bâtiment B ;

Considérant que les gabarits des bâtiments A et B dérogent aux articles 7 et 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (implantation et hauteur) et qu'ils ne s'intègrent pas de manière suffisamment harmonieuse avec les immeubles voisins ;

Considérant que la rampe à simple sens d'accès au parking du sous-sol, est prévue le long de la limite mitoyenne sud ; qu'elle est à l'air libre et entraîne des nuisances aux logements voisins ; qu'elle ne s'intègre ni aux environnements bâtis, ni au bâtiment projeté ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'accès au parking en intégrant la rampe dans un des deux bâtiments ;

Considérant que le projet ne tire pas suffisamment profit des qualités paysagères du terrain et de sa déclivité ; qu'en effet, en façade arrière, au niveau du rez-de-jardin, le projet prévoit un imposant mur aveugle de +/-60m de longueur sur +/- 3m de hauteur, ce qui n'est pas acceptable ;

Qu'il n'y a aucun lien autre qu'un simple escalier extérieur entre les logements ou des éventuels espaces de vies communs et le terrain pourtant qualitatif ; que le projet doit être revu en prévoyant de meilleures implantation et intégration par rapport au terrain naturel, tout en tenant compte des risques d'inondation ;

Considérant que le projet propose 34 emplacements vélos ; que le local vélo se situe exclusivement au sous-sol ; que le projet prévoit l'entrée et la sortie des cyclistes par les rampes d'accès et de sortie au parking ; que la sécurité des cyclistes n'est pas assurée ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélos est trop limité par rapport aux nouvelles exigences alternatives de transport ;

Considérant les aménagements avoisinants tels que la promenade verte, les pistes cyclables, le métro, ... ; qu'il y a lieu d'augmenter substantiellement l'offre en vélos avec un accès aisé ;

Bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire régional du patrimoine architectural, la construction présente un certain intérêt patrimonial et les caractéristiques architecturales du style art déco, à savoir un volume simple agrémenté dans ce cas d'une rotonde (qui abritait au sous-sol une salle de billard à l'origine) et d'un ressaut sur la façade où se situe l'entrée, la présence d'une frise sous la corniche et des éléments de ferronnerie caractéristiques (balcons, balustrades et grilles), etc.

Considérant que trop peu d'éléments ont été présentés pour que la commission de concertation puisse se prononcer sur la démolition du bâtiment existant ;

Considérant qu'au niveau des façades, il y a la présence de trop de matériaux (briques, enduit, pierre bleue, capot en aluminium laqué..) ; que les façades présentent une trop grande succession de plans ;

Considérant que l'implantation et l'architecture proposées sont relativement « passe partout » sans suffisamment d'égard au caractère particulier du site ;

Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets soumis à étude d'incidences ou à rapport d'incidences concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, ci-après l'ordonnance nature) ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance nature, qui conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et régional, et que le dossier inclut déjà certaines mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'il y a lieu de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin (ZSC IB Vallée de la Woluwe – stations Natura 2000 « Fiches Woluwe » et « Hof ter Musschen ») au sens de l'ordonnance nature ;

Considérant les conditions notamment d'éclairage, la présence d'espèces végétales exotiques potentiellement envahissantes, la plantation d'espèces végétales indigènes (en particulier dans l'espace de jardin en zone verte), l'entretien et la gestion de l'espace non bâti sans utilisation de pesticides... ;

Considérant que le projet met en place des éléments de gestion des eaux pluviales pour être en conformité avec le règlement régional d'urbanisme (récupération in situ, utilisation rationnelle de l'eau, récolte d'une partie des eaux de ruissellement, systèmes de temporisation, etc.) ;

Considérant que le projet ne génère pas d'impact des eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage ; que les eaux de ruissellement de toutes les surfaces imperméabilisées seront également gérées ;

Considérant que le demandeur prévoit des dispositifs d'infiltration dans la zone verte sans avoir étudié au préalable la nature du sol ;

Considérant que le demandeur doit prévoir une gestion des eaux pluviales pour l'ensemble de la parcelle en tenant compte des cheminements imperméables, de la nature du sol et de la capacité de rétention de l'étang ;

Considérant que des techniques de gestion des eaux pluviales sur la parcelle en fonction de la faisabilité peuvent être prescrites : infiltration, évapotranspiration, tamponnage des eaux de pluie et la reconnexion à l'étang et à la Woluwe ;

