

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 9h00

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1729969/2019 (1)**

Localisation : Avenue Emile Vandervelde 151

Objet : Implanter une nouvelle station radio mobilophone Orange sur le clocher d'une église. Fixer 3 antennes multibandes contre la façade du clocher.

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

Demandeur : P.P.A.S. : N° 45  
ERICSSON

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

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : Voir pièce jointe (NOVA)

Avis :

**Avis de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et du patrimoine, et de Bruxelles Environnement**

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45 dénommé Université arrêté par arrêté royal du 24/07/1973 ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS et du PPAS ;

Considérant que la demande vise à installer une nouvelle station de radio mobilophonie Orange sur le clocher de l'église Notre-Dame de l'Assomption située avenue Emile Vandervelde, 151 ;

Considérant que cette église est également reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le clocher de l'église est déjà occupé par les installations de l'opérateur Telenet ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/336922 qui visait à *Implanter 4 nouveaux faisceaux hertziens de diamètre 300mm sur des mâts à installer derrière les abat-sons, à côté des antennes existantes (équipements techniques dans un local technique dans la tour)* notifié en date du 29/09/2011;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/664757 qui visait à *Modifier une installation existante de Telenet dans le cadre d'un renforcement de réseau EGSM, UMPS900 et LTE800* notifié en date du 10/01/2019 ;

Vu le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 01/02/2019 par la commune de Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que le Collège d'Urbanisme a procédé à l'audition des parties en date du 21/03/2019 et que le recours a été jugé recevable ;

Considérant, en effet, l'erreur d'appréciation dans l'analyse des plans qui visait bien à installer 4 nouvelles antennes sur le clocher de l'église au lieu des 3 antennes mentionnées dans la note explicative ;

Considérant, en outre, l'erreur dans la procédure de demande de permis d'urbanisme qui aurait dû, à tout le moins, être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de *la prescription 21 du PRAS relative à la ZICHEE qui dispose que, dans cette zone, « la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonné à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris à travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. »*

Considérant que le Collège d'Urbanisme a rendu l'avis suivant en date du 12/04/2019 que *la demande ne peut être acceptée* ;

Considérant, malgré le rappel du recours de la Commune au Gouvernement, introduit en date du 17/05/2019 conformément à l'article 173 du CoBAT; que le Gouvernement n'a pas statué dans les délais ;

Considérant donc que, par dépassement des délais, le permis d'urbanisme est réputé refusé, l'avis du Collège d'Urbanisme tenant lieu de décision ;

Considérant que la présente demande vise plus spécifiquement à placer :

- 3 antennes multibandes (200cm) contre les façades du clocher, entre les abat-sons ;
- 1 faisceau hertzien (Ø30cm) dans une des baies, au niveau des abat-sons ;
- les armoires techniques et tous les équipements nécessaires à l'intérieur du clocher ;

Considérant que cette présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/20 au 30/01/20 pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS relative à la Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique ou d'Embellissement (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'une lettre de réclamations a été introduite par Woluwe-Inter-quartiers durant l'enquête publique ;

Considérant que la réclamation porte uniquement sur le risque d'augmentation des rayonnements subits aux alentours du clocher suite à l'ajout de ces 3 antennes ; que cette réclamation ne porte pas sur le caractère urbanistique de la demande ;

Considérant que les 3 antennes sont fixées sur trois des angles de la tour du clocher, sur les parties pleines en briques ;

Considérant que la note explicative précise que l'implantation des antennes a été étudiée de façon à réduire au maximum leur impact visuel depuis l'espace public :

- leur hauteur a été limitée à 2 mètres pour être placées entre la toiture et le seuil en pierre bleue ;
- elles sont posées directement contre le mur, sans mât de déport ;
- elles sont peintes de manière à imiter le parement de brique ;

Considérant, de plus, que leur implantation sur un élément plein, et non dans l'arcature des baies du campanile, les rend beaucoup plus discrètes que les antennes déjà présentes de Telenet ;

Considérant, également, que les chemins de câbles seront capotés et peints en imitation brique de façade ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis attaquée et refusée, la présente demande :

- a été soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription particulière 21 du PRAS relative au *modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement* ;
- porte bien sur la fixation de 3 antennes multibandes sur le clocher de l'église et sur l'installation des éléments techniques y afférents dans le clocher, tels que mentionnés dans la note explicative et sur les plans transmis ; que les informations fournies dans la note explicatives et les dessins en plan, coupe et façade correspondent;
- porte sur la fixation des 3 antennes directement contre le clocher et non plus sur mât de déport comme dans la demande de permis attaqué; de sorte que la remarque du Collège d'Urbanisme sur le permis attaqué concernant *leur saillie d'environ 35 cm par rapport à la face à laquelle elles s'accrochent et de l'ombre portée qu'elle formeront sur le parement, en cas de temps ensoleillé* peut être réfutée; et que les arêtes du clocher resteront plus visibles ;

Considérant que l'antenne 1 G9L8L18U21L26 est située sur l'angle arrière gauche de la tour du clocher (en regardant depuis la petite place) vers la nef principale ; que l'antenne 2 G9L8L18U21L26 est située sur l'angle droit de la tour en regardant depuis l'avenue Emile Vandervelde ; que l'antenne 3 G9L8L18U21L26 est située sur l'angle avant gauche de la tour du clocher (en regardant depuis la petite place du Mémorial Para Commando);

Considérant que leur implantation sur les angles pleins de la tour du clocher, et non en saillie sur celle-ci, respectent bien davantage l'architecture propre au campanile des clochers d'églises romanes [ici néo-romane] et gothiques que l'implantation des antennes qui bouchent les baies intégrant les abat-sons (L'abat-son désigne l'ensemble des lames inclinées vers le bas et l'extérieur disposées dans les ouïes des clochers et des beffrois. Les lames, généralement de type persienne et fixées dans un châssis en charpente, sont le plus souvent en bois nu ou recouvert de métal, d'ardoises ou de plomb. Wikipédia) ;

Considérant, dès lors, que le Faisceau Hertzien de 30cm de diamètre situé dans la baie à l'extrême gauche de la partie la plus visible de la tour depuis l'avenue Emile Vandervelde devrait être déplacé ailleurs sur la tour, soit le plus près possible de l'antenne 1 ou du côté du parking ;

Considérant que les 3 boîtiers RRUs sont situés à l'intérieur du clocher et qu'ils ne seront dès lors pas visibles depuis l'espace public ; que la grande majorité des chemins de câbles est située à l'intérieur du clocher et que les portions de chemins de câbles situés sur le clocher sont peints en imitation briques de façade ;

Que les armoires techniques (3 BTS3900A, 1 Knurr FH (ou extension BTS3900A) et 1 TGBT) sont situées sur une structure métallique + caillebotis avec garde-corps à l'intérieur du clocher, de sorte qu'elles ne sont pas visibles non plus depuis l'espace public ;

Considérant, par contre, qu'il est regrettable que les actuelles antennes et FH présents sur le clocher de l'opérateur Telenet bouchent les baies du campanile et ne participent ainsi pas à la composition architecturale de cet élément d'architecture propre aux églises et beffrois ;

Qu'il serait judicieux de les déplacer sur les trumeaux pleins entre les baies, et sur les angles pleins, non en saillie ;

Considérant, in fine, que l'installation proposée pour la nouvelle station de radio mobilophonie Orange est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (PRAS) ; que cette implantation est compatible avec la destination et l'utilisation du site ;

