

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/542332/2014 (1)**

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 100-102
- Objet : construire un immeuble comprenant 48 logements et 60 places de parkings
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
P.P.A.S. : PPAS n°40bis, approuvé par AR le 9/04/1981  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. PROVABEL représentée par Monsieur Joris MALBRAIN
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)  
application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)  
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 l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
- Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016
- Plaintes/Remarques : 239
- Argumentation : - s'opposent au projet, le site fait partie d'un des maillons importants du maillage bleu et vert et mettra en péril la zone marécageuse, le caractère sauvage de la zone classée, les périmètres de zones classées, les différentes vues paysagères  
- toute possibilité de migration et toutes les interactions entre l'écosystème et son environnement seraient rompues  
- illégalité de la procédure (permis mixte /permis unique)  
- insuffisance du rapport des incidences du projet sur l'environnement  
- caractère inacceptable de l'impact du projet  
- nous demandons à la commission de concertation de rejeter ce projet

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPAS n° 40bis « quartier de la ferme Hof ten Berg » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 09/04/1981 ;

Considérant que la demande a été introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/02/2014 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2014 entamant la procédure de classement comme site du bosquet marécageux du « Hof ten Berg » sis boulevard de la Woluwe et rue Théodore De Cuyper à Woluwe-Saint-Lambert ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/12/2015 qui classe comme site le bosquet marécageux du « Hof ten Berg » sis Boulevard de la Woluwe et rue Théodore De Cuyper à Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble de 48 logements et 60 places de parking, et à abattre 27 arbres;

Attendu que le projet a été soumis à enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 pour le motif suivant :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, art. 124 §2 en cas de projet mixte :

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

Attendu que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) titre V Patrimoine :

- Art. 207 §1. al4 Bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans (art 216).

Considérant que 239 personnes ont réagi à l'enquête publique ; que les réactions portent principalement sur les aspects suivants :

- L'impact sur la zone marécageuse classée (biodiversité) et sur la visibilité sur et de la ferme Hof ten Berg classée ;
- L'architecture monobloc dépassée et trop imposante ;
- L'absence de gestion du site ;
- La gestion et l'accès au chantier ;
- L'impact visuel sur l'espace environnant ;
- La procédure d'instruction de la demande.

Considérant qu'en vertu de l'article 67 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) le plan particulier d'affectation du sol approuvé après le 1er janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme et de lotir et de certificats d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol ;

Considérant la conformité de la demande à l'égard du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

Considérant que le périmètre de classement a été défini de manière, d'une part à préserver l'essentiel du site naturel (notamment la partie sud comprenant la mare), et d'autre part, à permettre le développement d'un projet immobilier sur la partie nord du site ;

Considérant que le bâtiment s'implante au nord du site classé ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment s'implante environ à 10 mètres de la zone classée et qu'une partie du parking souterrain, au niveau -1, jouxte directement le site classé ;

Considérant que la demande prévoit les agencements suivants :

- L'aménagement de jardins privés entre le site classé et l'immeuble ainsi qu'une zone de circulation bordée d'une clôture en châtaigner ;
- La construction d'un mur de soutènement couvert de plantes grimpantes afin de reprendre la différence de niveau entre le dessus du parking souterrain et le site classé ;
- L'aménagement d'un chemin carrossable en klinkers, partiellement sur le site classé, reliant l'immeuble et la voirie existante se situant entre le parking à ciel ouvert au sud du site et le boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le site classé comporte une mare permanente et que l'évacuation est réalisée via un moine de vidange situé sur la bordure est du site ;

Considérant que cette mare est notamment alimentée par une nappe phréatique ainsi que par les eaux de ruissellement ;

Considérant que la partie permanente de l'eau s'est considérablement réduite entre 2005 et 2010 ;

Considérant que l'ensemble de la zone humide est fermée par un couvert forestier dominé par un saule blanc et un aulne glutineux ;

Considérant que l'absence de gestion adéquate du site a mené à une diminution de la richesse du milieu ;

Considérant que l'alimentation de la mare par la nappe phréatique ne devrait pas être perturbée par la construction de l'immeuble dont les fondations sont prévues sur pieux pour autant qu'une formation géologique imperméable ne se situe pas juste en dessous des sous-sols de la nouvelle construction ;

Considérant que des sondages doivent encore être effectués afin de s'en assurer ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de la zone humide comme bassin d'orage pour les eaux pluviales provenant des toitures vertes via une citerne dont le trop-plein se déverserait dans la zone humide ainsi que les eaux de pluie de la route d'accès ;

Considérant que l'eau de ruissellement de la voirie d'accès risque d'être pollué ; qu'elle doit être rejetée directement à l'égout et non vers la mare ;

Considérant que la construction du nouvel immeuble et la minéralisation du site empêchera une grande partie des eaux de ruissellement d'alimenter la mare ;

