

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2019 à 09h00.

#### **Demande de permis d'urbanisme PUFD/692159/2018 (1)**

Localisation : Rue Saint-Lambert Rue Voot

Objet : Implanter un pavillon snack-friterie

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : N° 4 « Place Saint-Lambert »  
Lotissement : /

Demandeur : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT Messieurs Olivier  
MAINGAIN & Patrick LAMBERT

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 17/01/2019 au 31/01/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2018 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/698731/2018 (2)**

Localisation : Avenue Herbert Hoover 122

Objet : construire une extension et deux lucarnes et régulariser quelques modifications apportées à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Christophe et Christine DE RASSENFOSSE-NAVEZ

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

Enquête : 17/01/2019 au 31/01/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent la création d'une toiture verte sur le toit de l'extension (imperméabilisation de 83%)  
- demandent que la superficie de la terrasse au dernier étage soit fortement réduite et le reste de la toiture soit aménagée en toiture verte

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension et deux lucarnes et régulariser quelques modifications apportées à la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/01/2019 au 31/01/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la nécessité de création d'une toiture verte sur le toit de l'extension (imperméabilisation de 83%),
- la réduction de la superficie de la terrasse au dernier étage au profit d'une toiture verte ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°2.644 a été délivré le 22/03/1929 pour la construction de la maison ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les modifications apportées au bâtiment par rapport au permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant qu'au vu des matériaux utilisés et des photos de Brugis, il semble que ces différences datent de la construction de l'immeuble : profondeur totale légèrement supérieure, partie principale des rez-de-chaussée et premier étage plus profonde, forme de la toiture et hauteur totale de la façade arrière, terrasse sur la toiture plate, lucarnes à l'avant,...

Considérant que les châssis d'origine en bois (vu l'époque) ont été remplacés par des châssis en PVC blanc reprenant les mêmes divisions et mêmes formes que les existants ;

Considérant que la demande vise également :

- la réalisation d'une extension à l'arrière de 1,30m de profondeur,
- l'installation d'une structure avec plantes grimpantes jusqu'à l'étage,
- la rehausse du mur qui fait office de garde-corps de la terrasse existante du 2<sup>e</sup> étage et son agrandissement le long de la façade,
- la création d'une lucarne à l'arrière,
- la création d'une lucarne à l'avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme - Titre I articles 4 et 6 (profondeur, toiture/lucarne) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant que le nouveau volume est légèrement plus profond que les immeubles voisins ;

Considérant cependant qu'il s'aligne sur l'annexe existante ;

Considérant que les niveaux inférieurs de la façade arrière sont isolés par l'extérieur ;

Considérant qu'un bardage en panneaux de teinte beige clair s'harmonisant avec le contexte bâti est posé sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière afin de proposer un revêtement identique ;

Considérant que cette extension permet d'améliorer la relation des pièces de vie, surélevées par rapport à la rue, au jardin en prévoyant un escalier intérieur en plus des marches extérieures n'empiétant pas sur le jardin ;

Considérant que le volume présente une hauteur importante avec de grandes baies vitrées ouvertes sur le jardin garantissant un éclairage naturel optimal ;

Considérant que la dérogation en profondeur est acceptable vu qu'elle est minime ;

Considérant qu'une structure prolonge la façade du nouveau volume à l'arrière à l'étage supérieur au niveau de la toiture plate non accessible sur une hauteur de +/- 4m ;

Considérant que celle-ci permet le développement de plantations grimpantes ;

Considérant qu'un feu ouvert est prévu dans le nouveau volume et qu'un conduit de cheminée de ton clair de plus de 5m de hauteur est placé sur la façade latérale de l'extension de l'étage ;

Considérant que cet élément ne respecte pas le règlement communal sur les bâtisses en la matière (article 88) qui stipule que les cheminées d'annexes à établir à moins de 4m du bâtiment principal doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2m au moins au-dessus de la corniche ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la cheminée conforme au règlement communal sur les bâtisses ou de la supprimer ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que l'aspect du tuyau ne nuise pas à l'aspect de l'immeuble et que le matériau utilisé ne soit ni brillant ni réfléchissant (article 87 du règlement communal sur les bâtisses) ;