Que l'implantation des nouvelles antennes s'intègre mieux que celles déjà présentes sur le clocher de l'église, qu'elles ne perturbent pas les caractéristiques architecturales de la tour de l'église, ni les caractéristiques du cadre urbain environnant, moyennant le déplacement du faisceau hertzien ;

Considérant qu'il a été évoqué en commission de concertation qu'il était également possible d'installer les antennes derrière les abat-sons ;

Que cette solution serait également à étudier car elle permettrait une intégration plus discrète de la station de radio mobilophonie orange ;

#### **AVIS FAVORABLE et à condition de :**

- **déplacer le faisceau hertzien soit le plus près possible de l'antenne 1 ou du côté du parking (et si c'est possible techniquement, en dehors d'une baie), voire de le supprimer**

#### **Avis partagé de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45 dénommé Université arrêté par arrêté royal du 24/07/1973 ;

Considérant que la demande prévoit :

- L'installation de 3 nouvelles antennes sur les façades,
- L'installation d'un Faisceau Hertzien (FH) dans un des abat sons,
- L'installation des installations techniques à l'intérieur du clocher (non visibles depuis l'espace public),
- Le maintien des antennes existantes d'un autre opérateur ;

Considérant que cette présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS relative à la Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique ou d'Embellissement (modification visible depuis les espaces publics)

Et qu'une lettre de réclamations a été introduite ; que la réclamation porte sur le risque d'augmentation des rayonnements subits aux alentours du clocher suite à l'ajout de ces 3 antennes et le manque d'intégration architecturale ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme visant à modifier l'installation existante en prévoyant l'installation de 4 nouvelles antennes peintes, sur la façade en briques du clocher, a obtenu un permis le 14/12/2018, mais que ce permis a été annulé en recours auprès du Gouvernement ;

Vu l'avis défavorable du collège d'urbanisme du 12/04/2019 sur cette demande ;

Considérant que l'actuelle demande est très similaire à la précédente demande, prévoyant l'installation du même type d'antennes sans néanmoins incorporer l'enlèvement des antennes existantes ;

Considérant que l'église est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que la construction de l'église Notre-Dame de l'Assomption par les architectes Henri TAELMAN et René COPPENS date de 1952-1954 ;

Considérant que le clocher est très visible dans l'avenue Emile Vandervelde ; que chaque antenne est placée à l'extrême gauche ou droite des façades du clocher, ce qui perturbe la composition symétrique de celles-ci et nuit à l'esthétique de cette église reprise à l'inventaire ;

Considérant que les antennes auront une hauteur de presque 2m ;

Considérant que la demande est contraire à la prescription 21 du PRAS relative à la ZICHEE qui dispose que, dans cette zone, « *la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonné à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris à travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.* » ;

Considérant dès lors que la demande ne répond pas au bon aménagement de lieux et doit être refusée :

**AVIS DEFAVORABLE**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 9h30

#### **Demande MIXTE de permis d'urbanisme PUFD/1723465/2019 et d'environnement (2)**

- Localisation** : Avenue Georges Henri 451
- Objet** : Rénover lourdement un immeuble occupé par les bureaux du Secrétariat du Groupe ACP (reconnu comme équipement d'intérêt collectif ou de service public) et ses salles de conférences;
- Zonage** : **P.R.A.S.** : zones de forte mixité, en liseré de noyau commercial  
**P.P.A.S.** : /  
**Lotissement** : /
- Demandeur** : SECRETARIAT DU GROUPE DES ETATS D'AFRIQUE, DES CARAIBES ET DU PACIFIQUE (GROUPE A.C.P.)
- Motifs** : application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)  
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)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles)  
application de l'art. 153 §2. al 2&amp;3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : Voir pièces jointes (NOVA)

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Règlement Zoné de l'avenue George Henri ;

Considérant que la demande vise à rénover lourdement un immeuble occupé par le Secrétariat du Groupe ACP [Afrique-Caraïbes-Pacifique] et ses salles de conférences ;

Considérant que le Secrétariat jouit d'un statut diplomatique résultant de l'accord de siège entre le Royaume de Belgique et le Groupe des Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, attesté par la loi du 15/01/1998 publiée au Moniteur Belge ;

Considérant dès lors que l'affectation d'équipement (au sens du glossaire du PRAS) peut légitimement être reconnue au Secrétariat du Groupe ACP puisqu'il constitue une mission diplomatique ou une représentation d'une entité reconnue par la Belgique ;

Considérant que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/20 au 30/01/20 pour les motifs suivants (version du CoBAT antérieure au 01/09/2019) :

- *Application de l'article 124 § 2, 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :*
  - *enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*
  - *Prescription générale 0.7.2. Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7).*
  - *Prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques ;*
- *Application de l'article 147 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B :*
  - *25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;*
- *Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I pour le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions :*
    - *article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;*
    - *article 6 : Toiture (hauteur + élément technique) ;*
    - *article 10 : éléments en saillie sur la façade ;*
    - *article 13 : maintien d'une surface perméable*
  - *Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme : Article 65 Saillies- Bretèches ;*

Que trois lettres de réclamations émanant des voisins immédiats ont été introduites ainsi que deux demandes à être entendu ;

[Texte]

### **En situation existante :**

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée par la présence de 2 niveaux de parking en sous-sol ;

Considérant qu'au niveau hors-sol, la parcelle se présente avec :

- un bâtiment à front de rue présentant un gabarit de R+4 niveaux - le niveau rez-de-chaussée de ce bâtiment étant plus profond de 5 mètres que les étages supérieurs ;
- un volume intermédiaire en R+1 avec deux cours imperméables de part et d'autre ;
- un volume en fond de parcelle en R+1 ;
- et une cour longitudinale en fond de parcelle sur une largeur de  $\pm 28,5\text{m}$  sur une profondeur de 3m ;

### **En situation projetée :**

#### **Au niveau des sous-sols :**

Considérant que les 2 niveaux de parking sont maintenus dans le projet conservant ainsi l'imperméabilité sur l'entièreté de la parcelle; que le nombre d'emplacements de parking passe de 76 à 70 places; qu'une 2<sup>e</sup> rampe de parking est créée à côté de la première afin de permettre le flux des voitures dans les deux sens ;

Considérant que le sous-sol -1 contient 29 emplacements de voitures, 14 emplacements pour vélos, un local de gym, les vestiaires cyclistes/gym pour les hommes et les femmes, ainsi que les locaux techniques (cabine H.T., local Gaz +eau, local TGBT, local ventilation, local telecom, stock) et les circulations verticales ;

Considérant que le sous-sol -2 contient 41 emplacements de voitures, un bassin d'orage d'une capacité de  $\pm 60\text{m}^3$  avec un local de fosse de relevage + pompes, un local chaufferie, un local d'archives et les circulations verticales ;

Considérant qu'aucune place pour P.M.R. n'est indiquée explicitement sur les plans, qu'il y a lieu de prévoir au moins 3 emplacements pour P.M.R. et de les mentionner en plans ;

Considérant que 14 emplacements pour vélos semble une offre assez faible pour favoriser la mobilité douce ; qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos ;

#### **Au niveau du bâtiment à front de rue :**

Considérant que le volume principal à front de rue est surmonté d'un 5<sup>e</sup> niveau partiel ( $\pm 1/3$  de la largeur totale de la toiture), en retrait par rapport à la façade à rue pour y héberger les locaux techniques (groupe de ventilation + chiller);

Considérant que vu la largeur de la rue ( $\pm 12\text{m}$ ), l'ajout de cet étage technique ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant, dès lors que, vu le caractère partiel et en retrait de cet étage technique, la dérogation à l'article 6 pour la hauteur de toiture (élément technique) est acceptable ;