Considérant que selon les études jointes à la demande et l'estimation faite par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en fonction des moyennes de précipitation, évaporation et minéralisation du site, les eaux pluviales récoltées dans la citerne ne couvriront pas la consommation journalière de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de rediriger prioritairement les eaux de ruissellement (excepté celles du chemin carrossable) vers la mare avant l'utilisation du surplus pour le bâtiment même ;

Considérant qu'un plan de gestion du site devra être prévu afin de guider les gestionnaires du site dans la préservation du site classé mais aussi dans la préservation de la faune et de la flore environnantes ;

Considérant que le chemin carrossable en partie prévu sur le site classé ne devrait pas avoir

d'impact sur ce dernier ;

Considérant, néanmoins, qu'il y a lieu de revoir le revêtement prévu pour le chemin carrossable ainsi que la largeur du chemin afin de limiter au maximum son impact sur le site ;

Considérant que l'immeuble s'implante entièrement dans la zone de protection du bosquet marécageux et de l'ancienne ferme Hof ten Berg ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 06/01/2016 ;

Considérant que, en référence à son avis, le demandeur minimise l'intérêt biologique du site du bosquet marécageux de l' « Hof ten Berg » en mentionnant un phénomène de diminution de la surface de la zone humide depuis 2007 alors que le propriétaire est lui-même responsable de cette diminution ;

Considérant que la démolition d'une levée de terre en 2007 entraîne le non-respect de la prescription 0.4 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la construction aura une emprise au sol de 90 mètres sur 15 et une hauteur de 16 mètres ; qu'une telle largeur de façade ne s'intègre pas dans le tissu urbanistique existant ;

Considérant en effet que les bâtiments voisins de grande taille se situent le long des grands routes (boulevard de la Woluwe et avenue Marcel Thiry), ce qui n'est pas le cas pour la demande actuelle vu son implantation ;

Considérant que vu son implantation, il y a lieu de scinder le projet en deux blocs séparés, ou de diminuer la largeur de façade considérablement ;

Considérant que le plan « coupes » daté du 06/03/2015 montre qu'il y aura bien des modifications du profil du terrain dans la zone classée ;

Considérant que la commission insiste sur le fait que dans la zone classée, aucune modification de profil de terrain ne soit réalisée, sauf dans le cadre de la réhabilitation du marais, ce qui n'est pas le cas le long de l'accès du garage du bâtiment ;

Considérant le mur de soutènement entre la partie bâtie et le marais ; qu'aucune modification du profil de terrain dans la partie classée ne doit avoir lieu, même pas pendant la phase de chantier ;

Considérant que la demande ne se situe pas dans une zone « Natura 2000 », ni dans un périmètre de 60m ; que néanmoins, vu l'importance écologique du site, il y a lieu de vérifier la nécessité d'une évaluation appropriée d'incidences ;

Considérant que le cadre du paysage rural d'origine sera fortement perturbé et que les vues du site de la ferme Hof ten Berg vers la vallée seront drastiquement réduites ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer une continuité tant en termes de vues qu'en terme de faune et de flore ;

Considérant que le projet tel que proposé isolera définitivement les parcelles potagères de la zone marécageuse, ce qui réduira la diversité des micro-biotopes ;

Considérant que la réduction de près de 50% de la superficie dédiée à la vie sauvage entraînera une réduction sévère de la biodiversité du site marécageux classé ;

Considérant que le projet prévoit la minéralisation totale du pourtour de la zone classée ce qui empêchera toute interaction entre l'écosystème protégé et son environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le niveau -1 afin de permettre de maintenir davantage le relief

du terrain et assurer une transition en pente plus douce entre le site classé et le nouvel immeuble ;

Considérant de ce qui précède, que l'emprise et l'expression architecturale du bâtiment doivent être revus afin de préserver la biodiversité entre le site classé et la zone nord du projet et garantir des percées visuelles depuis la ferme classée située du côté est du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux intégrer la gestion des eaux de ruissellement au niveau de l'aménagement paysager.

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/589287/2016 (2)**

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier

Avenue Konrad Adenauer

Objet : réaménager le carrefour en rond-point

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : n°45 (24/07/1973 modifié le 17/06/1976)

Lotissement : néant;

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

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

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

Enquête : 27/01/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande vise à réaménager le carrefour situé à l'angle de l'avenue Emmanuel Mounier et de l'avenue Konrad Adenauer en rond-point ;

Considérant que la demande se situe dans une zone de réseau viaire et en zone d'intérêt collectif et de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03/05/2001 ;

Considérant que les avenues Emmanuel Mounier et Adenauer sont inscrites en voirie « zone 30 » à la carte 5 du Plan Régional de Développement (PRD) ;

Considérant que l'avenue Emmanuel Mounier est parcourue par la ligne de bus STIB 79 ;

Considérant le permis d'urbanisme référencé n°20.230, délivré par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le 24/10/2013 et relatif à l'aménagement d'un parking de 989 places, situé à proximité proche du carrefour formé par l'Avenue Emmanuel Mounier et l'avenue Adenauer ; qu'il est directement lié à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le choix d'aménagement d'un rond-point se réfère à la conclusion du Rapport d'Incidence Environnemental élaboré dans le cadre dudit permis d'urbanisme communal ;