Considérant qu'un pare-vue métallique est prévu sur le côté du mur mitoyen (placé du côté de la propriété de la demande) afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que cet élément est peu esthétique et ne répond pas aux prescriptions du code civil ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter le code civil en rehaussant le mur mitoyen ou moyennant l'accord du voisin pour l'installation d'un pare-vue ;

Considérant que l'extension de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage le long de la façade est acceptable vu les profondeurs des immeubles voisins ;

Considérant que la création d'un espace polyvalent avec salle d'eau dans les combles se veut lumineux et que des lucarnes sont prévues à l'arrière et à l'avant ;

Considérant que la lucarne proposée à l'arrière déroge au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en termes de gabarit ;

Considérant en effet que le profil de la toiture est dépassé de plus de 2m ; que sa hauteur mesure plus de 2m (2.90m) et qu'elle ne se situe pas à une distance de 1m de la limite (0.67m) ;

Considérant cependant que la corniche de la maison est située nettement en recul par rapport au gabarit des deux immeubles contigus ;

Considérant que cette lucarne axée sur le châssis de l'étage inférieur dispose d'un encadrement en zinc prépatiné de ton foncé, placé de biais visant à marquer l'intervention architecturale ;

Considérant que les dérogations en termes de lucarnes sont acceptables, mais qu'il y a lieu de reculer la lucarne afin de maintenir la ligne de corniche continue ;

Considérant que la lucarne vitrée sur les quatre faces proposée à l'avant se situe en deuxième niveau de toiture ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une toiture de type Mansart à l'avant et que la corniche avant est plus basse que la corniche arrière ;

Considérant que ce petit volume inapproprié et inesthétique rompt l'harmonie de la composition de l'ensemble de la façade ;

Considérant que vu qu'il s'agit d'un espace polyvalent traversant et qu'une grande lucarne est prévue à l'arrière, il y a lieu de prévoir une deuxième ouverture de type « vélux » ;

Considérant qu'en ce qui concerne les châssis en façade avant, il y a lieu de prévoir des châssis en bois lors d'un prochain changement de châssis ;

Considérant que la demande maintient la maison unifamiliale tout en améliorant le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques ;

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

- se confirmer au code civil pour la hausse du mur mitoyen : supprimer le pare-vue métallique et rehausser le mur mitoyen ou obtenir un accord du voisin pour l'installation du pare-vue
- supprimer la lucarne à l'avant,
- reculer la lucarne à l'arrière afin de maintenir la ligne de corniche continue
- rendre la cheminée conforme au règlement communal sur les bâtisses ou la supprimer.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur – lucarnes)**
- **dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes.**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 470 van de vergadering van 15/02/2019 om 10h00

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/694972/2018 (3)**

Ligging : Ophaalbrugstraat 63

Ontwerp : renoveren, uitbreiden en wijzigen van de meergezinswoning naar een ééngesinswoning, wijzigen van de materialen van de voorgevel, bouwen van uitbreidingen aan de achtergevel op alle verdiepingen van de woning

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied

Bijzonder bestemmingsplan. :

Verkaveling : /

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw James en Mualla RIMELL-CIRAKLI

Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)  
toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Onderzoek : van 17/01/2019 tot en met 31/01/2019

Klachten/Opmmerkingen : 2

Argumenten : - vraag om de afvoerwaterleidingen die zich zonder vergunning in de gemene muur bevinden (geluid) te verwijderen  
- spijtig dat al het glas in lood "Art-Déco stijl" verwijderd wordt

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001 en in overeenstemming is met dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren, uitbreiden en wijzigen van de meergezinswoning naar een ééngesinswoning, het wijzigen van de materialen van de voorgevel en het bouwen van uitbreidingen aan de achtergevel op alle verdiepingen van de woning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 17/01/2019 tot 31/01/2019 en dat 2 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op het de wijzigingen van het glas van de voorgevel en de plaatsing van de regenwaterafvoer leidingen in de gemene muur;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het hele gebouw te renoveren en om te vormen tot een ééngezinswoning;