Considérant que le reste de la toiture plate du 4<sup>e</sup> étage est couverte de panneaux solaires photovoltaïques ;

Considérant que la façade à rue est entièrement retravaillée afin de donner une meilleure visibilité de la fonction qui occupe les lieux :

- La travée d'entrée a été déplacée vers la gauche et manifestée par un élément en saillie sur toute la hauteur ;
- La porte de garage à l'extrême droite de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été dédoublée vu la création de la nouvelle rampe d'accès parking ;
- Une deuxième porte d'évacuation est prévue à côté de la 2<sup>e</sup> porte de garage ;
- Le rythme et la verticalité des fenêtres au niveau du socle du rez-de-chaussée ont été retravaillés ;
- Tous les châssis sont remplacés ;
- La saillie existante des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages n'est pas modifiée

Considérant que le nouvel élément en saillie sur la façade revêt un caractère ponctuel, qu'il ne met pas en péril l'intégrité des passants, qu'il permet de rompre la monotonie du bâtiment existant et de magnifier l'entrée du Secrétariat du Groupe ACP ;

Que le volume en saillie des étages 1, 2 et 3 est une donnée existante du bâtiment relooké ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 10 du Titre I du R.R.U et de l'article 65 du Règlement Communal sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

*Au niveau de l'espace intermédiaire et en fond de parcelle :*

Considérant que les deux cours existantes sont couvertes au profit d'un espace lobby/réceptions/expositions d'un côté; et de l'autre, au profit de la circulation verticale, de locaux poubelles, réserve, salles de traduction et d'une partie de la salle de réunion A ;

Considérant que la profondeur du bâtiment existant au niveau du rez-de-chaussée et de l'espace réceptions/expositions est réduite de  $\pm 2$  mètres au profit d'une nouvelle terrasse ;

Considérant que, vu la couverture des 2 cours et l'imperméabilisation totale de la parcelle, il y aurait également lieu de retrouver un plus grand espace recouvert d'une couche de terre arable de 60cm ;

Qu'il y aurait également lieu de réduire en profondeur la salle de réunion B, à la même profondeur que la salle de réceptions/expositions ;

Qu'il y a, dès lors, lieu de remplacer la terrasse par une surface recouverte de terre arable de 60cm ;

Considérant que le gabarit du bâtiment arrière qui présente actuellement un R+1, est modifié et en partie surélevé de 1,5m en recul de 3 m par rapport à la limite des propriétés arrière et du côté du voisin situé au n°447 ;

Considérant, toutefois, que malgré le retrait latéral de  $\pm 2,5$ m par rapport au voisin de gauche (n°447), le départ de la verrière oblique accentue l'effet de rehausse de mitoyenneté ;

Considérant que, vu la fonction éclairée par cette grande verrière, à savoir un espace de circulation latérale sur 3 travées dans l'espace lobby/réceptions/expositions, il y a lieu de revenir à un toit plat, dans le prolongement du toit plat proposé en mitoyenneté, et d'éclairer l'espace inférieur au moyen de lanterneaux ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle salle de conférence nécessite la rehausse du mur arrière du bâtiment arrière sur une hauteur d'1,5m et la rehausse du mur mitoyen du côté du n°465/463 que une portion allant de 7,8m de profondeur sur ± 3,20m de hauteur ; et sur une profondeur de ± 18,30m sur 1,5m de hauteur et sur une faible portion à 4,9m de hauteur ;

Considérant toutefois, que la parcelle du voisin située au n°465/463 est entièrement construite et présente 2 annexes : une à toit plat en niveau intermédiaire et une à toit à double versants en partie arrière (dont le faite équivaut à R+2) ;

Considérant, en outre, vu l'orientation de la parcelle et la présence des annexes, que ces rehausses de mitoyenneté n'auront pas d'incidences négatives en termes d'ensoleillement;

Considérant, cependant, qu'une partie des murs mitoyens, de part et d'autre du projet sont reconstruits et parachevés en enduit minéral sur isolant et de teinte blanc cassé ;

Que les remarques des voisins portaient, entre autres, sur la couleur et le revêtement de ces murs mitoyens ;

Qu'il y aurait dès lors lieu de voir si une autre finition esthétique, en accord avec les voisins immédiats est envisageable ;

Considérant que le bâtiment arrière est également rehaussé au niveau de sa toiture, de manière adoucie par une forme légèrement bombée en demi-cercle, qui permet donc d'atténuer son impact sur les voisins immédiats ;

Considérant, néanmoins, que la rehausse du mur arrière, percé de nouvelles fenêtres, a à peine 3 mètres de distance des 3 parcelles voisines situées Avenue Albert et Elisabeth (n°48, 44 et 42) peut générer des nuisances en termes de luminosité et de bruit pour ces 3 voisins ;

Qu'il y aurait dès lors lieu de diminuer légèrement la profondeur de la salle de conférence à la même profondeur que ce qui est demandé pour le niveau inférieur, à savoir la profondeur de l'espace lobby/réceptions/ expositions ; et de supprimer les ouvertures au niveau du 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter les vues sur les parcelles voisines ;

Considérant que cela permettrait d'augmenter la surface couverte de terre arable en fond de parcelle, sans compromettre pour autant, le programme demandé ;

Considérant que le projet proposé prévoit également la création de 495m<sup>2</sup> de toiture verte ;

Qu'il permet une augmentation de superficie de plancher de 791,2 m<sup>2</sup>, qui devra légèrement être revue à la baisse vu les conditions imposées ;

Considérant que les dérogations en profondeur (article 4 du Titre I du R.R.U.) et en termes d'imperméabilité de la parcelle (article 13 du Titre I du R.R.U.) sont acceptables étant donné qu'il s'agit de données préexistantes au projet ; que celui-ci ne modifie pas ;

Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

### Au niveau permis d'environnement :

Considérant que la demande de permis d'environnement vise notamment l'exploitation d'un parking couvert de 70 emplacements et diverses installations sis avenue Georges Henri 451 ;

Considérant l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise la création d'un bassin d'orage d'une capacité de 60 m<sup>3</sup> ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking passe de 76 à 70 places ;

Considérant l'agrandissement du bâtiment dans le but d'implanter une salle de conférences ;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par le SIAMU en date du 27/06/2019 sous certaines conditions ;

Considérant que le projet prévoit la création d'uniquement 14 emplacements de vélos, ce qui est insuffisant pour une entreprise comptant 80 employés et une salle de conférences ;

### Mobilité :

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'itinéraire à partir de la voirie jusqu'au parking vélo doit être indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible dans le sens de la montée et de la descente

Considérant que les affectations bureaux doivent prévoir 1 emplacement par 200m<sup>2</sup> de superficie plancher et minimum 2 m<sup>2</sup> de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris) ;

Considérant que les supports vélos doivent permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ;

Considérant que la réalisation d'un plan de déplacement d'entreprise serait favorable au bon fonctionnement de la mobilité dans le bâtiment ;

### Eau :

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le placement de panneaux solaires ne se substitue pas à l'aménagement d'une toiture végétale;

Considérant que l'architecte du demandeur stipule en séance que c'est un aménagement acceptable ;

Considérant que le projet manque de détails quant à la réutilisation de l'eau pluviale et qu'il y a lieu de fournir les pourcentages de citerne et de bassin d'orage ;