Considérant que, dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme pour la construction d'un parking comprenant 989 emplacements de voitures, 19 emplacements de scooters et 9 emplacements de motos (n°20.230 délivré le 24/10/2013 à l'A.S.B.L. Cliniques Universitaires Saint-Luc), l'étude d'incidences imposait, parmi ses conclusions, la réalisation d'un rond-point à

l'intersection de ces deux avenues ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°45 approuvé le 24/07/1973 en zone affectée aux installations et aux bâtiments culturels, hospitaliers et scientifiques, aux infrastructures et aux installations, ouvrages et bâtiments annexes et connexes qui sont indispensables à l'équipement complet de cette zone, installations pour le parcage des automobiles, etc... et aux plantations ;

Considérant que le choix d'aménagement en rond-point se réfère à ce qui a été étudié dans le rapport d'incidences élaboré dans le cadre du permis d'urbanisme pour le parking adjacent;

Considérant qu'aucuns travaux importants de terrassements ne sont prévus étant donné que le projet épouse le relief du terrain ;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu dans le projet d'aménagement ;

Considérant que les aménagements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et à celles du Vademecum PMR (personnes à mobilité réduite) dans l'espace public ;

Considérant que le Collège des Bourgmestres et Echevins réuni en séance du 10/12/2015 a marqué son accord de principe sur le projet proposé ;

Considérant qu'il a émis un avis favorable sur la demande en séance du 28/01/2016 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/01/2016 au 25/02/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Vu l'avis de la S.T.I.B. du 08/02/2016 dans lequel sont reprises des remarques à propos des adaptations à prévoir pour faciliter le passage des bus au niveau de la hauteur des bermes centrales ;

Considérant que le permis d'urbanisme pour l'abattage des neuf arbres a été délivré par la commune ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- en application de la prescription 8.3 du P.R.A.S, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : modification des caractéristiques urbanistiques des installations ;
- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification et la création de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Vu l'avis formulé par Bruxelles-Mobilité du 07/03/2016 ;

Vu l'avis formulé par la S.T.I.B. du 09/02/2016 ;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert du 28/01/2016 ;

Considérant la demande d'avis d'instance du 17/06/2015 envoyée au Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (CGRB), par le Fonctionnaire délégué ; que le Fonctionnaire délégué n'as pas reçu les avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte des avis transmis au-delà du délai imparti, conformément à l'Art 176 al.7 du CoBAT ;

Considérant qu'aucunes réclamations n'ont été formulées lors de l'enquête publique ;

Considérant que les avenues Mounier et Adenauer sont des voiries locales ; qu'elles évoluent dans un paysage urbain verdurisé présentant un dénivelé important ; qu'il y a dès lors lieu de préserver cette lecture paysagère caractéristique de la vallée de la Woluwe ;

Considérant que les avenues Emmanuel Mounier et Konrad Adenauer sont empruntées par un trafic de transit dense aux heures de pointes et de l'activité continue –de jour comme de nuit- des

Cliniques Universitaires St-Luc ;

Considérant que la lecture des circulations de l'avenue Adenauer et Mounier est complexe ; que cet espace public fait la part belle à la voiture au détriment des modes actifs, comme des PMR ;

Considérant de ce fait que la réalisation dudit parking a un impact sensible sur le changement du régime du trafic en voirie ; que la présente demande de permis d'urbanisme doit anticiper ce changement ;

Considérant que l'espace public existant est exempt d'aménagement sécurisé pour les cyclistes ;

Considérant que l'ensemble des revêtements de cet espace public est dégradé ;

Considérant que les traversées et circulations piétonnes existantes ne sont pas conformes à l'article 5 du titre VII du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne l'accessibilité confortable et sécurisante des PMR ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un rond-point situé au croisement de l'avenue Mounier et Adenauer ; qu'il est prévu de la manière suivante :

- un îlot central non franchissable de +-4,85m de rayon, en pavés porphyres ;
- une bande centrale carrossable, réservée au trafic de poids lourds (ce compris les bus articulés de la STIB), large de +-3,25m, en pavés porphyres ;
- une bande de circulation carrossable latérale destinée au trafic de véhicules classiques, large de 5,85m, en asphalte ;
- un trottoir, large de +-2,85, en pavés bétons 14x14x8 (imitation pierre de France) ;
- les traversées piétonnes sont distinguées de l'asphalte par un revêtement en clinckers 22x13 bicolores (blanc et anthracite), placés en alternance ;

Considérant que le revêtement des trottoirs en pavés en béton –imitation pierre de France- 14x14x8 est prescrit pour l'ensemble du site des Cliniques Universitaires St-Luc ; que ce choix est donc cohérent à la lecture de l'espace public local ;

Considérant que les aménagements proposés optimisent l'ensemble des circulations projetées en voiries ; qu'ils comprennent les éléments suivants :

- la réduction de la largeur de la circulation carrossable de l'avenue Emmanuel Mounier et K. Adenauer ;
- l'implantation de bermes centrales difficilement franchissables dans l'avenue E. Mounier ;
- la surélévation du rond-point, des traversées piétonnes et des trottoirs ;