Overwegende dat het gelijkvloers de leefruimtes omvatten en dat aan de achterzijde een kleine beglaasde uitbouw wordt voorzien over de volledige breedte van het perceel;

Overwegende dat er eveneens nieuwe buitentrap en een beperkt buitenterras wordt voorzien;

Overwegende dat de voorziene uitbreidingen en wijzigingen op het gelijkvloers in afwijking zijn van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikels 4 en 6 gezien deze zowel in hoogte als in diepte het bouwprofiel van het beide burens overschrijdt;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien deze geen verhoging van de gemene muren inhouden en een kwaliteitsvolle meerwaarde aan de ééngezinswoning bieden;

Overwegende dat op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers worden voorzien met elk een badkamer; dat de huidige uitbouw achteraan wordt vergroot om de bestaande badkamer uit te breiden en dat een dakterras wordt voorzien op het platte dak;

Overwegende dat de voorziene wijzigingen in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige regels en dat de gemene muren niet worden verhoogd; dat het dakterras in overeenstemming is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek voor lichten en zichten;

Overwegende dat de badkamer op de 2<sup>e</sup> verdieping op gelijkaardige manier wordt vergroot en dat het overdekt balkon wordt geïntegreerd in de slaapkamer en wordt uitgerust met een glazen dak;

Overwegende dat de voor- en achtergevels volledig worden gerenoveerd;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de voorgevel enerzijds te bekleden met een donkere sierpleister en het schrijnwerk te vervangen door donker aluminium schrijnwerk op het gelijkvloers, en anderzijds de bakstenen wit te schilderen, de rest van de gevel te bekleden met wit pleisterwerk en nieuw schrijnwerk te voorzien in licht aluminium;

Overwegende dat de bestaande onderverdeling van het schrijnwerk grotendeels wordt behouden en dat de oorspronkelijke gekleurde glaselementen gerecupereerd zullen worden maar langs de binnenzijde zullen worden geplaatst;

Overwegende dat deze oplossing uit esthetisch en energetisch oogpunt aanvaardbaar is;

Overwegende echter dat de voorziene wijzigingen van de gevelbekleding afbreuk doet aan de erfgoedkundige kwaliteiten van de gevel; dat het niet gewenst is om een het gelijkvloers en de verdiepingen op verschillende wijze te behandelen en zo een hard onderscheid te maken; dat het uniformiseren van de kleuren op de verdiepingen (wit geschilderde bakstenen en witte sierpleister) zich niet integreert in het straatbeeld dat voornamelijk bestaat uit bakstenen gevels met beperkte oppervlaktes in cementering;

Overwegende bijgevolg dat de esthetiek van de voorgevel zoveel mogelijk dient bewaard te worden door middel van:

- Behoud van het zichtbare gevelmetselwerk,
- Behoud van 1 uniforme kleur (wit) voor het bestaande pleisterwerk
- Behoud van 1 uniforme kleur (wit) voor het schrijnwerk
- Behoud van de karakteristieke vensteropeningen links van de toegangsdeur
- Voorstel van een toegangsdeur die zich qua stijl beter aansluit bij de esthetiek van het gebouw
- Behoud van 1 doorlopende vensterdorpel voor de vensters op de 1<sup>e</sup> verdieping
- Behoud van zwart gekleurd ijzerwerk voor de balustrade

Overwegende dat de volledige achtergevel eveneens wordt gerenoveerd; dat het project een kwalitatieve en moderne achtergevel voorziet bestaande uit ruime beglaasde oppervlaktes, een donkere houten gevelbekleding, fijne glazen balustrades en aluminium gevelbekleding;

Overwegende dat de voorschriften van het burgerlijk wetboek dienen gerespecteerd te worden met betrekking tot de afvoerwaterleidingen in de gemene muur;

Overwegende dat het project in het algemeen een kwalitatieve renovatie betreft met het doel een ruime ééngezinswoning te creëren maar dat er meer aandacht aan het behoud van de erfgoedkundige kwaliteiten van de voorgevel;

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw op voorwaarde :