### Faune :

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- réduire en profondeur la salle de réunion B, à la même profondeur que la salle de réceptions/expositions afin d'augmenter la superficie de terre arable ;
- revenir à un toit plat, dans le prolongement du toit plat proposé en mitoyenneté du voisin sis au n°449/447 en lieu et place de la verrière oblique, et éclairer l'espace inférieur au moyen de lanternes ;
- diminuer légèrement la profondeur de la salle de conférence à la même profondeur que ce qui est demandé pour le niveau inférieur (même profondeur que la salle de réceptions/expositions) ;
- étudier la possibilité de diminuer la rehausse des murs mitoyens avec le voisin de droite ;
- supprimer les fenêtres sur le mur arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage donnant sur les 3 parcelles de l'Avenue Albert et Elisabeth ;
- augmenter la hauteur des seuils / plinthes des fenêtres au niveau du rez-de-chaussée ;
- indiquer en plan les emplacements de voiture pour PMR ;
- ajouter les capacités exactes de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage dans l'annexe I ;
- se conformer à l'avis de AccesandGo en termes d'accessibilité pour les PMR ;
- se conformer à l'avis du SIAMU daté du 27/06/2019, la condition 8 doit clairement être reprise en plan et de fournir, dans un délai raisonnable, les preuves que les remarques émises par le SIAMU ont été respectées ;
- augmenter le nombre d'emplacements pour vélos : prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par 200m<sup>2</sup> de superficie plancher (26 emplacements) ;
- modifier l'emplacement du local vélos et le placer en face de la rampe descendante ;
- ajouter une voie montante pour vélos sur la deuxième rampe du parking ;
- prévoir également des toitures végétales sur le bâtiment avant ;

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°486 de la séance du 14/02/2020 à 10h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1712386/2019 (3)**

Localisation : Rue Klakkedelle 79

Objet : construire un immeuble de trois logements sur le terrain

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Serkan et Derya GUNDUZ - YILMAZ

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 : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : Pétition + 1 plainte

Argumentation : Voir pièces jointes (NOVA)

Avis :

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

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comprenant trois logements et deux emplacements de parking sur la parcelle jouxtant l'immeuble n°77 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une réclamation et une pétition de 70 signatures reprenant plusieurs pièces jointes plus détaillées ont été déposées ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le caractère massif de la nouvelle construction dont l'intégration au bâti existant n'est pas harmonieuse et sur les dérogations demandées tant au niveau du gabarit qu'au niveau des emplacements de parking ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :

- Titre I : articles 4 et 6 en termes de gabarit,
- Titre VIII : article 6 en termes d'emplacement de parking ;

[Texte]

Considérant pour rappel, que seules les dérogations portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions impliquent l'organisation de mesures particulières de publicité (article 153 du Cobat) ;

Considérant que c'est pourquoi, seules les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit sont reprises sur l'affiche d'enquête publique et non celle à l'article 6 du titre VIII du même règlement relative au nombre d'emplacements de parking ;

Considérant que le projet prend le parti de profiter de la déclivité du terrain à l'arrière pour installer un logement au niveau du sous-sol (studio) ;

Considérant que ce choix implique que la façade arrière présente 5 niveaux se décalant sur deux profondeurs différentes donnant à l'ensemble un caractère massif depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'un 1<sup>er</sup> duplex est organisé au rez-de-chaussée (pièces de vie) et au 1<sup>er</sup> étage (pièces de nuit : 3 chambres, 2 salles de bain et un dressing) et un second duplex est aménagé au 2<sup>ème</sup> étage (pièces de nuit : 3 chambres, 2 salles de bain et un dressing) et au 3<sup>ème</sup> étage (pièces de vie) ;

Considérant que le studio dispose d'une terrasse à l'arrière, que le duplex du bas accède au jardin par une passerelle et que le duplex du haut dispose d'un balcon à l'avant donnant sur l'espace public ;

Considérant que cette passerelle implique de surplomber la terrasse du studio (espace privatif d'un autre logement) pour accéder au jardin ;

Considérant que le duplex du bas (logement de 3 chambres) ne dispose donc que d'une relation limitée avec son jardin ;

Considérant par ailleurs que la rue se compose essentiellement de maisons unifamiliales ou bifamiliales et de quelques immeubles à appartements se développant généralement sur des parcelles plus larges ;

Considérant, de plus, que la plupart des immeubles de la rue présentent des toitures à versants ;

Considérant que tant à l'avant qu'à l'arrière, le raccord du dernier niveau de l'immeuble projeté à la maison unifamiliale existante à gauche n'est pas harmonieux ;

Considérant en effet que le traitement du dernier étage avec un autre matériau traduit la volonté d'assimiler ce niveau à un volume de toiture, alors que l'immeuble présente une toiture plate ;

Considérant que le recul de moins de 1m créé par rapport au versant arrière de l'immeuble voisin confirme la difficulté d'intégrer harmonieusement le dernier étage de l'immeuble avec le versant arrière de la maison unifamiliale voisine ;

Considérant que le profil de la nouvelle construction présente une dérogation en hauteur (article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) au niveau de la rehausse du mur mitoyen du rez-de-chaussée qui dépasse de plus de 3m de haut ;

Considérant que le volume du dernier niveau déroge en profondeur et en hauteur vu qu'il dépasse le profil de l'immeuble contigu ;

Considérant qu'aux autres étages, même si la profondeur proposée respecte le règlement régional d'urbanisme vu que, lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant néanmoins que le bon aménagement des lieux est mis à mal par le caractère trop imposant de l'immeuble vu depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par ailleurs que la largeur de la partie en saillie à l'avant (volume + terrasse) est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade dans le respect de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre VIII puisqu'elle ne propose que deux emplacements de parking pour trois logements ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend donc à l'avant l'entrée commune et le garage pour deux voitures et à l'arrière le premier niveau du duplex du bas et qu'au sous-sol, les locaux communs requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme et trois caves sont prévus en plus du studio à l'arrière ;

Considérant que la dérogation en termes de nombre d'emplacements de parking n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;

Considérant que le programme est trop dense vu la largeur de la parcelle ;

Considérant, dès lors, que le nombre de logements devrait être diminué d'une unité ;

Considérant que l'aménagement du local vélo doit être prévu au rez-de-chaussée et avec une superficie suffisante ;

Considérant que pour les motifs évoqués ci-dessus, le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;

Considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016, le site est repris comme zone de liaison du réseau écologique (zones nécessaires pour favoriser la dispersion ou la migration des espèces) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur la demande telle que présentée.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 11h30.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1730047/2019 (4)**

Localisation : Avenue Jean Laudy 42  
Rue de la Cambre 136

Objet : régulariser les modifications apportées et créer un percement dans la dalle au premier étage arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Marielle DEMILIE

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : Voir pièce jointe (NOVA)

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées et à créer un percement dans la dalle au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un dispositif technique a été aménagé dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une remarque a été introduite ;



Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comportant trois logements et datant d'avant 1932 ;

Considérant que des modifications ont été apportées à l'immeuble sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

Considérant en effet qu'une grande partie des châssis en façade ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que certains châssis (notamment porte d'entrée, porte de garage) sont toujours les châssis d'origine ;

Considérant dès lors que les façades (bâtiment d'angle) présentent des châssis en PVC et des châssis d'origine en bois ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les châssis ont été remplacés en 2019 ; que les nouveaux châssis se réfèrent aux divisions originales, mais que les épaisseurs des châssis sont beaucoup plus importantes ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit en ce qui concerne l'ensemble des châssis des façades visibles depuis l'espace public afin de revenir à l'esthétique d'origine (châssis en bois avec des épaisseurs plus fines), vu les qualités patrimoniales des façades ;

Considérant qu'une dalle a été créée au rez-de-chaussée surélevé de l'immeuble ;

