

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/626807/2017 (1)

Localisation : Boulevard de la Woluwe 38

Objet : aménager la zone de recul et installer une grille d'1m70 sur un muret de 0.71m portant la hauteur totale à 2.41m à l'alignement et sur les limites mitoyennes latérales

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative – zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Ambassade d'Indonésie représentée par Monsieur Philippe Elewaut

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

Enquête : 13/04/2017 au 27/04/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande vise à aménager le paysager de la zone de recul et installer une grille d'1m70 à l'avant et aux limites mitoyennes latérales ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/04/2017 au 27/04/2017 et qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que l'installation de la grille est prévue dans la zone de recul de l'ambassade d'Indonésie ;

Considérant que l'ambassade doit se conformer aux nouvelles exigences de Jakarta concernant la sécurité de ses ambassades ;

Considérant qu'actuellement, l'entrée du bâtiment se situe 1m plus haut que le niveau du trottoir ; que la zone de recul actuelle est non clôturée et se situe sur la dalle du parking souterrain ;

Considérant qu'il n'existe pas de barrière physique entre la voie publique et l'entrée du bâtiment ;

Considérant qu'il a été prévu d'aménager la zone de recul de manière similaire à l'aménagement voisin afin d'avoir une continuité paysagère ;

Considérant qu'une nouvelle grille est prévue sur les deux limites mitoyennes ainsi que côté rue ;

Considérant que cette grille est placée en recul par rapport à l'alignement, que celle-ci sera noyée

dans la verdure et ainsi camouflée depuis la rue ;

Considérant que deux arbres (un *Picea pungens* 'Glauca' et un *Prunus serrulata*) seront abattus ; qu'en séance, le demandeur a motivé l'abattage par le fait que l'étanchéité de la toiture du parking est abîmée par le système racinaire ; que des replantations sont prévues (*Prunus avium*) ;

Considérant que l'ordonnance nature interdit l'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août ;

Considérant que la hauteur de la clôture déroge à l'art. 30 du titre V du règlement communal, qui limite sa hauteur totale à 1.25 m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que la dérogation est sollicitée pour des raisons de sécurité demandées par l'Indonésie ;

Considérant que la clôture est à barreaudage et que la hauteur de la grille est de 1.70 m ;

Considérant que la hauteur totale de la clôture par rapport au niveau du trottoir est de 2.41 m étant donné la différence de niveau entre le trottoir et la zone de recul et le muret existant de 71cm de hauteur ;

Considérant qu'un recul de 1.50m est prévu par rapport à l'alignement ; que la grille se trouve juste derrière la haie existante qui sera densifiée afin de camoufler la nouvelle clôture ;

Considérant que la haie est constituée de *Taxus baccata* et *Hedera helix* ;

Considérant que l'escalier d'accès extérieur à l'ambassade est clôturé par un portail de la même hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux motiver l'abattage des deux arbres ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 30 du titre V du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/613314/2016 (2)

Localisation : Rue Cayershuis 9
Objet : isoler les versants de toiture ainsi que les toitures plates de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : 137 du 16/04/1963;
Demandeur : S.P.R.L. DUHO syndic représentée par Monsieur Xavier de CONINCK
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Enquête : 13/04/2017 au 27/04/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
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 isoler les versants de toiture ainsi que les toitures plates de l'immeuble par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention implique une dérogation en termes de profil aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme article 6 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/04/2017 au 27/04/2017 et qu'aucune remarque n'a été déposée ;

Considérant que le profil n'est rehaussé que de +/-10cm ce qui rend le dépassement par rapport à la toiture de l'immeuble voisin de gauche (actuellement alignée à celle de la présente demande) acceptable ;

Considérant que les matériaux restent identiques après travaux ;

Considérant que la demande fait suite à de nombreux problèmes d'infiltration au dernier étage et ce malgré déjà plusieurs interventions ;

Considérant en effet que la toiture date de l'origine de la construction de l'immeuble (permis d'urbanisme n°11.887 délivré le 28/12/1970) ;

Considérant que, dès lors que les travaux de renouvellement sont envisagés, l'isolation des toitures est ajoutée de manière à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/611011/2016 (3)