Considérant le choix de techniques intégrées au paysage et végétalisées permet, entre autres, de rencontrer la question de la qualité de l'eau rejetée au milieu ;

Considérant que le fond du terrain se trouvant sur une zone d'inondations d'aléa faible à fort, les aménagements devront être réalisés pour ne générer aucun problème d'inondations sur le terrain même et sur celui du voisinage ;

Considérant que la gestion des risques d'inondations passe également par l'adaptation du bâti ;

Considérant que les riverains résidant aux n°33 à 47 de la rue de la Rive ont subi des remontées d'égouts dans leurs sous-sols lors des fortes intempéries du 07/06/2016 et qu'il convient dès lors de prévoir des dispositifs de protection contre les inondations dans le présent projet ;

Considérant que lorsque le niveau d'eau monte fortement dans le réseau d'égouttage, les eaux se répandent dans les caves via ces accès, selon le principe des vases communicants ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter de surélever le terrain si ce n'est aux endroits où cela s'avère strictement nécessaire (pour laisser la place à l'eau là où sa présence n'est pas critique) ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il avait fait un relevé pluviométrique de la nappe ; qu'il y a lieu d'en communiquer les résultats ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout impact du projet sur les flux souterrains et limiter ainsi le risque d'inondation et/ou de tassement aux abords du projet, un dispositif drainant de type passif doit être prévu par défaut (tubage horizontal crépiné, drain à ciel ouvert, tranchée remblayée de matériel perméable, ...). Par passif, on entend l'absence d'extraction des eaux collectées par le drain. Il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain à un collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans les eaux de surface.

Considérant que les données utilisées pour le dimensionnement du drain devront respecter le principe de précaution (variabilité temporelle et spatiale de la piézométrie, variabilité spatiale de la lithologie, hypothèses retenues sur les paramètres de dimensionnement) ;

Considérant que le chantier du boulevard de la Woluwe a débuté en octobre 2016, que les mesures acoustiques réalisées le 23/11/2016 in-situ, pour caractériser l'ambiance sonore existante, sont probablement sous estimées de par la réduction du trafic sur le boulevard.

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/622695/2016 (3)

- Localisation : Clos Foliant
- Objet : construire une maison unifamiliale sur le terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : 289 du 07/01/1982;
- Demandeur : Monsieur et Madame Ahmet et Behiye YUCEYURT
- Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017
- Plaintes/Remarques : 16
- Argumentation : - la demande déroge aux règles du permis de lotir en plusieurs points (5) :
zone de construction, zone de recul, gabarit, toitures, matériaux de parement
- nous demandons au Collège des bourgmestre et échevins et aux membres de la Commission de Concertation de faire respecter les prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir
- 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 le bien se situe également dans le permis de lotir n° 289 du 07/01/1982 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur le terrain ;

Considérant qu'elle vise plus précisément à construire une maison unifamiliale de style contemporain avec un garage et un petit bureau à usage privatif au niveau du sous-sol, de beaux espaces de vie au rez-de-jardin, trois chambres et une salle de jeux, une salle de bains et un coin douche à l'étage, et un étage sous toit comprenant la chambre des parents avec son dressing, sa salle des bains et une petite kitchenette ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2017 au 28/09/2017 et que 16 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le nombre de dérogations au permis de lotir et plus précisément sur la zone de construction, la zone de recul, le gabarit, la toiture, les matériaux de parement ;

Considérant que la demande se conforme en grandes lignes au permis de lotir en ce qui concerne le gabarit global du projet (R+1+T) ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir sont les mêmes que celles du plan particulier d'affectation du sol n°8 qui a été abrogé le 06/03/2008, étant donné que le lotissement y fait référence ;

Considérant dès lors que le projet doit être analysé en tenant compte du plan et des prescriptions du permis de lotir, et des prescriptions littérales de l'ancien plan particulier d'affectation du sol n°8 ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernent :

- L'implantation : le bâtiment respecte la zone d'implantation de 11m x 8m sauf pour l'extension latérale au niveau du garage et du rez-de-jardin (2m10 x 6m),
- Le gabarit : les prescriptions écrites limitent la hauteur sous corniche entre 4m et 5m. Cette hauteur maximale a été augmentée dans le lotissement même en acceptant des hauteurs plus importantes dans un projet 'type' annexé au lotissement et cacheté à la même date que celui-ci,