Considérant cependant que la présente demande de permis vise à supprimer la dalle aménagée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au sous-sol, les deux garages seront maintenus ainsi que les locaux techniques et les trois caves ;

Considérant qu'un local pour vélos sera prévu en lieu et place de l'ancien local chauffage ; que les appartements disposent d'une chaudière privative avec une sortie en toiture ;

Considérant que le bureau existant sera étendu par la création d'un local archives attenant ;

Considérant que les trois logements présents dans l'immeuble seront tous réaménagés afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'un boîtier contenant les compteurs gaz a été placé dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce boîtier se situe derrière le muret de la zone de recul ;

Considérant dès lors que son impact visuel est réduit ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté,...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées;

**AVIS reporté en attente des informations complémentaires concernant l'implantation de la boîte technique SIBELGA**

# REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 14h00

### **Demande de permis d'environnement PE/1711874 (5)**

Localisation : Rue de l'Athénée Royal 75 - 77

Objet : Exploitation d'une école (comprenant une piscine et une salle omnisport)

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : /

Lotissement :

1. -Objet: 14 lots pour résidentiels unifam pluri -fam et bureaux

-Adresse : Rue Théodore De Cuyper n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Rue Neerveld n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

-Ref. régionale : 278/FL/46\_00

-Etat Final : Non Périmable

-Date dernière notification : 13-03-1975

-Permis octroyé : Permis délivré sous conditions

-Date notification : 13-03-1975

-N° cadastral : sect°A n° 119 z<sup>2</sup>, r<sup>2</sup>, u, (y<sup>2</sup>)

-N° NOVA : 18/LAFD/169014

2. -Objet : modif tracé des voies de communication + multifam =>  
multifam+unifam

-Adresse : Rue Neerveld n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Avenue Marcel Thiry n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

-Ref. régionale : 278/FL/46\_02

-Etat Final : Modification Partielle

-Date dernière notification : 27-07-1984

-Permis octroyé : Permis délivré

-Date notification : 27-07-1984

-N° cadastral : Sect°A n° 119 c<sup>3</sup>, t<sup>3</sup>( 119 e<sup>3</sup>,f<sup>3</sup>,g<sup>3</sup>,h<sup>3</sup>,k<sup>3</sup>, L<sup>3</sup>

-N° NOVA : 18/LDER/169016

3. -Objet : lotissement de 23 lots avec création de voirie  
-Adresse : Clos de la Tramontane n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Rue Théodore De Cuyper n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
-Ref. régionale : 278/FL/72\_00  
-Etat Final : Non Périmable  
-Date dernière notification : 29-04-1988  
-Permis octroyé : Permis délivré  
-Date notification : 29-04-1988  
-N° cadastral : section A, nos 105a, 105f partie & 105 partie  
-N° NOVA : 18/LAFD/169151

4. -Objet : 4 lots multifam 2 niveaux (1-2) et 5 niveaux + commerces et prof.lib  
-Adresse : Clos Théodore De Cuyper n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Avenue Jacques Brel n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
-Ref. régionale : 278/FL/84\_00  
-Etat Final : Non Périmable  
-Date dernière notification : 27-12-1993  
-Permis octroyé : Permis délivré  
-Date notification : 27-12-1993  
-N° cadastral : Sect°A n° 103 a, 102 L<sup>2</sup> pie, 100 d pie  
-N° NOVA : 18/LAFD/169217

5. -Objet : demande FL de 1 lot  
-Adresse : Avenue Paul Hymans n° 257 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
-Ref. régionale : 278/FL/98\_00  
-Etat Final : Permis octroyé sous condition  
-Date dernière notification : 29-09-2004  
-Permis octroyé : Permis délivré sous conditions  
-Date notification : 29-09-2004  
-N° cadastral : section A, n° 83f  
-Demandeur : COMMUNE DE WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT  
-N° NOVA : 18/LPFD/169283

Demandeur : A.S.B.L. ATHENEE ROYAL WOLUWE-SAINT-LAMBERT –  
Monsieur Bruno GOLINVAUX

Motifs : 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis  
d'environnement  
1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis  
d'environnement

Enquête : 17/01/2020 au 31/01/2020

Plaintes/Remarques : Pétition + 2 Plaintes

Argumentation : Voir pièces jointes (NOVA)

[Texte]

**Avis :**

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 1B, expirant le 11/06/2018, avait été délivré à l'ATHENEE ROYAL DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT ASBL pour l'exploitation de 5 chaudières, d'un parking de 67 emplacements, de laboratoires, d'une salle des fêtes et d'autres installations.

Considérant que la présente commission de concertation a lieu dans le cadre de la demande de renouvellement de ce permis d'environnement.

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à renouveler l'exploitation d'installations existantes;

Considérant l'augmentation du nombre de places de parking de 67 à 77 emplacements dans la demande de renouvellement de permis d'environnement par rapport au permis de base ;

Considérant que l'enquête publique du 17/01/2020 au 31/01/2020 a principalement donné lieu aux observations suivantes :

- les nuisances sonores et rejets d'air vicié générés par les chaudières de l'école sont toujours bel et bien présents et gênent le voisinage depuis plusieurs années ;
- à l'exception des élèves du secondaire, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre sur le site malgré la proximité d'arrêts de bus, métro et tram, et de pistes cyclables ;
- il existe une possibilité de rejeter les eaux de toiture et autres eaux claires dans la noue à proximité du site plutôt que dans l'égout ;

Considérant les nuisances signalées par le comité de quartier Aquilon & environs dans sa pétition du 31/01/2020 signée par 97 riverains et par l'ASBL Wolu-Inter-Quartiers dans sa lettre du 31/01/2020 ;

Considérant que le problème des nuisances sonores générées par les chaudières de l'école persiste depuis 2012 et n'a pas été résolu malgré plusieurs demandes (cf. historique en annexe) ;

Considérant que ces nuisances sonores sont perçues principalement la nuit et le week-end et nuisent au bien-être du voisinage ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- d'imposer, dans les plus bref délais, des mesures strictes et durables afin de réduire considérablement les nuisances sonores générées par les chaudières de l'école et de respecter les normes en vigueur en matière de bruit de voisinage ;
- d'imposer un horaire de fonctionnement des chaudières correspondant aux besoins en chauffage du bâtiment (arrêt pendant la nuit, le week-end et les jours fériés) ;
- d'imposer l'entretien régulier des chaudières de manière à limiter les rejets d'air viciés ;
- d'imposer un parking vélo proposant suffisamment d'emplacements et conforme aux recommandations régionales afin d'encourager la mobilité douce ;
- 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 05/07/2019.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°486 de la séance du 14/02/2020 à 14h20.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1729906/2019 (6)**

Localisation : Rue Crocq 28  
Objet : étendre l'immeuble de rapport  
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Madame Claire DE NORRE

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 : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : Voir pièces jointes (NOVA)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à étendre l'immeuble de rapport ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que certaines interventions prévues (extension, terrasse, escalier extérieur) dépasseront la construction voisine la plus profonde soit dépasseront la construction la moins profonde de plus de 3m ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et que cinq remarques ont été introduites ;

Considérant que l'immeuble est un immeuble de rapport comprenant trois unités de logement ;

Considérant que le sous-sol abritera le local compteurs, trois caves, un local vélo, un local technique ainsi que la partie basse du nouveau duplex qui s'étendra du sous-sol au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'une cour anglaise sera prévue pour la partie basse du duplex ;

Considérant que la chambre du duplex sera en connexion directe avec le jardin ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera la partie haute du nouveau duplex ;