- Localisation : Avenue du Castel 105
- Objet : transformer, rénover et créer des lucarnes à l'avant et à l'arrière de l'immeuble comptant deux logements
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Benjamin SAINT-MARD
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
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 : 13/04/2017 au 27/04/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - souhaitent que le maximum soit fait pour préserver le bâtiment et sa façade
- souhaitent que les lucarnes en façade avant respectent les formes des fenêtres
- mettent en doute l'accessibilité au local vélo

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 transformer, à rénover et à créer des lucarnes à l'avant et à l'arrière de l'immeuble comptant deux logements ;

Considérant que, pour rappel, ce bien a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction dressé le 26/02/2009 suite à la réalisation de travaux ayant modifié des éléments de stabilité de l'immeuble ;

Considérant qu'il existe également un arrêté du Bourgmestre du 13/04/2017 ;

Considérant que les demandeurs du présent permis d'urbanisme ne sont pas encore propriétaires ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/04/2017 au 27/04/2017 et que deux réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le souhait de préserver le bâtiment, sur les lucarnes et sur l'accessibilité du local pour les vélos ;

Considérant en effet que le projet prévoit une rénovation totale tout en conservant la façade à rue vu l'état actuel du bien (abaissement du niveau du sol, suppression de tous les murs de refend, le percement du mur de façade arrière, démolition des cheminées intérieures et extérieures, démolition des éléments décoratifs intérieurs,...) ;

Considérant que le projet propose de conserver deux unités de logements comme le prévoyait le

permis d'urbanisme n°1.469 délivré le 07/08/1924 ;

Considérant que deux unités de logements fonctionnent chacune avec son entrée indépendante (duplex du bas constitué du rez-de-chaussée et du premier étage et duplex du haut réparti au 2^e étage et en combles) tout en conservant le niveau en sous-sol avec le garage, les caves individuelles et certains locaux communs ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé que l'emplacement de parking se situera dans le local qui se trouve au milieu (-1B.01 dénommé « cave ») et que le local dénommé « garage » (local -1AB.01) restera un espace commun / cave, donnant accès au local poubelle/vélo et au garage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

Considérant que pour le logement du bas, un nouvel accès interne (escalier en colimaçon) est prévu vers les caves et l'accès existant entre les deux niveaux (rez et 1^{er}) devient interne au duplex du bas ;

Considérant que cet appartement comprend outre les pièces de séjour, quatre chambres et deux salles de bain et dispose de l'accès au jardin ;

Considérant que pour le logement du haut, les pièces de vie se situent au 2^e étage et qu'un nouvel escalier interne mène aux combles dans lesquels sont aménagées trois chambres et deux salles d'eau ;

Considérant que deux lucarnes à l'avant et une lucarne à l'arrière sont proposées ;

Considérant que ces lucarnes dérogent aux réglementations en vigueur tant régionale que communale ;

Considérant en effet que la demande déroge aux :

- règlement régional d'urbanisme (titre I article 6) : la lucarne arrière se développe sur plus de 2/3 de la largeur de la façade et elle déborde de plus de 2m du profil de la toiture ;
- règlement communal sur les bâtisses (article 12) : tant à l'avant qu'à l'arrière, les lucarnes sont placées à moins d'1m des limites mitoyennes et leur hauteur est supérieure au maximum autorisé (2,40 à 2,80m > 1,25m) ;

Considérant que ces éléments sont trop importants et ne permettent néanmoins pas de disposer de surfaces suffisantes pour les chambres en termes de normes minimales d'habitabilité tant au niveau des surfaces qu'en ce qui concerne la hauteur sous plafond ;

Considérant que les deux lucarnes à l'avant présentent un caractère très massif par rapport à l'ensemble et ne respectent pas les caractéristiques architecturales d'époque intéressantes de la façade actuelle ;

Considérant qu'une intervention contemporaine pourrait s'envisager, mais que le volume ne s'intègre pas ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les lucarnes en façade avant en diminuant le volume et en prévoyant un recul par rapport à la façade avant de minimum 1.20m ; qu'il y a également lieu de veiller à alléger le caractère architectural trop massif (en termes de matériaux, raccords, ...) ;

Considérant qu'à l'arrière, la lucarne est également trop imposante et s'apparente presque à une extension de toiture ;