Considérant que le projet prévoit en outre une bande de stockage de six véhicules ; qu'elle est prévue comme contiguë, de même niveau et de même revêtement que le trottoir situé du côté du parking intégré au bâtiment ; qu'elle est séparée de la circulation piétonne par une bordure enterrée continue et un alignement de bornes anti-stationnement équipées d'éclairages ;

Considérant qu'au cas échéant, cette bande de stockage pour véhicules est comprise comme accessible aux modes actifs et aux PMR ; qu'en ce sens, son revêtement est identique à celui du trottoir contigu ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de 13 arbres de haute tige en abords de voiries ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnements pour voitures en voirie ;

Considérant que l'ensemble des bordures et filets d'eaux projetés sont en béton ;

Considérant que le projet vise à améliorer la sécurité et le confort de l'ensemble des usagers de la voirie ;

Considérant que le projet permet une meilleure fluidification du trafic de transit aux heures de pointes et donne la priorité aux déplacements des modes actifs et aux PMR ;

Considérant que le projet permet le passage aisé des véhicules poids-lourds et des camions de



livraisons ;

Considérant que l'ensemble des traversées piétonnes ont un revêtement distingué de la voirie carrossable; que ce choix hypothèque la durabilité et la lisibilité de l'espace public projeté ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir les traversées piétonnes comprises dans le rond-point avec un revêtement identique à la chaussée carrossable contiguë ; qu'elle doit être prévue en asphalte avec un marquage au sol adapté ;

Considérant que l'amélioration des conditions d'accessibilité des modes actifs et des PMR est une priorité régionale ; qu'elle est d'autant plus justifiée dans un contexte hospitalier et universitaire ;

Considérant qu'en ce sens, l'aménagement prévu pour la bande de stockage pour véhicules ne doit pas conférer à la voirie une lecture trop routière ;

Considérant dès lors que le projet doit prévoir les changements suivants :

- la berme infranchissable en pavés porphyres contiguë à la bande de stockage de véhicules doit être remplacée par un alignement de bornes anti-stationnement ;

- la largeur de l'ensemble des circulations piétonnes comprises entre la bordure de trottoir et l'alignement doit être de minimum 2m, conformément aux prescriptions du plan Iris II ;

- réduire la longueur de la bande de stockage de véhicules prévue avec une capacité de quatre voitures ;

Considérant que les bermes centrales prévues dans l'avenue E. Mounier ne doivent pas entraver le passage confortable des bus - y compris ceux articulés - de la STIB ; qu'en ce sens il y a lieu de les modifier ;

Considérant que les aménagements surélevés projetés (trottoirs du rond-point et des traversées piétonnes) sont prévus au premier bénéfice des modes actifs et des PMR ;

Considérant que le projet tient compte du passage des véhicules de livraisons et des poids lourds, nécessaire à la dynamique de l'activité locale ;

Considérant que le projet permet une plus grande verdurisation de l'espace public ; qu'elle permet d'intégrer le projet au paysage urbain existant ;

Considérant que le projet améliore nettement la lisibilité de la voirie pour l'ensemble des usagers ;

Considérant que le projet améliore qualitativement l'espace public ;

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

- prévoir le revêtement de l'ensemble des traversées piétonnes en asphalte ;
- remplacer la berme infranchissable prévue en pavés porphyres, et contiguë à la bande de stockage de véhicules, par un alignement de bornes anti-stationnement ;
- prévoir l'ensemble des trottoirs avec une largeur de minimum de 2m ;
- réduire la longueur de la bande de stockage de véhicules prévue avec une capacité de quatre voitures ;
- modifier la berme centrale projetée dans l'avenue Mounier et sur le rond-point afin qu'elle permette le passage aisé et confortable des bus articulés de la STIB ; la prévoir continue et permettant le passage aisé des véhicules de livraison (poids lourds) ;
- supprimer le marquage cyclable dans l'anneau du rond-point ;
- prévoir la bande « infranchissable » en pavés porphyres avec une différence de niveau de 2cm par rapport à la bande de circulation classique de véhicules ;

La Commune, demanderesse, s'abstient.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/576141/2015 (3)**

Localisation : Avenue Louis Gribaumont 131

Objet : modifier le permis n°542402 et aménager une terrasse au dernier niveau à l'arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. ADAEQUATIO représentée par Monsieur Pierre-Yves THIERY

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

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

Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier le permis n°542402 et à aménager une terrasse au dernier niveau à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse est implantée plus haute et plus profonde que les constructions voisines ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que :

- la terrasse est de faibles dimensions et partiellement inscrite dans le volume de la toiture,
- elle se situe en retrait de minimum 2,43m par rapport à la façade arrière,
- l'intérieur d'îlot comporte à plusieurs endroits des terrasses existantes à tous les étages ;

Considérant que la terrasse offre un espace extérieur pour l'appartement du dernier étage, ce qui augmente la qualité de l'appartement même ;