La hauteur sous corniche moyenne du projet par rapport au profil naturel du terrain est de 5m. Par contre, ni le lotissement, ni les prescriptions écrites ne définissent une méthode de calcul pour définir la hauteur,

- Les matériaux de la toiture : les toitures doivent être recouvertes de tuiles en terre cuite ou d'ardoise rectangulaire de tonalité rouge ou noire. Les toits de chaume sont tolérés. La toiture en zinc est dès lors en dérogation. L'utilisation de panneaux en fibre ciment pour les façades n'est pas exclue et n'est dès lors pas une dérogation,
- Type 'libre' : le lotissement prévoit des maisons type pour chaque lot et plus particulièrement une maison type pour les lots 11 (objet de la demande) et 16. Ce type 'libre' tel que dessiné dans le lotissement ne répond plus aux attentes actuelles de confort de vie, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ne tient pas compte du dénivelé du terrain et n'a pas été mis en œuvre pour la maison du lot 16 (clos Foliant n°1).

Considérant que l'étage en toiture respecte les prescriptions écrites en termes d'inclinaison ;

Considérant que les gabarits des maisons voisines sont de type R+1+toiture ou R+2+T avec un niveau de garage vu la déclivité du terrain ;

Considérant que l'entrée du garage se fait en façade avant afin de préserver un maximum de jardin et de limiter l'entrée carrossable ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux définir l'implantation et le type des arbres à abattre ;

Considérant que le voisin de gauche (avenue du Gobelet d'Or n°6) est implanté à 3m de la limite de la parcelle sur toute sa profondeur (+/-16m) ;

Considérant que la maison projetée respecte également une distance de 3m minimum ; que la dérogation à l'implantation se situe à gauche, du côté du voisin le plus proche ; qu'il y a lieu de limiter au maximum la dérogation ;

Considérant que le projet manque d'intégration architecturale notamment au niveau de la toiture dans ce quartier résidentiel ;

Considérant en effet qu'il y a lieu d'éviter l'utilisation du zinc étant donné qu'il constitue une dérogation, et que ce matériau n'est pas présent dans le quartier ;

Considérant qu'il convient également de revoir le volume de la toiture afin d'alléger le dernier étage

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

- revoir la forme, le volume et les matériaux de la toiture (éviter le zinc) afin d'alléger l'esthétique de la maison
- présenter un échantillon de matériau de façade et en fonction du type de couverture

choisie pour la toiture, proposer un matériau alternatif cohérent pour la façade.

- Supprimer la terrasse à l'étage qui se situe hors de la zone de construction telle que définie par le lotissement

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au permis de lotir n°289 en ce qui concerne l'implantation, la hauteur et le gabarit sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

La dérogation au permis de lotir n°289, en ce qui concerne le matériau de toiture, est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 11h45

Demande de permis d'urbanisme PU/621947/2016 (4)

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier 50
Objet : rénover la partie NORD du bâtiment "50-Centre faculté"
Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : 45 du 24/07/1973
Lotissement : néant;
Demandeur : Université Catholique de Louvain - UCL représentée par Monsieur
Dominique OPFERGELT
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

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

Considérant que cette demande est contraire aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 45 en ce qu'aucun emplacement de parking n'est prévu dans la présente demande ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à rénover la partie nord du bâtiment « 50-Centre faculté » ;

Considérant que le bâtiment « 50-Centre faculté » est un bâtiment académique de l'UCL qui accueille actuellement :

- Au niveau -1 : des espaces didactiques et informatiques destinés aux étudiants ainsi que des salles de cours et des bureaux et les réserves de la bibliothèque des sciences de la santé ;
- Au niveau 00 (sud) : des bureaux et secrétariats
- Au niveau 00 (nord) : des bureaux, des espaces de séminaire, des salles d'étude pour étudiants
- Au niveau 01 : la bibliothèque des sciences de la santé ainsi que des bureaux ;

Considérant qu'aucune modification de structure du bâtiment n'est envisagée ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera légèrement agrandi afin de proposer des espaces mieux structurés ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera réaménagé comme suit :