Considérant dès lors qu'il y a également lieu d'en diminuer la volumétrie (largeur, hauteur, recul par rapport à la façade arrière de l'immeuble) ;

Considérant que ces modifications impliquent d'adapter le programme du second étage du logement du haut afin de permettre la création de chambres plus grandes à l'avant ;

Considérant que la demande permet de réaffecter cet immeuble en logement après de nombreuses années ;

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

- revoir les deux lucarnes à l'avant en diminuant le volume et en prévoyant un recul par rapport à la façade avant de minimum 1.20m, en veillant à alléger le caractère architectural trop massif (en termes de matériaux, raccords plus fins, couleur du revêtement plus clair ...)
- diminuer la volumétrie (largeur, hauteur, recul par rapport à la façade arrière de l'immeuble) de la lucarne à l'arrière ;
- modifier le programme du second étage du logement du haut et améliorer les qualités d'habitabilité des chambres à l'avant

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarnes) est acceptée. La dérogation à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme (lucarne à l'arrière) est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/609125/2016 (4)

Localisation : Grootveld 10

Objet : construire une extension au niveau du rez-de-chaussée côté jardin, ajouter un niveau au-dessus du garage, remplacer la porte de garage par des châssis et supprimer une fenêtre en façade à rue de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Daniel BRUSSELAERS

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 13/04/2017 au 27/04/2017

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 qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au niveau du rez-de-chaussée côté jardin, à ajouter un niveau au-dessus du garage, à remplacer la porte de garage par des châssis et à supprimer une fenêtre en façade à rue de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/04/2017 au 27/04/2017 en application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol relative à la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant en effet que le bien se situe dans un quartier où les maisons présentent une typologie d'ensemble (cité-jardin) du début des années '60;

Considérant qu'une précédente demande visant à construire une extension au rez-de-chaussée côté jardin et à rehausser le garage d'un étage complet a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (n°567995) le 21/01/2016 ;

Considérant en effet que les maisons présentent un gabarit de R+1+T avec ou sans garage sous forme de volume secondaire latéral avec toiture à versants, certaines regroupées par deux ou plus ;

Considérant que la demande vise d'une part à réaliser une extension côté jardin pour agrandir l'espace de vie sous forme de volume vitré impliquant la réalisation d'un mur mitoyen avec la parcelle de gauche de trois mètres de profondeur ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter la hauteur du mur au strict minimum en suivant la

forme de la toiture en pente de cette extension ;

Considérant que la demande consiste d'autre part à revoir la volumétrie de l'annexe comprenant le garage en vue d'y ajouter une chambre sous la toiture ;

Considérant que pour ce faire, les trois murs de façade sont rehaussés et une nouvelle toiture à trois versants est prévue ;

Considérant que les nouveaux versants présentent des pentes différentes de celle de la toiture du volume principal ne permettant pas une intégration harmonieuse de la nouvelle toiture dans le contexte bâti du quartier même si les matériaux proposés restent identiques à ceux déjà présents sur le site;

Considérant que la nouvelle toiture du volume secondaire vient s'encaster dans la toiture de la partie principale, ce qui rompt avec ce qui existe actuellement partout dans le quartier ;

Considérant en effet que des extensions ont déjà été réalisées dans le quartier mais dans le respect de la typologie de celui-ci (notamment au n°158 de la rue Konkell : permis d'urbanisme n°17.869 délivré le 04/10/2005) ;

Considérant que la demande vise également à :

- Supprimer une des deux petites fenêtres en façade à rue ;
- Enlever la porte de garage côté rue et placer un nouveau châssis présentant trois parties;
- Réaliser une nouvelle cave sous une partie de l'extension prévue ;

Considérant que la suppression d'une des deux petites fenêtres en façade à rue ne participe pas à la conservation de l'unité architecturale qui lie les maisons de ce quartier ;

Considérant que le garage dispose actuellement de deux portes, une de chaque côté, ce qui n'est pas nécessaire ;

Considérant que le bien dispose d'une implantation particulière et que l'accès au garage du côté du jardin est plus aisé ;

Considérant que l'extension de la cave se fait dans la prolongation des caves déjà existantes;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine sur la réalisation d'une extension côté jardin, sur le remplacement de la porte de garage à l'avant par une fenêtre et pour la création d'une cave supplémentaire sous la nouvelle extension à condition de :