Considérant de ce qui précède, que le projet répond au bon aménagement des lieux :

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées en vertu des dispositions de l'article 126 §6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/584415/2015 (4)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 87

Objet : modifier la zone de recul et transformer la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPA N° 9 ter du 11/01/1977  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Thierry WANTENS

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le nouveau volume imposant de la façade avant ne va-t-il pas créer une disharmonie par rapport aux maisons voisines ? (quid de l'axe mitoyen, diminution de visibilité/luminosité)  
- m'oppose formellement à la demande de mon voisin (pas le droit de construire sur mon terrain)

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'une plainte a été émise portant sur la mitoyenneté en zone de recul et la disharmonie du projet à l'avant ;

Considérant que la demande vise à modifier la zone de recul et à transformer la façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'en matière de droit de propriété, la commission de concertation n'est pas compétente ; que la présente commission de concertation se tient afin de rendre un avis sur la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné mais qui ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ;

Considérant qu'actuellement, en zone de recul, le mur visible côté 87 soutient la bande de terre mitoyenne et que la mitoyenneté 87/89 est matérialisée par une haie et non un mur ;

Considérant que la différence de niveau d'environ 2,20m entre les seuils d'entrée respectifs des deux fonds ne peut être modifiée étant donné la configuration existante des deux constructions ;

Considérant que la suppression de cette bande de terre mitoyenne est contraire au bon aménagement des lieux étant donné l'état des différentes mitoyennetés en zone de recul de l'avenue Hof ten Berg ;

Considérant que la demande prévoit un emplacement de parking en zone de recul, ce qui n'est pas acceptable ; que l'aménagement de la zone de recul actuelle (minéralisation et emplacements de parking) est en situation infractionnelle ; que la situation projetée présente néanmoins une amélioration en termes de superficies perméables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir cette haie et de la tailler régulièrement, conformément à l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'un oriel sera créé sur deux niveaux en façade avant ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques environnantes seront modifiées étant donné le caractère résolument contemporain de l'intervention ;

Considérant que le rapport plein/vide de la façade avant aux étages sera nettement diminué, ne laissant qu'au 1<sup>er</sup> étage une baie de 1,60m x 1,70m et au 2<sup>e</sup> étage une baie carrée de 1,50m de côté ;

Considérant que le revêtement prévu pour l'oriel et sa retombée à gauche de l'entrée sera en pierre bleue sciée ;

Considérant que le parement prévu pour la façade à front de bâtisse sera en brique de ton gris moyen ;

Considérant que le choix des teintes et de la pierre dominante soulignera l'intervention comme étant une singularité sans échange avec le contexte bâti existant ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé en date du 11/01/1977 ;

Considérant que le matériau 'pierre' et les tonalités foncées en façade avant dérogent au plan particulier d'affectation du sol n°9ter en ce que les matériaux de tonalités foncées ne sont admis que dans les détails de façades et que les façades d'un immeuble doivent être en matériaux de même tonalité ;

Considérant que l'intervention ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique ;

Considérant que cette disposition contemporaine s'impose et nuit à l'harmonie générale du quartier ;

Considérant que l'intervention ne respecte pas les caractéristiques essentielles du plan particulier d'affectation du sol n°9ter ;

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

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/583211/2015 (5)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 99

Objet : régulariser la construction d'un escalier et l'aménagement des combles, construire une extension au premier étage et une extension sur deux niveaux aux deuxième et troisième étages, réaménager les combles et remplacer tous les châssis de l'immeuble

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

P.P.A.S. : PPAS 9 TER du 11/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur John BRINCAT

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

Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier et l'aménagement des combles, à construire une extension au premier étage et une extension sur deux niveaux aux deuxième et troisième étages, à réaménager les combles et à remplacer tous les châssis de l'immeuble ;

Considérant que l'extension au premier étage (rez-de-jardin) permet d'agrémenter la principale pièce de vie et de la connecter au jardin avec une belle transparence ;

Considérant que l'aménagement des combles propose des espaces agréables et cohérents conformes aux normes d'habitabilité détaillées au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que l'aménagement des combles avec kitchenette et WC est intégré dans le logement unifamilial ;

Considérant que le bandeau bordant la toiture plate de l'extension sera revêtu de crépi de ton blanc ;

Considérant que les dérogations à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses, les articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que l'extension aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages à l'arrière sera revêtue de panneaux fibro-ciment

de teinte gris anthracite ;

Considérant que les matériaux crépi et panneau de fibro-ciment ainsi que la tonalité foncée en façade arrière sont admis dans les détails de façades selon le plan particulier d'affectation du sol n°9ter ;

Considérant de plus que ces interventions ne nuisent pas à l'esprit du plan particulier dès lors qu'elles ne sont pratiquement pas visibles de l'espace public et que la profondeur de l'intérieur d'îlot ne donne aucun vis-à-vis ;

Considérant que l'intervention s'intègre dans le contexte urbanistique et que l'harmonie générale du quartier est conservée ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

En vertu de l'article 126§6, les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur), l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) et 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° 428 de la séance du 11/03/2016 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/582908/2015 (6)**

Localisation : Avenue Prekelinden 51

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et une lucarne en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Adrien RAICHER

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

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

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

Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - quid de l'isolation acoustique au rez-de-chaussée ?