Considérant qu'une terrasse arrière ainsi qu'un escalier extérieur seront prévus afin de connecter la partie haute du duplex avec le jardin ;

Considérant que cette nouvelle terrasse ainsi que l'escalier extérieur sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces deux interventions nécessitent une légère rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que l'actuelle demande de permis s'étend sur une parcelle assez profonde et proche de l'angle formé avec la rue Jacques Hoton et les trois parcelles des n°61-53 et 51 de la rue Jacques Hoton ;

Considérant dès lors que les deux interventions prévues auront un impact certain sur plusieurs constructions situées le long de la rue Jacques Hoton ;

Considérant que les constructions présentes le long de la rue Jacques Hoton et touchant la présente demande possèdent des jardins de faible profondeur ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de prévoir un escalier inclus dans l'emprise de la nouvelle terrasse et ainsi d'éviter une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que les dérogations engendrées par cette nouvelle terrasse et par le nouvel escalier ne sont pas acceptables ;

Considérant que le premier étage sera également réaménagé ;

Considérant que les façades arrière seront isolées par l'extérieur et qu'une toiture végétalisée sera prévue sur la toiture plate de l'extension ;

Considérant que les extensions existantes du deuxième étage seront démolies et qu'une nouvelle terrasse sera prévue ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse sera aménagée sur une partie des extensions ;

Considérant que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, pour rappel, il s'agit d'un immeuble proche du coin de l'îlot ;

Considérant dès lors que l'utilisation d'une terrasse surplombant les autres constructions voisines occasionnera des nuisances sonores inévitables en intérieur d'îlot ;

Considérant que cet aménagement ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer la profondeur de cette terrasse à 3m par rapport à la construction voisine de gauche (rue Crocq n°30) ;

Considérant que les châssis existants de la façade avant seront remplacés par de nouveaux châssis en bois de couleur grise ;

Considérant qu'il s'indique de revenir aux divisions prévues dans le permis d'origine ;

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

- prévoir un escalier extérieur compris dans l'emprise de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée ;
- supprimer la rehausse du mur mitoyen prévu sur le plan du rez-de-chaussée
- limiter la profondeur de la terrasse du deuxième étage à 3m par rapport à la construction voisine de gauche (n°30 rue Crocq) ;
- proposer des nouveaux châssis reprenant les mêmes divisions que les châssis d'origine

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la terrasse sont acceptées.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 15h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1719390/2019 (7)**

Localisation : Avenue Prekelinden 159A

Objet : transformer le 3ème étage de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Bart et Ana VAN DEN BRANDEN - PORUMBRICA

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
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 : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

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 transformer le 3ème étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la maison sur laquelle porte la demande date des années '80 avec une typologie post-moderne ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de la colonnade en façade qui souffre d'un risque majeur d'instabilité structurelle ;

Considérant que l'acrotère au droit de la terrasse, de même que celui du balcon du 2<sup>e</sup> étage, seront remontés en briques de parement ;

[Texte]



Considérant que le 3<sup>e</sup> étage sera utilisé comme chambre pour les parents, agrémentée de la terrasse ;

Considérant que la façade en recul est légèrement modifiée en créant une ouverture généreuse suite à une modification du palier d'escalier ;

La terrasse sera surmontée d'une nouvelle structure légère en maille métallique, permettant de créer plus d'intimité par rapport aux vues plongeantes du voisinage, et permettant la mise à l'ombre de celle-ci ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que la structure métallique dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la remontée de l'acrotère de terrasse génère également une dérogation au RRU, au titre I, article 5, étant donné que la remontée de façade avant sera plus haute que les façades voisines ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- l'implantation spécifique de la maison (sur un coin, sans façade arrière)
- les faibles dimensions des dérogations
- leur faible impact

**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, les dérogations suivantes sont acceptées :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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)

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 15h30

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1727744/2019 (8)**

Localisation : Avenue du Capricorne 187  
Objet : remplacer les châssis et isoler l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Monsieur Pascal COLLETTE

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : Voir pièce jointe (NOVA)

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer et à isoler l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- Article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce qu'un crépi sera utilisé en façades visibles depuis l'espace public)
- Article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la façade avant ne se situera plus à l'alignement)

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelle avec la maison voisine ;

Considérant que la demande vise notamment à isoler les façades de l'immeuble ;

[Texte]

Considérant que la surépaisseur due à cette isolation impliquera une dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une demande de permis est actuellement en cours d'instruction pour isoler le bâtiment voisin mitoyen ;

Considérant que la dérogation demandée est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un crépi sera placé sur la nouvelle isolation ;

Considérant que ce choix implique également une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le crépi sera de couleur gris clair afin de se rapprocher le plus possible de l'esthétique d'origine des maisons du quartier (dalles de béton) ;

Considérant que la dérogation pour le matériau est acceptable mais qu'il y a lieu de prévoir une couleur unique pour toutes les habitations du quartier afin de garantir une certaine cohérence ;

Considérant en effet que plusieurs habitations du quartier ont déjà effectué des travaux similaires (crépi) et que la couleur blanche a déjà été choisie pour la mise en œuvre du crépi ;

Considérant que la même couleur devra être prévue ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis en PVC de couleur grise ;

Considérant qu'en termes de châssis, il y a lieu de conserver les divisions d'origine pour tous les châssis en façade visible depuis l'espace public (châssis blancs pour les parties fixes, et noir pour les parties ouvrantes) ;

Considérant qu'un caisson à volets a été placé en façade avant et que ce placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'esthétique prévue à l'origine pour ce quartier et donc de supprimer celui-ci ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale, marquée par un changement de matériau (mosaïque ton bleu nuancé vert) par rapport aux panneaux de béton ;

Considérant que la présente demande souhaite conserver la verticalité présente dès l'origine et respecte dès lors un décrochement au niveau de l'isolation de la travée ;

Considérant que ce retrait seul ne répond pas suffisamment à cette demande ;

Considérant que cette suppression de verticalité en façade n'est pas souhaitable en termes de cohérence dans le quartier actuellement ;

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

A condition de :

- conserver les divisions d'origine pour tous les châssis en façade visible depuis l'espace public (châssis blancs pour les parties fixes, et noir pour les parties ouvrantes);
- supprimer le caisson à volets en façade visible depuis l'espace public ;
- prévoir une couleur blanche en ce qui concerne le crépi ;
- maintenir les couleurs et matériaux d'origine pour la partie verticale en façade (faïence grise...)

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (article 52) et la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation alignement) sont acceptées.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°486 de la séance du 14/02/2020 à 16h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1729930/2019 (9)**

Localisation : Rue de Décembre 37

Objet : rénover et rehausser l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Marc TILMANT

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

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover et rehausser l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au dernier étage dépassera en profil les profils des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 mais qu'aucune remarque n'a été introduite ;

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

Considérant que le projet vise à rénover le logement en augmentant et en aménageant le niveau du grenier ;

Considérant que le nouveau volume abritera deux chambres, un sanitaire ainsi qu'une salle de bain supplémentaire au logement unifamilial ;

[Texte]

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable car minime (quelques cm) ;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'extension sera traitée en tuiles de ton rouge et que les briques de la façade seront maintenues (brique de ton rouge également) ;

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

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) est acceptée.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 16H30

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1710406/2019 (10)**

Localisation : Avenue Marie-José 105

Objet : régulariser l'aménagement de la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Alexandre VAN DER VAEREN

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

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : Voir pièce jointe (NOVA)

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 régulariser l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant en effet que la zone de recul a été pavée et donc imperméabilisée pour l'utiliser comme espace de stationnement ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation vise essentiellement la non-conformité de cet aménagement par rapport aux différentes réglementations et plans en vigueur ;