- limiter la hauteur du mur mitoyen de l'extension à l'arrière au strict minimum en suivant la forme de la toiture en pente de l'extension ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine sur la hausse du garage et la suppression d'une des deux petites fenêtres en façade avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/618415/2016 (5)

Localisation : Avenue de Mai 65

Objet : rénover, agrandir et rehausser la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Sébastien et Stéphanie PETIT

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

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

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

Enquête : 13/04/2017 au 27/04/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la demande de dérogation au RRU titre 1 chapitre 4 article 16 n'as pas été faite (citerne proposée de 2m³ au lieu de 4³)

- demandent des précisions quant au calcul de la surface perméable

- mettent en doute la possibilité pour les vélos de sortir du garage (si voiture dedans) et demandent 6 emplacements vélos

- le projet ne s'intègre pas au bâti existant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover, agrandir et rehausser la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/04/2017 au 27/04/2017 et que deux réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur la citerne, les surfaces perméables, le local vélo et l'intégration au bâti environnant;

Considérant que la maison date de la fin des années '50, qu'elle présente un gabarit nettement inférieur aux immeubles voisins et que sa zone de recul est fortement dallée ;

Considérant que le projet consiste en la rehausse de la maison, la modification des façades avant et arrière et à la redéfinition des espaces intérieurs comprenant quelques modifications structurelles ;

Considérant que la destination de maison unifamiliale est maintenue et adaptée au nombre d'occupants (famille avec 4 enfants) ;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations :

- Aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur au niveau de la terrasse arrière au 1^{er} étage et de l'escalier vers le jardin ;
- Aux prescriptions du titre I article 10 du règlement régional d'urbanisme en matière de saillie en ce que la saillie au rez-de-chaussée est de 30cm (isolation et finition) et de plus d'un mètre aux 1^{er} et 2e étages au niveau du nouveau volume sortant en façade ;
- Aux prescriptions de l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne les éléments en bois prévus en façade à rue ;
- Aux prescriptions du titre II article 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur libre sous plafond au niveau du local polyvalent du rez-de-chaussée (2,40m) ;
- Aux prescriptions du titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel au niveau du local polyvalent du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation en profondeur est minime au niveau de la terrasse et qu'un accord avec les propriétaires concernés prévoit la pose de claustra sur une hauteur de 1,90m de manière à se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que le nouvel escalier prend place à l'emplacement de l'escalier existant au centre de la façade arrière ;

Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité sont acceptables étant donné qu'il ne s'agit pas de pièces principales de l'habitation unifamiliale ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est étudié thermiquement et qu'une couche de 30cm d'isolant est placée tant à l'avant qu'à l'arrière et également en toiture plate ;

Considérant qu'une nouvelle volumétrie en façade a pour objectif de donner du relief à la maison coincée entre les deux immeubles voisins ;

Considérant que la dérogation en termes de saillie est acceptable vu la présence d'une zone de recul devant le bien et la volonté d'améliorer nettement les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que la zone de recul est fortement végétalisée en pleine terre par rapport à la situation existante et ce dans le respect des réglementations en vigueur ;

Considérant en effet qu'une couche végétale complète est prévue, interrompue par des dalles grises assorties au revêtement de la façade, posées comme des pas japonais et que les haies sont également prévues ainsi qu'un arbre à basse tige ;

Considérant que le garage est maintenu et qu'il y a lieu de préciser, en réponse à une des plaintes, qu'un local pour vélos n'est pas obligatoire dans une maison unifamiliale ;

Considérant que contrairement aux données dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, aucun emplacement en zone de recul n'est autorisé en situation existante, ni en situation projetée ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser également que l'imposition du règlement régional d'urbanisme de placer une citerne, présentant une capacité de 33 litres par m² de surface de toiture, n'est valable que pour les nouvelles constructions ;

Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité sont acceptables étant donné qu'il ne s'agit pas de pièces principales de l'habitation unifamiliale mais bien d'un bureau ou d'un local polyvalent ;

Considérant que l'avenue de Mai est constituée, dans le tronçon du projet, de maisons mitoyennes mais également d'immeubles à appartements de gabarits très différents ;