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée et une lucarne ainsi qu'une verrière en versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que les plans joints au permis d'urbanisme n°3.350 délivré le 14/06/1932 font état d'une maison composée :

- d'un sous-sol comprenant des caves à provisions et à charbon et buanderie,
- d'un rez-de-chaussée présentant un garage à l'avant, une salle à manger et une cuisine avec office à l'arrière,
- d'un premier étage disposant de deux chambres (avec balcon arrière) et une salle de bain,
- de combles avec une mansarde et une chambre à l'avant et un grenier à l'arrière ;

Considérant que la situation existante de fait relève quelques interventions réalisées dans la maison (installation d'un wc au rez-de-chaussée, adaptations au niveau des baies de la cuisine) ;

Considérant que la demande vise à agrandir la maison :

- au sous-sol : création d'un wc avec vestiaire et rénovation des espaces de caves et de buanderie,
- au rez-de-chaussée : isolation du garage, démolition de murs, élargissement/ouverture/fermeture de baies, démolition des annexes (cuisine) situées le long du mitoyen avec la propriété de droite et reconstruction d'un nouveau volume sur toute la largeur de la parcelle mais sur une moindre profondeur en alignant la nouvelle façade

sur le profil de la construction de gauche ;

- au premier étage : démolition de murs, création et élargissement/ouverture/fermeture de baies, extension arrière, création d'une verrière et d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée, aménagement d'un espace de bureau privé ouvert sur la cage d'escalier et d'une chambre avec salle de bain et wc séparé ;
- dans les combles : isolation de la toiture par l'intérieur, suppression de la petite lucarne et création d'une nouvelle grande lucarne, réaménagement des espaces afin de créer deux chambres comprenant chacune leur salle de bain;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'une réclamation a été déposée ;

Considérant qu'elle porte sur l'isolation acoustique prévue au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande présente trois dérogations, deux au règlement régional d'urbanisme et une au règlement communal sur la bâtisse :

- article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que l'extension du rez-de-chaussée s'étend au-delà des 3m en plus que la profondeur du profil de l'immeuble de droite le moins profond sans toutefois dépasser le profil de l'immeuble de gauche le plus profond, ce qui améliore la vue vers l'intérieur de l'îlot pour les constructions situées le long de l'avenue du Castel ;
- article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture et dépasse le profil de l'immeuble de gauche le plus important;
- article 12 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne se situe à une distance inférieure à 1m de la limite de propriété avec le voisin de gauche et présente une partie verticale supérieure au maximum autorisé (+/-2.50m au lieu de 1.25m) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que :

- au niveau de l'extension du rez-de-chaussée, la profondeur de bâtisse totale est diminuée en plaçant toute la façade arrière dans l'alignement de celle de l'immeuble de gauche en supprimant le décrochement et que la zone extérieure puisse être plus aisément aménagée ;
- au niveau de la lucarne en ce que le profil de l'immeuble de gauche est important même si le profil de la lucarne le dépasse légèrement ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une finition esthétique du mur mitoyen avec la parcelle de droite en accord avec les propriétaires ;

Considérant que le code civil doit être respecté en matière de vues droites et obliques (notamment au niveau de la verrière du premier étage arrière) ;

Considérant que de manière générale, les conditions de confort, d'habitabilité et d'isolation de la maison unifamiliale sont améliorées ;

Considérant en effet que la façade arrière est isolée et que les parties pleines sont recouvertes par un enduit de teinte gris clair ;

Considérant que le réaménagement intérieur et les modifications de volume permettent d'amener plus de lumière naturelle dans les pièces, la façade arrière étant largement vitrée ;

Considérant que la façade à rue n'est pas modifiée ; que la porte d'entrée et la porte de garage d'origine sont maintenues ;

Considérant néanmoins que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc en conservant les divisions (à l'exception du châssis dans la toiture avant) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'apporter quelques compléments en termes de cotations ;

Considérant qu'il y a lieu de coter la zone accessible (les plantations dessinées sur les plans ne permettent pas d'en connaître exactement les dimensions), de la conformer au code civil en



matière de vues droites et obliques et de préciser le type de toiture végétalisée sur la partie non accessible de la nouvelle toiture plate indiquée aux plans ;

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

- limiter la partie accessible de la terrasse du premier étage, la rendre conforme au code civil en matière de vues droites et obliques (retrait de 0.60m au droit de la limite de propriété de gauche) et préciser le type de toiture végétalisée sur la partie non accessible de la nouvelle toiture plate indiquée aux plans ;
- coter la longueur du nouveau volume du rez-de-chaussée au niveau de la propriété de droite, la hauteur de la lucarne ;
- se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques (notamment au niveau de la verrière du premier étage arrière).
- Prévoir une isolation acoustique du mur mitoyen le long de la cuisine ;
- Prévoir une terrasse perméable ;