- Un espace d'accueil central desservant l'ensemble des fonctions

- Des espaces pour la culture et l'animation de l'UCL (salle d'exposition, bureau, groupe d'animation, atelier, rangement matériel, ...)
- Un espace pour le service Aide de l'UCL ;
- Un espace de travail collectif pour séminaire et travail silencieux ;
- Un espace polyvalent multimédia, réunion, ... ;
- Une salle polyvalente : auditoire/espace de formation/conférences/concerts ;
- Un espace de détente ;
- L'accès à l'étage à la bibliothèque et aux espaces d'étude silencieuse ;
- L'accès au niveau inférieur aux salles informatiques ;

Considérant que l'augmentation de superficie est nécessaire car elle a pour but d'une part de renforcer la visibilité de l'entrée et d'autre part de définir un nouvel espace d'accueil des étudiants ;

Considérant que l'augmentation totale de la surface sera de +/- 117 m² ;

Considérant que la rénovation implique également le remplacement de l'enveloppe extérieure (allèges et châssis) ;

Considérant que le bardage proposé sera en panneaux de façade de type fibro-ciment gris;

Considérant que les châssis et les seuils seront en aluminium de même teinte de manière à former un ensemble cohérent ;

Considérant que le cabanon en toiture sera agrandi de +/- 6 m² ;

Considérant que la présente demande est contraire au plan particulier d'affectation du sol n° 45 en ce qu'aucun emplacement de parking supplémentaire n'est créé alors qu'il y a une augmentation de surface de +/- 117 m² ;

Considérant cependant que la présente rénovation n'implique pas l'arrivée de nouveaux utilisateurs sur le site ;

Considérant que le projet vise à réaménager de façon plus optimale cette partie du site ;

Considérant que la localisation du bâtiment offre de bonnes alternatives de transports en commun et est facilement accessible pour le vélo ou le piéton ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le parking est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/603242/2016 (5)

Localisation : Rue Klakkedelle 76
Objet : rénover la toiture, construire une lucarne en versant arrière de la toiture et créer un nouvel escalier intérieur
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Aurélia et Lucian DAVID
Motifs : dérogation au RCU article 12 : hauteur de la lucarne
Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover la toiture, à construire une lucarne en versant arrière de la toiture et à créer un nouvel escalier intérieur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les pentes de la toiture et la hauteur du faite ne sont pas modifiées ;

Considérant que la hauteur de la lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle est plus haute que le maximum autorisé (1m25) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que :

- la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public,
- elle permet d'optimiser la superficie sous toiture,
- d'autres lucarnes similaires ont été autorisées dans le quartier ;

Considérant que la lucarne sera réalisée avec un bardage en zinc de couleur noire ;

Considérant que les corniches seront également renouvelées ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à

l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/622640/2016 (6)

Localisation : Avenue Prekelinden 118

Objet : régulariser la modification de la lucarne et le placement d'un escalier vers les combles aménagés (chambre et salle de bain) de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Claude et Odette MEULEMANS - FROIDMONT

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la lucarne et le placement d'un escalier vers les combles aménagés (chambre et salle de bain) de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1,25m ;

Considérant en effet que les combles de la maison ont été aménagés en une chambre avec dressing et salle de bain ;

Considérant que pour améliorer l'éclairage naturel des pièces, la baie a été agrandie ;

Considérant que l'immeuble présente une toiture à la Mansard ;

Considérant que cette forme de toiture présente une partie fort peu pentue et que dès lors la nouvelle lucarne s'y intègre harmonieusement ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/627665/2017 (7)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 301

Objet : régulariser la construction d'une véranda, la rehausse des murs mitoyens, la modification du niveau du terrain, l'imperméabilisation de la zone de recul et le changement de la porte d'entrée de la maison

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

P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Gérard et Brigitte VERMAELEN-DRUGMAND

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

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - les travaux soumis à régularisation ont été effectués par les demandeurs
- souhaitent que la zone de recul soit partiellement réhabilitée en surface perméable et rendue à la végétation

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°9 ter du 11/01/1977 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda, la rehausse des murs mitoyens, la modification du niveau du terrain, l'imperméabilisation de la zone de recul et le changement de la porte d'entrée de la maison;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur le fait qu'il s'agit d'une régularisation et sur l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la construction de la véranda, la rehausse des murs mitoyens et la modification du niveau du terrain ont été faites avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme et ne constituent dès lors pas une dérogation ;