Considérant que l'environnement bâti présente toute une série de matériaux divers en termes de revêtements de façade ; que le matériau le plus courant est la brique mais est souvent accompagné d'éléments en pierre bleue, grise, blanche, de béton imitation pierre, béton peint, de bois, de ferronneries, de carreaux de céramique colorés, de panneaux en fibre-ciment, ... ;

Considérant dès lors que la palette de matériaux proposés visant à placer des éléments en panneaux de fibre-ciment de deux teintes différentes (gris clair et gris graphite) et de bardage en bois de teinte foncée, est acceptable ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations :

- Aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur au niveau de la terrasse arrière au 1^{er} étage et de l'escalier vers le jardin ;
- Aux prescriptions du titre I article 10 du règlement régional d'urbanisme en matière de saillie en ce que la saillie au rez-de-chaussée est de 30cm (isolation et finition) et de plus d'un mètre aux 1^{er} et 2e étages au niveau du nouveau volume sortant en façade ;
- Aux prescriptions de l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne les éléments en bois prévus en façade à rue ;
- Aux prescriptions du titre II article 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur libre sous plafond au niveau du local polyvalent du rez-de-chaussée (2,40m) ;
- Aux prescriptions du titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel au niveau du local polyvalent du rez-de-chaussée,

sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la séance du 12/05/2017 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/616606/2016 (6)

Localisation : Rue du Zéphyr 34

Objet : régulariser les modifications intérieures, la réalisation d'un châssis coulissant en façade arrière au rez-de-chaussée et les modifications apportées aux châssis de la façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Patrick COENS

Motifs : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications intérieures, la réalisation d'un châssis coulissant en façade arrière au rez-de-chaussée, et les modifications apportées aux châssis de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet, en application de l'article 207 §1.a14 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

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

Considérant que plusieurs transformations intérieures supplémentaires seront réalisées à chaque niveau afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant que la réalisation du châssis coulissant au rez-de-chaussée en façade arrière en lieu et place de la porte et de la fenêtre d'origine, a permis un apport de lumière plus important ;

Considérant que la position de ce châssis coulissant permet de conserver un recul de 90 cm par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'ensemble des châssis en bois de ton blanc (porte et fenêtres d'origine) en façade avant ont été remplacés par de nouveaux châssis en PVC blanc ;

Considérant que leurs divisions et matériau ont été modifiés ;

Considérant que les châssis placés dénaturent l'esthétique de la façade avant ;

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

Considérant que la majorité des habitations existantes de la rue du Zéphyr datent des années 30 ;
Considérant que certaines habitations de la rue présentent encore leur façade d'origine (châssis) ;
Considérant qu'il est important de maintenir une certaine cohérence architecturale dans la rue ;
Considérant que les châssis placés ne participent pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'il s'indique de revenir au dessin des châssis d'origine (divisions, bois, ton blanc, ...)

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

- de remplacer les châssis existants, placés en infraction en façade avant, par de nouveaux châssis en bois respectant le dessin (divisions, bois, ton blanc) des châssis d'origine
- de réaliser une nouvelle proposition de dessin de la porte d'entrée en conservant un matériau bois de ton blanc.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la réunion du vendredi 12/05/2017 à 14h30

Demande permis d'environnement de classe 1B (7)

Localisation : avenue de Broqueville 97-99
Objet : exploitation de nouvelles installations (régularisation)
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Demandeur : Association des copropriétaires du 97-99 avenue de Broqueville
Motifs : nuisances potentielles : nuisances sonores, vibrations et odeurs
Enquête : 14/04/2017 au 28/04/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

Considérant que le précédent permis d'environnement autorisant l'exploitation d'une citerne à mazout enfouie de 60.000 l et d'un parking à l'air libre de 34 emplacements au 97-99 avenue de Broqueville est venu à expiration en date du 04/06/2006 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation de cette citerne à mazout enfouie, de ce parking à l'air libre et de 4 chaudières ;

Considérant que l'enquête publique du 14/04/2017 au 28/04/2017 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Avis favorable minoritaire de la part de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :

- fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement :
 - un nouveau rapport de contrôle des installations électriques attestant de leur mise en conformité ;
 - un nouveau rapport de contrôle attestant de la conformité des installations de combustion ;
 - une nouvelle attestation d'étanchéité de la citerne à mazout enfouie.