Considérant que la demande a été déposée en faisant référence à l'article 330 du CoBAT ;

Considérant que cet article précise d'une part qu'un permis d'urbanisme est nécessaire si les travaux ont été accomplis avant le 01/07/1992 ;

[Texte]

Considérant que les pièces jointes au dossier permettent de confirmer que la zone de recul a été aménagée en espace de stationnement fin des années '70 suite à un accident de la propriétaire de l'époque ;

Considérant que cet article du CoBAT précise également que le permis ne peut être délivré que si les actes et travaux sont conformes à l'affectation planologique ;

Considérant que la suppression du jardinet, de la bordure en pierre et de la grille à l'alignement a été effectuée alors que le règlement communal sur la bâtisse en vigueur depuis 1957 à Woluwe-Saint-Lambert précise en ses articles 27 et suivants que « la zone de recul doit être aménagée en jardin...planté et parfaitement entretenu...doit conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage... » ;

Considérant qu'une photo d'archives de la commune (datant du début des années '70) montre la situation de la zone de recul aménagée en jardinet et bordée à l'alignement d'une grille ;

Considérant que les travaux préparatoires à l'adoption de l'article 330 du CoBAT (version applicable avant le 01/09/2019) n'indiquant aucune précision quant à la notion d'affectation planologique, celle-ci doit s'entendre au sens large et vise donc toutes les dispositions réglementaires applicables à l'époque de l'aménagement, y compris le règlement communal sur la bâtisse en vigueur depuis 1957 à Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant d'autre part, que la commune conserve son pouvoir d'appréciation vu que cet article n'implique pas la régularisation automatique desdits travaux ;

Considérant en effet que c'est d'ailleurs la différence avec l'article 330 §3, tel que modifié par la réforme du CoBAT, lequel prévoit une régularisation automatique des travaux réalisés en infraction ;

Considérant par ailleurs que la zone dallée (réalisée entre 2004 et 2009) à l'arrière de l'immeuble ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'aucune information à ce sujet n'est reprise ni dans le formulaire de demande de permis ni dans la note explicative ; que le demandeur a confirmé en séance de la commission de concertation que la partie arrière ne fait pas partie de l'actuelle demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a dès lors lieu de remettre en conformité le jardin de la maison ;

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

La dérogation au règlement communal sur la bâtisse est refusée.



## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 17h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1718096/2019 (11)**

- Localisation** : Avenue Chapelle-aux-Champs
- Objet** : construire une maison unifamiliale
- Zonage** : **P.R.A.S.** : zones d'habitation à prédominance résidentielle
- P.P.A.S.** : 1. -Ref. régionale : WSL\_0018\_002\_A
- Décision projet de plan : Non applicable
  - Décision : Approuvé
  - N° NOVA : 18/PPAS/183402
  - Date d'arrêté plan : 06-03-2008
  - Date arrêté expropriation : Non applicable
  - Type d'arrêté : Cobat 04 - Abrog. Tot
  - Dénomination : PPAS n° 8 - Quartier Klakkedelle
  - Date arrêté projet de plan : Non applicable
- Lotissement** : 1. -N° NOVA : 18/LVFD/169075
- N° cadastral : sect°A n° 104 n 10 (ilot 153 A)
  - Date notification : 23-07-1976
  - Permis octroyé : Permis délivré sous conditions
  - Date dernière notification : 23-07-1976
  - Etat Final : Non Périmable
  - Ref. régionale : 278/GL/50\_00
  - Adresse : Rue Klakkedelle n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert
- Avenue Chapelle-aux-Champs n° - 1200 Woluwe-Saint-Lambert
- Objet : 3 lots
- Demandeur** : Monsieur et Madame David et Vanessa VAN ASSCHE
- Motifs** : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- Enquête** : 16/01/2020 au 30/01/2020
- Plaintes/Remarques** : 1
- Argumentation** : Demande à être entendu

[Texte]

## Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 plan de lotissement n°237 approuvé le 28/06/1976 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise la construction d'une villa sur la parcelle d'angle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'une demande à être entendue a été introduite ;

Considérant que la demande consiste en la construction d'une habitation unifamiliale de quatre façades comprenant deux niveaux hors sol et un niveau partiellement enterré ;

Considérant que le sous-sol comprend le garage, les caves, la buanderie et un espace de bureau, que le rez-de-chaussée abrite les espaces de séjour et qu'à l'étage, se retrouvent trois chambres d'enfants et leur salle de bain ainsi qu'un espace pour les parents (chambre avec dressing et salle de douche) ;

Considérant que le projet cherche à tirer le meilleur parti du relief naturel du terrain ;

Considérant que la construction se situe dans la zone constructible définie par le permis de lotir en se calant dans la partie supérieure de manière à s'aligner sur la construction existante sur la parcelle de gauche comme le prévoit la prescription C, que la hauteur sous corniche et les matériaux proposés respectent les prescriptions D et E du permis de lotir ;

Considérant qu'un lattage vertical en bois ajouré, placé dans le prolongement de la ligne dessinée par les débordants des versants de toiture en façade ouest, ferme une partie de la terrasse afin de créer une barrière visuelle des pièces de vie par rapport à l'espace public ;

Considérant que les ouvertures des façades sont traitées en fonction de l'orientation et des vis-à-vis : jeu de fenêtres verticales et horizontales pour les animer et large baie à l'ouest ouverte vers la terrasse située sur la toiture du garage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir :

- En termes d'implantation en ce que la surface de la construction excède la moitié de la surface de la parcelle, zone de recul non comprise et que la toiture déborde légèrement de la zone de construction ;
- En termes de pente de garage en ce que la pente proposée est de 12%,
- En termes de zone de recul présentant très localement une pente supérieure à 5% ;

Considérant que ces dérogations sont motivées ;

Considérant en effet qu'en ce qui concerne l'implantation :

- Il s'agit d'une parcelle d'angle rectangulaire présentant une zone de recul de 5m de profondeur sur le long côté et une zone de recul de 6m de profondeur sur le petit côté ;
- cette zone de recul représente presque la moitié de la surface totale du terrain ;
- un recul de 3m minimum entre les façades et les limites doit être maintenu ;
- la corniche est intégrée à la toiture pour des raisons esthétiques ce qui implique un léger débordement de celle-ci par rapport à la zone de construction prévue au plan de lotissement ;

Considérant dès lors que le fait que l'emprise au sol du projet ne dépasse que légèrement la moitié de la surface et le léger débordement de la toiture sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne la pente de garage :

- cette pente de 12% découle du fait d'avoir privilégié l'intégration des volumes hors sol du projet par rapport au bâti environnant entraînant l'encaissement du garage ;
- vu le relief du terrain, le garage est implanté au point de plus bas ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la pente de la zone de recul :

- le décaissé devant la fenêtre du bureau situé au sous-sol afin de l'éclairer naturellement est très limité ;
- ce choix permet d'éviter de devoir taluter sur une trop grande distance en vue de limiter les mouvements de terre sur le terrain tout en préservant l'intimité de cet espace de travail ;

Considérant que la parcelle est entourée d'une haie vive comme le prévoit le permis de lotir, que seuls deux portails (entrée piétonne et accès au garage) sont prévus ;

Considérant que cette dérogation est minime est dès lors acceptable ;

Considérant que les matériaux de façade sont :

- pierre bleue pour le soubassement,
- pierre naturelle pour les façades ;

Considérant que les matériaux ont été inversés dans la légende des matériaux, mais qu'il s'agit d'une erreur ;