Considérant néanmoins que la véranda déroge au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qu'elle n'est pas couverte par une toiture plate ; que cette dérogation est acceptable vu le faible impact et la présence de plusieurs vérandas du même style ;

Considérant que la porte d'entrée en façade a été modifiée et remplacée par une porte en PVC

blanc ;

Considérant que la zone de recul a été complètement imperméabilisée à l'exception d'une petite bande située à gauche ; que cet aménagement constitue une dérogation aux règlements communal et régional d'urbanisme et est également contraire aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme datant du 09/01/1967 prévoyait une minéralisation limitée aux entrées carrossable et piéton ;

Considérant que la dérogation pour la zone de recul n'a pas été demandée, ni motivée ; que dans un souci d'intégration paysagère et de maintien d'une cohérence qualitative des zones de recul dans le quartier, il y a lieu de prévoir plus de zones plantées de pleine terre et de limiter les zones minéralisées aux accès ;

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

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

- prévoir plus de zones plantées en pleine terre
- limiter les zones minéralisées aux accès carrossable et piéton

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol 9 ter est acceptée pour la régularisation de la véranda sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol pour la zone de recul sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/625678/2017 (8)

Localisation : Avenue Lambeau 15

Objet : rénover et transformer la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Antoine et Vinciane BOURGOIGNIE - LAFFINEUSE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible
depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble
antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover et à transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qui concerne les nouveaux balcons aux étages ;

Considérant que le volume en excroissance à l'arrière (cuisine) qui offre une hauteur sous plafond très basse et peu d'intérêt esthétique, est démoli pour être reconstruit à neuf et légèrement agrandi ;

Considérant qu'une terrasse est réalisée dans le même esprit que celles des propriétés voisines, avec un niveau principal quelques marches plus bas que le rez-de-chaussée et un escalier permettant ensuite l'accès au jardin avec des plantations de manière à la privatiser ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, deux baies sont réunies à l'arrière pour disposer d'une grande baie vitrée donnant accès à un balcon ;

Considérant que le mur mitoyen avec la propriété de droite est rehaussé et qu'un bac à plantes est prévu sur 60cm de large en vue de respecter le code civil ;

Considérant qu'au 2^e étage, une baie arrière est modifiée afin de s'aligner à celle des étages

inférieurs et que la chambre arrière du côté de la propriété voisine de gauche est agrandie dans un tracé diagonal cohérent aux autres étages ;

Considérant qu'un balcon est également prévu, que le mur mitoyen est rehaussé et qu'un bac à plantes est prévu sur 60cm de large en vue de respecter le code civil ;

Considérant que plusieurs transformations intérieures sont également prévues afin d'améliorer le confort, l'habitabilité, la circulation intérieure et la fonctionnalité de la maison unifamiliale ;

Considérant que les dérogations sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que plusieurs interventions en façade sont également prévues :

Considérant qu'à l'avant, tous les châssis en bois blanc simple vitrage sont remplacés par des châssis en bois de couleur gris anthracite (RAL 9004) avec double vitrage, les croisillons et les divisions sont maintenus à l'exception des châssis du salon au rez-de-chaussée de la chambre du 1^{er} étage où la division centrale est supprimée afin de passer à un grand châssis ouvrant (et non plus une partie fixe et une partie ouvrante) ;

Considérant que les châssis prévus de couleur gris anthracite dénaturent le concept d'origine de la façade et qu'il serait plus envisageable de prévoir une couleur de tonalité claire.

Considérant que les colombages sont maintenus mais également peints en gris anthracite en harmonie avec les nouveaux châssis ;

Considérant que le cimentage entre ces colombages est repeint en beige clair ;

Considérant que les tuiles rouges en toiture sont remplacées par des ardoises de ton anthracite , de même couleur que les toitures des deux immeubles contigus et que les ardoises en forme d'écaille sous les fenêtres de la chambre du 1^{er} étage ainsi que les corniches sont également repeintes en anthracite ;

Considérant qu'à l'arrière, le principe de contraste d'époque entre la façade avant et la façade arrière est conservé en créant une façade arrière sobre et élégante (enduit sur isolant de teinte blanche avec des nouveaux châssis en bois de couleur anthracite avec double vitrage) ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison et qu'un caractère plus contemporain est donné à la façade à rue ;