En vertu de l'article 126§6, les dérogations au règlement communal d'urbanisme, à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - lucarnes) et à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) sont acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 15h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/586439/2015 (7)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 399

Objet : démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, réaménager le rez-de-chaussée et déplacer l'escalier en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame VANDRIESSCHE-SAUTEL

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 : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, à réaménager le rez-de-chaussée et à déplacer l'escalier en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la verrière non conforme au rez-de-chaussée à l'arrière sera évacuée ;

Considérant que le projet d'annexe à l'arrière dépasse en profondeur le profil du bâtiment voisin le plus profond et déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'à l'arrière, un mur mitoyen 397/399 est actuellement construit en hauteur au-delà de la corniche en hauteur sur 3m en profondeur ; que ce mur mitoyen se prolonge et sera légèrement rehaussé sur une profondeur d'1,13m afin de construire l'annexe ;

Considérant que ce type d'intervention ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe sera verdurisée et agrémentée de deux grands lanterneaux plats apportant de la lumière naturelle dans le bureau et la bibliothèque ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 sont acceptables ;

Considérant que le muret de soutènement séparant le jardin de la cour sera reconstruit en déplaçant vers la droite et en élargissant l'escalier extérieur menant de la cour au jardin ;

Considérant que la cour deviendra un espace de transition en contrebas du niveau du jardin sur toute la largeur de la façade arrière, permettant l'apport de lumière directe nécessaire dans l'espace cuisine – salle à manger ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant que les châssis en bois peint blanc en façade avant sont maintenus :

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension), article 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/586358/2015 (8)**

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 140

Objet : remplacer les châssis en façade avant, refaire la toiture, isoler la façade pignon, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Gaëtan DEBLOUDTS

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

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

Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant, à refaire la toiture, à isoler la façade pignon, à démolir et à reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant la valeur patrimoniale du bien, principalement la façade avant et la volumétrie de la toiture ;

Considérant que les grilles en zone de recul seront conservées ;

Considérant que les châssis en PVC seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte vert clair avec des cadres plus fins ;

Considérant que le choix du matériau et de la teinte des châssis permettront de redynamiser la façade avant en créant un regain d'intérêt à son expression patrimoniale ;

Considérant que la démolition et le remplacement de la toiture s'accordent à cette envie de confort maîtrisée dans son expression spatiale et architecturale, l'aspect extérieur étant identique à l'existant, les exigences de performance énergétique seront respectées ;

Considérant que le mur pignon sera isolé afin de répondre aux exigences de performance énergétique ;

Considérant qu'isoler les façades par l'extérieur permet d'obtenir de meilleures performances énergétiques ;

Considérant que l'enduisage de la façade latérale est acceptable sous réserve du droit des tiers ;

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

Considérant qu'il y a lieu d'offrir une meilleure viabilité à la cuisine ;

Considérant que la demande vise à transformer et à mettre au goût du jour les espaces intérieurs en vue d'apporter plus de confort ;

Considérant que l'annexe à l'arrière sera démolie et qu'une nouvelle extension, plus petite que le volume actuel, sera construite ;

Considérant que l'extension consistera en deux volumes imbriqués, l'un en verre, l'autre en bardage bois ajouré ;

Considérant que le résultat obtenu préserve et améliore le bâtiment existant ;

Considérant que la demande ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral de la partie vitrée à gauche ou d'obtenir l'accord du propriétaire voisin, conformément au code civil ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de

- prévoir un retrait latéral de la partie vitrée de l'annexe arrière à gauche ou d'obtenir l'accord du propriétaire voisin, conformément au code civil (vues obliques),
- garder les grilles et portillon d'accès en zone de recul et les représenter sur les plans.
- Prévoir des châssis en bois.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses est acceptée.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 16h30.

### Demande de permis d'urbanisme PU/584269/2015 (9)

Localisation : Avenue Baden Powell 5  
Objet : régulariser les transformations et les modifications des façades avant et arrière de l'appartement au sixième étage de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS du 10/09/1966  
Lotissement : LOT 201 du 21/08/1972;  
Demandeur : Monsieur Pierre-Paul DE SMEDT  
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)  
Enquête : 11/02/2016 au 25/02/2016  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

### Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/02/2016 au 25/02/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations et les modifications des façades avant et arrière de l'appartement au sixième étage de l'immeuble ;

Considérant que l'appartement visé par la demande est un penthouse situé au 6<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la hauteur sous plafond d'origine de 2,60m a été diminuée à 2,38m suite à l'installation d'un chauffage par le sol ;

Considérant que les transformations dérogent à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le plancher a été surélevé entraînant une hauteur sous plafond insuffisante dans les locaux habitables (minimum 2,50m) ;

Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du permis de lotir et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que les modifications en façades avant et arrière dérogent au permis de lotir en ce que les matériaux de façade ne sont pas conformes ;

Considérant que ces modifications ne sont pas visibles de l'espace public ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