Considérant que depuis la rue, un escalier suivant le relief existant du terrain mène à la porte d'entrée de la maison marquée par un retrait dans la façade et couverte par un petit auvent débordant légèrement des façades ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que la hauteur des portails n'excède pas 1.25m conformément au règlement communal sur la bâtisse et que celle des haies n'excède pas 1.20m conformément au plan de lotissement ;

**AVIS FAVORABLE** en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de veiller à ce que la hauteur de ces portails n'excède pas 1.25m conformément au règlement communal sur la bâtisse et que celle des haies n'excède pas 1.20m conformément au plan de lotissement.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article : dérogations au permis de lotir en termes d'implantation, de zone de recul et de pente de garage.**

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

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 à 18h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1730343/2019 (13)**

Localisation : Avenue Marie-José 17

Objet : rénover et régulariser les modifications apportées à l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Thomas et Bénédicte GILBERT - CUYLITS

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

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

Enquête : 16/01/2020 au 30/01/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant qu'en application de l'article 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et qu'en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que certains châssis présents en façade avant ont été remplacés ;

Considérant qu'il ne s'agit donc plus des châssis d'origine de l'immeuble ;

[Texte]

Considérant que les châssis existants modifiés sont toujours en bois mais présentent des divisions différentes ;

Considérant que les châssis existants sont de couleur bleue mais que le permis d'origine datant de 1913 ne renseigne pas la couleur des châssis mais uniquement leur divisions ;

Considérant que, vu qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 et se trouvant en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol, il s'indique de revenir à la situation de droit concernant l'ensemble des châssis présents en façade avant ;

Considérant que l'escalier extérieur du sous-sol sera déplacé ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une véranda a été aménagée ;

Considérant que cette véranda sera supprimée et remplacée par une extension moins profonde afin d'accueillir l'escalier du sous-sol ;

Considérant que le local sanitaire au premier étage arrière sera supprimé et remplacé par une extension également moins profonde visant ainsi le réaménagement de la salle de bain ;

Considérant qu'un espace planté sera conservé dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'un escalier intérieur au niveau des combles de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un aménagement intérieur ;

Considérant que de façon générale, les aménagements proposés visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

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

- revenir à la situation de droit concernant les châssis présents en façade avant (matériau, couleur, divisions)

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 482 de la séance du 08/11/2019 à 09h30

Procès-verbal n° 486 de la séance du 14/02/2020 (2<sup>ème</sup> CC à huit-clos)

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/702305/2018**

Localisation : Rue Saint-Lambert 90

Objet : aménager un garage au niveau des caves et remplacer la structure portante de l'immeuble en intérieur d'îlot

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. IMMO GRANT & CO Monsieur Paul GRANT

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

Enquête : **10/10/2019 au 24/10/2019**

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

- un garage pour dépôt de voitures est une description trop vague (rue étroite, piétons en danger etc...)
- un atelier d'artiste est aussi trop vague (réelle occupation)
- la note explicative est contestable en ce qui concerne l'état du bâtiment et d'autres conclusions : le hangar s'est fortement affaissé vers l'arrière, trois ans sans toiture, réglementation PEB n'est pas d'application, isolation, évacuation des eaux,
- quid pollution (lambeaux de bâches qui subsistent dans les arbres) ?
- ce projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot

## **Avis de la commission de concertation du 08/11/2019 :**

Considérant que la demande est située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à aménager un garage au niveau des caves et à remplacer la structure portante de l'immeuble situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet présente une dérogation aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (reconstruction structure toit) ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et suite aux dérogations du règlement régional d'urbanisme le projet a été soumis à l'enquête publique du 10/10/2019 au 24/10/2019 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un arrière-bâtiment accessible depuis le bâtiment situé à front de rue ;

Considérant que le bâtiment situé à front de rue ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant qu'en novembre 2016, des travaux structurels avaient été entamés à l'arrière-bâtiment ;

Considérant que ces travaux ont été arrêtés d'urgence ;

Considérant que l'actuelle demande vise à renouveler la toiture de l'immeuble et a été introduite suite à l'arrêt de chantier ;

Considérant que la toiture prévue se rapproche du dessin de la toiture présente sur les plans d'archives (datant de 1925) ;

Considérant que des fenêtres de toit de type velux seront placées afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que cette nouvelle toiture déroge à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette toiture déroge également à l'article 6 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant cependant que ces deux dérogations sont acceptables car elles visent à reconstruire la toiture de l'immeuble en respectant les plans d'archives de 1925 ;

Considérant que la construction de ce nouveau volume n'apportera pas de nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant que les plans d'archives de l'immeuble indiquent que le rez-de-chaussée était utilisé comme « magasin » et que les deux étages supérieurs étaient utilisés comme atelier ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur souhaite aménager un garage au niveau inférieur et maintenir un atelier aux étages supérieurs ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il souhaiterait affecter le sous-sol partiellement à un stockage pour l'atelier d'artiste des étages supérieurs ;

Considérant que la demande n'est pas cohérente en ce qui concerne l'utilisation exacte du sous-sol ;

Considérant que le garage abritera des emplacements pour voitures (uniquement les voitures du maître d'ouvrage), des emplacements pour motos ainsi que des emplacements pour vélos ;

Considérant que la note explicative précise que le nombre de véhicules à moteur ne dépassera pas 10 ;

Considérant néanmoins que l'utilisation prévue est très difficile vu l'aménagement prévu des emplacements ;

Considérant que la largeur de la porte cochère est de 2m60 ;

Considérant que des craintes ont été émises lors de l'enquête publique sur l'utilisation de ce garage ;

Considérant en effet que les manœuvres de voitures sont difficiles dans la rue Saint-Lambert ( trottoir étroit, absence zone de recul, manque de visibilité, ... ) ;

Considérant que le va et vient de véhicules à moteurs occasionnera des nuisances certaines pour les habitants du quartier ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est entouré de jardins privés ;

Considérant qu'il s'indique également de préciser davantage l'utilisation des étages de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit de plateaux présentant des surfaces importantes (+/- 100 m<sup>2</sup>) qu'il s'agit de détailler davantage (nombre d'artistes ? type activité ? peinture ? musique ? accueil public ?) ;

Considérant qu'il existe des incohérences entre les données annoncées dans le formulaire de demande de permis (nombre parking, surface atelier, nombre emplacements vélos, ...) et les plans de réalisation remis ;

Considérant que le manque d'information concernant l'atelier d'artiste ainsi que l'aménagement d'un garage ne garantissent pas le bon aménagement des lieux ;

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

### **Avis de la commission de concertation du 14/02/2020 :**

Considérant que suite à l'avis défavorable tel que présenté émis par la commission de concertation du 08/11/2019, le demandeur a émis des modifications ainsi que des précisions à son projet ;

Considérant que l'arrière-bâtiment gardera au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage la destination d'activité productive de type artisanale ;

Considérant qu'un atelier de production d'œuvres d'art d'un seul artiste peintre-sculpteur, sans accès au public (avec environ un vernissage par an) sera prévu ;



Considérant que le sous-sol gardera son utilisation d'entrepôt/stockage ;

Considérant que 112 m<sup>2</sup> seront destinés à l'entreposage de voitures de collection avec très peu d'entrées et de sorties en rue (environ un mouvement par mois) ;

Considérant que 28 m<sup>2</sup> seront destinés à l'entreposage de matériel pour atelier d'artiste ;

Considérant que le bâtiment avant ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les précisions apportées répondent aux remarques émises par la précédente commission de concertation ;

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

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) sont acceptées.