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

- Prévoir des châssis en ton clair et détailler le couleur RAL

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/620905/2016 (9)

Localisation : Avenue des Cerisiers 196

Objet : transformer et agrandir le logement du troisième étage en duplex (annexer les combles et construction d'une extension en versant de toiture arrière) dans l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. LEANWISE représentée par Monsieur Renaud CASTERMANS

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

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

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir le logement du troisième étage en duplex (annexer les combles et construction d'une extension en versant de toiture arrière) dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente des dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture en ce que le gabarit de l'extension dépasse le profil des deux immeubles contigus ;

Considérant que le nouveau profil dépasse de 1.34m la corniche de l'immeuble le plus haut (n°198) et de 3m la corniche de l'immeuble le plus bas (n°194) ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler l'ensemble de la toiture par l'extérieur et d'en modifier le volume arrière ;

Considérant que la façade s'aligne sur celui de l'immeuble de droite et dès lors l'intervention visible depuis la rue est limitée ;

Considérant par contre qu'à l'arrière, la façade est rehaussée de +/- 3m sur toute sa largeur ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant en effet que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié (trois unités) ;

Considérant que le confort, l'habitabilité et la performance énergétique de l'appartement s'en voient nettement améliorés ;

Considérant en effet que l'appartement actuel ne comportant qu'une seule chambre est

réaménagé en duplex : au niveau bas, les pièces de vie, le bureau, le wc et la salle de bain et la création d'un nouvel escalier intérieur au logement et au niveau haut, trois chambres et une salle de douche ;

Considérant que plusieurs extensions de ce type ont déjà été autorisées dans l'avenue ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/629249/2017 (10)

Localisation : Rue des Déportés 12

Objet : démolir et reconstruire l'annexe existante, rehausser le mur mitoyen, aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture, remplacer les châssis et peindre les façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. GODIME représentée par Monsieur et Madame Yawar et An HUSAIN - VAN DE WOESTYNE

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - le dossier ne permet pas une bonne compréhension du projet et de la demande, nous demandons à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
- de très nombreux travaux soumis à permis d'urbanisme ont et sont toujours en cours de réalisation

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire l'annexe existante, à rehausser le mur mitoyen, à aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture, à remplacer les châssis et à peindre les façades de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le profil de la nouvelle annexe ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1. al4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et que 2 remarques a été émises ;

Considérant que le premier courrier relève le manque de lisibilité des plans joints à la demande ainsi que de la demande en elle-même ;

Considérant que le second courrier relève via un reportage photographique les actes et travaux qui ont été réalisés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que le remplacement des châssis, la modification de la hauteur d'un des murs

mitoyens ainsi que l'élargissement d'une baie en façade arrière ont (d'après les photos) été réalisés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il s'agit là d'infractions aux lois urbanistiques qu'il s'indique de régulariser via la présente demande ;

Considérant que pour rappel, les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que les questions relatives aux vues directes et obliques ainsi que les questions relatives à la mitoyenneté relèvent du Code civil ;

Considérant que la lucarne prévue en versant avant de l'immeuble ne présente pas de dérogation ni au règlement communal sur les bâtisses ni au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que la hauteur de cette lucarne ne dépassera pas 1m25 et ne dépassera pas en largeur plus des 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que la mise en peinture de la façade avant n'est pas acceptable étant donné que le bâtiment date du 23/12/1927 ; qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques typiques telles que le jeu de briques, les bandeaux horizontaux et la brique jaune apparente typique pour cette époque, et d'opter pour un nettoyage de façade ;

Considérant que les châssis en façade avant ont déjà été remplacés ; que ce changement est acceptable étant donné que :

- les divisions originales ont été reprises en grandes lignes,
- les nouveaux châssis sont en bois peint en noir,
- la couleur des châssis s'intègre bien au bâti et est facilement réversible ;

Considérant en effet que ce remplacement respecte l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire l'annexe existante comprenant la salle à manger ;

Considérant que cette annexe s'alignera en profondeur sur la verrière voisine de droite et dépassera l'autre construction voisine de gauche de plus de 3m mais en respectant un recul latéral de 3m ;

Considérant cependant que le profil de la nouvelle construction dépassera le profil des 2 constructions voisines ;