Avis favorable majoritaire IBGE, BDU-DU et BDU-DMS à condition de:

- prévoir le remplacement de la chaudière de 85 kw;
- prévoir la mise aux normes de la citerne (simple paroi sans système anti-débordement)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 445 de la réunion du vendredi 12/05/2017 à 14h45

Demande permis d'environnement 1B (8)

Localisation : avenue de Mai 243

Objet : exploitation de nouvelles installations (régularisation)

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

P.P.A.S. : néant

Demandeur : S.P.R.L. OUMAMA

Motifs : nuisances potentielles : nuisances sonores, vibrations et odeurs

Enquête : 14/04/2017 au 28/04/2017

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - opposition à la demande (nuisances sonores et olfactives, sécurité dans le quartier, bâtiment en mauvais état, exploitation 24h/24h)

Avis :

Considérant qu'un permis d'environnement avait été délivré le 10/8/2001 jusqu'au 10/8/2016 ;

Considérant qu'à l'époque le permis d'environnement (01/0006) fixait des limites d'horaire d'activité de la station services et de ses livraisons et refusait le car wash ;

Considérant que suite aux recours de l'exploitant de cette époque (IMANEX), le collège d'environnement de même que le gouvernement par la suite avaient conforté la décision de l'IBGE ;

Considérant que le car-wash situé à la même adresse a fait d'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2 séparée en 2008, introduite par Monsieur Aziz Khan ;

Considérant que suite au refus de la commune, sur recours de l'exploitant, le collège d'environnement a mis à néant la décision de la commune et a conclu au refus tacite ;

Considérant que sur recours de l'exploitant, le Gouvernement a délivré en date du 22/10/2009, le permis d'environnement de classe 2 à Monsieur Aziz Khan pour le car-wash ;

Considérant que IMANEX avait, en 2011, introduit une demande de modification du permis d'environnement 01/0006 pour étendre l'horaire d'activité,

Considérant que l'IBGE avait alors décidé que cette demande avait un impact tel qu'elle justifiait un nouveau permis d'environnement ;

Considérant que suite au recours de l'exploitant de cette époque, le collège d'environnement de même que le gouvernement par la suite avaient conforté la décision de l'IBGE ;

Considérant que la division Inspection de l'IBGE enregistre 2 dossiers : un dossier de plainte de bruit liée au karscher du car wash, la plainte bruit ayant été retirée, ce dossier a été clôturé en 2006 ; un dossier de procédure d'étude de sol (2015) qui a été finalisée par l'approbation de l'étude de risque ;

Considérant que la SPRL OUMAMA, a introduit la présente demande en date du 18/3/2016 (pour la station-service uniquement) ; dès lors que le car-wash dispose déjà d'un permis d'environnement valide ;

Considérant que la présente demande se limite aujourd'hui à une station-service de taille relativement modeste ne comportant plus que 2 citernes (l'une d'essence et l'autre de mazout) et 2 pompes ;

Considérant que la demande vise également à ajouter un dispositif de paiement extérieur afin de permettre l'approvisionnement des clients 24h/24 comme c'est le cas pour une large majorité de station-service ;

Considérant que la station-service n'est actuellement pas totalement conforme à l'arrêté de 99 mais que l'exploitant s'est engagé à réaliser des travaux de mise en conformité dans l'année;

Considérant que la piste est étanche et qu'il existe une protection mécanique contre le sur-remplissage et une détection de fuites électronique avec sonde efficace pour les citernes ;

Considérant que, selon l'estimation de l'exploitant, la station-service devrait générer environ 20 visiteurs par jour ;

Considérant que les livraisons de carburant devraient avoir lieu les jours ouvrables entre 7-19h ; que l'exploitant qualifie la fréquence de ces livraisons de « rare » ;

Considérant que l'on peut considérer cette station-service comme étant en effet de taille susceptible de ne pas générer de nuisances excessives pour le voisinage ;