Bruxelles développement urbain - direction de l'urbanisme s'abstient.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne les matériaux de façade, 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° 428 de la séance du 11/03/2016 à 17h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/546890/2014 (10)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 208

Objet : construire un étage supplémentaire et aménager une terrasse au troisième étage en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Stéphanie COLLIN-KANDARA

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la commission de concertation du 20/03/2015 a émis un avis défavorable ;

Considérant que la situation à proximité de l'angle aigu de l'îlot et la densité du bâti à cet endroit ne permettent pas la création d'un étage supplémentaire tel que présenté dans la demande initiale ;

Considérant que des plans modificatifs ont été introduits en date du 15/01/2016 sur base de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande vise à construire au troisième étage un étage supplémentaire abritant un local habitable, une salle de douche et un WC et à aménager une terrasse à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que l'étendue de l'intervention présente un retrait de 3m à gauche en façade arrière ;

Considérant cependant que l'extension couvrira les balcons arrière et sera dès lors plus profonde qu'initialement du côté droit ;

Considérant qu'une telle profondeur à droite diminue la salubrité et l'éclairage naturel et porte atteinte à l'intérieur d'îlot, en particulier aux logements voisins situés dans l'angle Heydenberg / Cerisiers ;

Considérant que le vis-à-vis avec les immeubles situés avenue Heydenberg 5, 7 et 9 est très rapproché et que l'îlot se referme en angle aigu, ce qui rend l'impression d'espace extérieur exigu ;

Considérant par ailleurs qu'une extension est prévue au deuxième étage à l'arrière de l'immeuble voisin situé au 210 avenue des Cerisiers, conformément au permis d'urbanisme 545184 délivré le



26/11/2015 ;

Considérant que l'extension voisine minimise les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une rehausse serait acceptable mais en alignant la façade arrière de l'extension sur la façade arrière côté droit, sans surplomber les balcons arrière ;

Considérant que la terrasse à l'avant sera délimitée par un garde-corps vitré fixé en retrait d'1,90m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la toiture plate sera agrémentée de bacs à plantes ;

Considérant que ces bacs à plantes n'ont pas été acceptés lors de la commission de concertation du 20/03/2015 ;

Considérant que la partie inaccessible doit être plantée en toiture verdurisée sur une largeur d'1,9m minimum depuis la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps délimitant la terrasse de la toiture verdurisée ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter en coupe transversale la zone plantée inaccessible séparant la terrasse d'au minimum 1,90m de la propriété située avenue des Cerisiers 210 ;

Considérant que la zone de recul est fortement minéralisée ; qu'il y a lieu d'améliorer la verdurisation ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'une représentante de Bruxelles développement urbain à condition de :

- aligner la façade arrière de l'extension sur la façade arrière côté droit, sans surplomber les balcons arrière
- supprimer les voitures en zone de recul et adapter les plans et formulaires le cas échéant.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 428 de la séance du 11/03/2016 à 17h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/560660/2015 (11)**

Localisation : Avenue Prekelinden 8

Objet : démolir un arrière-bâtiment, supprimer les gaines techniques en façade arrière au rez-de-chaussée, construire une extension avec terrasse au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mustafa MAKHLOUFI

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 8

Argumentation :

- le taux d'imperméabilisation est inacceptable
- le chiffre de la densité, pour nous, est erroné
- l'organisation générale du rez-de-chaussée est étriquée
- où se situent les locaux poussettes et vélos ?
- nous nous opposons à ce projet tel que proposé
- inquiétudes sur la construction de la quasi-totalité du terrain (gabarit, type de toiture, vues, vis-à-vis...)
- les plans « situation existante » présentés ne correspondent pas aux plans « situation de droit » - Quelle est la bonne version ?
- demandent plus d'informations concernant différents points (gaine poubelle commune, impact sur les balcons à droite, nombre de logements, avertissement aux copropriétaires, organisation du chantier, ventilation caves)

Avis de la commission de concertation du 19/02/2016

**AVIS REPORTE**

Avis de la commission de concertation du 11/03/2016

Avis :

Considérant que l'avis de la commission de concertation a été reporté suite à la remarque d'un plaignant déclarant que les travaux de transformation ont déjà été entamés ;

Considérant que le service de l'urbanisme a procédé à une visite sur place le 10/03/2016 ;

Considérant qu'il a été constaté que des travaux nécessitant un permis d'urbanisme préalable sont actuellement en cours ;

**AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles**  
**Développement Urbain – Direction Urbanisme**

La commission de concertation demande de :

- arrêter immédiatement tous travaux ;
- compléter le dossier dans les 15 jours en demandant la régularisation des travaux déjà effectués sans permis valable ;
- joindre une note explicative détaillant les travaux à régulariser et à effectuer, des photos actuelles, ainsi que toute modification de la présentation des plans et documents nécessaires à la présentation de la nouvelle situation non conforme ;
- payer 800 EUR supplémentaires pour le solde des frais de dossier s'élevant à 1.000 EUR pour des dossiers de régularisations.