Considérant que le nouveau profil constitue donc une dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est acceptable au vu des nombreuses annexes parfois plus profondes existantes sur les parcelles voisines, de la faible taille de la dérogation et de l'absence d'impact sur la luminosité du terrain voisin ;

Considérant que pour éviter toutes nuisances pour la construction voisine de gauche, le mur mitoyen ne sera pas rehaussé mais dédoublé ce qui est contraire à la bonne pratique ;

Considérant qu'il convient plutôt de rehausser l'entièreté du mur ;

Considérant qu'une lucarne sera aménagée dans le versant avant de la toiture en retrait par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions en vigueur et vise à améliorer les conditions d'habitabilité et de confort de l'habitation (hauteur sous plafond et éclairage naturel) ;

Considérant que d'autres lucarnes existent déjà dans les versants avant des constructions de cette portion de la rue des Déportés ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse, sans modification sensible du terrain (moins de 50cm) et sans raccord à l'égouttage public, et l'isolation par l'extérieur de la façade arrière, ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition** de supprimer la mise en peinture de la façade avant et d'opter pour un nettoyage de façade ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/621774/2016 (11)

Localisation : Avenue Lambeau 48

Objet : remplacer les châssis et les portes d'entrée et de garage de la maison

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Pol et Isabelle DEGEYE

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis et les portes d'entrée et de garage de la maison ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que l'immeuble a été construit fin des années '60 et ne présente pas de caractéristiques architecturales intéressantes même si l'avenue se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que les châssis (vitrage simple) et portes d'entrée et de garage sont en bois couleur acajou et sont remplacés par des éléments en aluminium de couleur bleu agate (bleu foncé RAL 5008) ;

Considérant que les divisions existantes des châssis sont modifiées mais se rapprochent de ce qui est prévu dans le permis d'urbanisme n°11.454 délivré le 23/10/1967 ;

Considérant que cette différence est essentiellement motivée par une volonté d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ainsi que par la facilité d'entretien ;

Considérant que les nouvelles portes proposées ont un caractère plus contemporain ;

Considérant en effet que la nouvelle porte d'entrée présente deux parties verticales de largeur différente dont l'ouvrant est composé de quatre parties à vitrage sablé ;

Considérant cependant que les portes de garage sont de type sectionnel et présentent chacune deux hublots rectangulaires en polycarbonate sablé ;

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

Patrimoine, direction de l'urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/614576/2016 ((12))

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 65

Objet : isoler la façade avant de l'immeuble par l'intérieur au rez-de-chaussée et par l'extérieur à l'étage avec pose d'un crépi à l'étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Henri DE MUNCK

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

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

Enquête : 14/09/2017 au 28/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la façade avant de l'immeuble par l'intérieur au rez-de-chaussée et par l'extérieur à l'étage avec pose d'un crépi à l'étage ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente des dérogations :

- Au titre I du règlement régional d'urbanisme – article 3 en ce que l'isolation se fait au-delà de l'alignement ;
- Au règlement communal sur les bâtisses –article 52 en ce que l'enduit/crépi est proposé comme finition ;

Considérant que la façade actuelle se compose de briquettes collées sur l'ancien cimentage et que celle-ci se dégrade ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler la façade à partir de l'étage et de placer un enduit taloché gris clair comme finition (épaisseur totale de 18cm) ;

Considérant que cette intervention se fait à partir du premier étage ;

Considérant que le reste de la façade est recouvert de pierres reconstituées dont la teinte n'est pas précisée ;

Considérant que ce matériau est étranger à ce qui existe parmi les constructions voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer le même enduit que celui proposé sur l'isolation et de conserver un soubassement en pierre bleue tel qu'existant ;

Considérant que la teinte (gris clair) s'harmonise avec les teintes des façades voisines ;

Considérant que plusieurs maisons ont conservé le soubassement dans un matériau différent et une teinte plus foncée ;

Considérant que les dérogations (matériau et implantation) sont acceptables ;

Considérant en effet que l'enduit/cimentage est déjà présent dans la rue et qu'améliorer la performance énergétique de l'immeuble est souhaitable ;

Considérant en effet que ce bien a déjà fait l'objet de plusieurs transformations/rénovations :