Considérant que ni l'analyse du dossier, ni les dossiers existants à la division inspection de l'IBGE, ni la visite de l'IBGE en novembre 2016 n'a mis en évidence de risque de nuisances acoustiques excessives pour le voisinage ni de risque pour la sécurité des riverains ou du public dès lors que l'avis du SIAMU ne comporte pas de remarque et que les installations électriques ont été déclarées conformes en 2014 ;

Considérant que de l'analyse des plaintes émises lors de l'enquête publique il ressort que :

« *Certains véhicules qui empruntent le rond-point à grande vitesse risquent de heurter la station-service* » : l'exploitant ne peut être tenu pour responsable de telles suppositions ; dès lors, elles ne pourraient constituer un motif de refus ;

« *La façade du bâtiment est en mauvais état, des morceaux sont susceptibles de tomber* » : De telles suppositions ne relevant pas du permis d'environnement demandé, dès lors, elles ne pourraient constituer un motif de refus ;

« *Le risque de générer davantage de nuisances sonores* » : le car-wash génère des activités de nettoyage (manuel) de véhicules sur la piste s'accompagnant de bruits de claquements de portes, de déclenchement d'alarmes etc...

Le car-wash ne fait pas l'objet de la présente demande ; dès lors cette plainte ne constitue pas un motif de refus ; la réduction du nombre de pompes est de nature à conserver le caractère de station-service de quartier ;

Par contre, l'étalement de l'horaire d'activité va engendrer des visiteurs nocturnes. Il convient que l'exploitant prenne toutes les mesures pour empêcher toute nuisance et veille au respect des normes de bruit en vigueur qui sont très strictes mais également à la bonne tenue de son établissement : pictogrammes rappelant l'obligation de couper le moteur, l'interdiction de klaxonner, l'interdiction de fumer et l'interdiction de déverser tout débris ou autre objet inflammable sur la piste ; Ces nuisances sont fondées mais il existe des mesures qui pourraient les réduire, dès lors elle ne constitue pas un motif de refus ;

« *Les nuisances liées à des odeurs d'essence persistantes et des fortes odeurs de produits de nettoyage du car-wash* » : les événements sont situés en toiture et la station-service devra respecter les mesures visant à la récupération des COV prévues dans la réglementation. Les vapeurs et gaz d'essence refoûlés par l'essence de ravitaillement lors du remplissage des réservoirs de la station-service doivent être renvoyés dans le camion-citerne au moyen d'un tuyau de raccordement étanche aux vapeurs (« stage one »). Lors du ravitaillement d'un véhicule, les vapeurs et gaz d'essence refoûlés par l'essence doivent être reconduits dans un réservoir d'essence (pistolets spéciaux) ;

Cette nuisance est fondée en ce qui concerne les odeurs d'essence mais il existe des mesures qui pourraient les réduire, dès lors elle ne constitue pas un motif de refus ;

« *Les nuisances liées au transit de véhicules* » : vu l'offre réduite de la station-service et la dimension de l'avenue de Mai, celle-ci semble avoir la capacité d'absorber ce transit, cette nuisance ne constitue pas un motif de refus.

Avis favorable majoritaire IBGE, BDU-DU et BDU-DMS à condition de:

- Mettre la station en totale conformité avec l'arrêté de 99 et fournir les attestations avant la fin de l'année ;
- Après travaux, fournir un nouveau certificat de conformité des installations électriques ce inclus le plan de zonage, avant la fin de l'année ;
- Fournir le certificat de vidange des boues du séparateur d'hydrocarbures par un collecteur agréé pour la collecte des déchets dangereux ;
- Apposer clairement les pictogrammes suivants : l'obligation de couper le moteur, l'interdiction de klaxonner, l'interdiction de fumer et l'interdiction de déverser tout détritrus ou autre objet inflammable sur la piste ;
- La station-service doit disposer d'une alarme sonore couplée à des détecteurs d'incendie ;
- Les livraisons de carburant sont interdites les jours ouvrables entre 19h et 7h ainsi que les samedi, dimanche et jours fériés.

Avis favorable minoritaire de la part de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à condition de :

- Maintenir les mêmes conditions d'exploitation qu'auparavant (ouverture autorisée uniquement entre 7h et 22h)
- Fournir de nouveaux rapports attestant de la mise en conformité de l'ensemble des installations,
- Installer une poubelle pour les usagers de la station-service