- permis d'urbanisme n°18654 délivré le 30/07/2008 pour la transformation de la maison unifamiliale en deux logements avec création d'une lucarne,
- permis d'urbanisme n°20323 délivré le 06/02/2014 pour la régularisation de la démolition/reconstruction de l'annexe arrière et l'isolation de la façade arrière ;

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

- prévoir le même matériau sur l'ensemble de la façade
- prévoir un soubassement en pierre bleue
- maintenir les arrondis des fenêtres à l'étage
- supprimer le volet au rez-de-chaussée

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la séance du 13/10/2017 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/607823/2016 (13)

Localisation : Avenue des Rogations 92

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez en façade arrière, remplacer les châssis, élargir la porte de garage et rénover l'intérieur de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Quentin d'ASPREMONT LYNDEN

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au sous-sol et au rez en façade arrière, à remplacer les châssis, à élargir la porte de garage et à rénover l'intérieur de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation :

- en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics)
- en application de l'art. 207 §1.al4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que l'immeuble reste à usage de maison unifamiliale ; que les transformations demandées ont pour but d'améliorer les espaces de vie, d'augmenter le confort d'utilisation et d'isolation et d'agrandir l'entrée du garage existant ;

Considérant qu'une petite véranda au rez arrière est créée en extension de la cuisine ; qu'en façade avant, les châssis sont tous remplacés à l'identique en bois peint de ton blanc, sauf l'ensemble de la porte d'entrée ; que la nouvelle porte de garage est prévue en bois peint en blanc avec des divisions verticales ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis sont remplacés en PVC blanc et la verrière en aluminium blanc ;

Considérant que dans le but de rendre le garage existant plus praticable aux dimensions des véhicules actuels, la largeur de la porte est élargie de 25cm de part et d'autre ;

Considérant que l'élargissement est acceptable, étant donné que le garage est existant ; que néanmoins, il n'y a pas suffisamment de détails pour garantir que le caractère architectural de la façade sera maintenu ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de mieux détailler :

- le nouveau linteau au-dessus du garage,
- son intégration dans la façade,
- les matériaux de finition ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout autre matériau que les briques ou la pierre bleue pour l'habillage du linteau ;

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

- présenter un plan détaillé de la façade du nouveau garage en respectant et reprenant les matériaux de façade existants.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 451 de la réunion du vendredi 13/10/2017

Demande permis d'environnement (14)

Localisation : avenue des Communautés 7
Objet : renouvellement de permis d'environnement
Zonage : P.R.A.S. : zone d'industries urbaines et zone d'entreprises en milieu urbain
P.P.A.S. : néant
Demandeur : SA Mercedes-Benz Belgium Luxembourg
Motifs : nuisances potentielles : bruit-odeurs
Enquête : 24/08/2017 au 07/09/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la nouvelle demande de permis d'environnement vise à régulariser une partie des installations déjà présentes sur le site d'exploitation ;

Considérant que la SA MERCEDES BENZ BELGIUM LUXEMBOURG a ajouté les installations suivantes par rapport au permis d'environnement qui lui avait été initialement accordé :

- une installation fixe pour le rechargement d'accumulateur ;
- un atelier de réparation de véhicules automobiles ;
- 2 tunnels automatiques pour le lavage des véhicules ;
- 2 dépôts de déchets dangereux de 250 kg et de 2000 kg ;
- un dépôt d'huiles usagées de 2.600 l ;
- un dépôt de véhicules neufs de 290 emplacements ;
- un dépôt de véhicules d'occasion comptant au total 589 emplacements ;

Considérant que la modification précitée est susceptible de générer une augmentation des nuisances à proximité du site d'exploitation ;

Considérant que les installations sont existantes et que l'enquête publique du 24/08/2017 au 07/09/2017 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis pour l'exploitation d'un commerce de véhicules neufs et d'occasion, et d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau permis renouvelant et régularisant l'ensemble des installations classées sur le site. Le demandeur souhaitant tout renouveler, plutôt que faire un permis d'environnement extensif ;

Considérant que le chargement et le déchargement des véhicules et des marchandises

s'effectueront exclusivement à l'intérieur de l'entreprise, sur l'aire de livraison prévue à cet effet ;

Considérant que l'aire de livraison ne peut être utilisée comme zone de dépôt de véhicule et doit en tout temps être maintenue libre et accessible aux véhicules de livraisons ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, à l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente du 04/05/2017.

AVIS FAVORABLE