- de esthetiek van de voorgevel zoveel mogelijk te bewaren door middel van:
  - Behoud van het zichtbare gevelmetselwerk,
  - Behoud van 1 uniforme kleur (wit) voor het bestaande pleisterwerk,
  - Behoud van 1 uniforme kleur (wit) voor het schrijnwerk,
  - Behoud van de karakteristieke vensteropeningen links van de toegangsdeur,
  - Enkele varianten voorstellen voor de toegangsdeur die zich qua stijl beter aansluit bij de esthetiek van het gebouw,
  - Behoud van 1 doorlopende vensterdorpel voor de vensters op de 1<sup>e</sup> verdieping,
  - Behoud van zwart gekleurd ijzerwerk voor de balustrade.
  
- de voorschriften van het burgerlijk wetboek te respecteren met betrekking tot de afvoerwaterleidingen in de gemene muur;

**In toepassing van het artikel 126§6 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening, zijn de afwijkingen aan de artikels 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.**



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2019 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/701195/2018 (4)**

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 26  
Objet : modifier la toiture de l'annexe arrière de la maison unifamiliale  
Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /  
Demandeur : Monsieur Sean van RAEPENBUSCH  
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
  
Enquête : 17/01/2019 au 31/01/2019  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier la toiture de l'annexe arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/01/2019 au 31/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les travaux envisagés consistent à remplacer la toiture de l'annexe existante par une nouvelle toiture inclinée et largement vitrée ;

Considérant que la superficie de l'annexe n'est pas modifiée ;

Considérant que la demande déroge au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture dépasse pour sa partie haute la profondeur de la construction voisine de gauche de plus que 3m, sans présenter un recul latéral de 3m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le mur mitoyen n'est pas rehaussé et vu l'absence d'impact pour la propriété voisine ;

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2019 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/698991/2018 (5)**

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 51 - 55

Objet : remplacer les garde-corps des terrasses en façades de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. CRC-EPI Monsieur Nicolas DELVAUX

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande 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 remplacer les garde-corps des terrasses en façades de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que des dégradations ont été constatées à l'immeuble : étanchéité des balcons, corrosion des garde-corps en aluminium due aux fuites et fissurations des bandeaux en béton architectonique ;

Considérant que la copropriété a décidé de remédier à la situation en remplaçant les garde-corps existants en aluminium non peint avec vitres de couleur bronze, par des garde-corps en aluminium peint de couleur gris clair avec vitrage transparent clair ;

Considérant que les nouveaux garde-corps sont placés sur la face avant des bandeaux et fixés au travers de ceux-ci sur des cornières métalliques placées à l'arrière des bandeaux dans l'épaisseur de la chape des balcons ;

Considérant que la hauteur des garde-corps passe de 0,80m à 1m selon les réglementations en vigueur ;

Considérant que les séparations fixes entre balcons sont remplacées par des séparations amovibles afin de respecter les normes incendie ;

Considérant que ces éléments présentent les mêmes caractéristiques que les nouveaux garde-corps dans un souci d'harmonie ;

Considérant que l'aspect général de la façade n'est pas altéré par ces interventions ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2019 à 11h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/667773/2018 (6)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 22

Objet : réaménager la zone de recul, remplacer les châssis et les portes, réaménager les trois appartements existants et créer des terrasses à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Miguel FRIGOLA

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 : 17/01/2019 au 31/01/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à réaménager la zone de recul, remplacer les châssis et les portes, réaménager les trois appartements existants et créer des terrasses à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.529 a été délivré le 22/10/1962 pour la construction de l'immeuble de trois logements ;

Considérant que la situation existante mentionne une zone de recul entièrement dallée non conforme au permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que la présente demande prévoit le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande vise à transformer et rénover en profondeur les appartements ;

Considérant en effet qu'il s'agit actuellement d'appartements comprenant une chambre et dont le living est situé en façade à rue ;

Considérant que la demande propose d'inverser l'aménagement intérieur en prévoyant l'espace de vie comprenant la cuisine à l'arrière et deux chambres à l'avant tout en respectant les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'organisation des locaux est revue permettant de prévoir un local pour les poubelles et un espace pour ranger quelques vélos vu la suppression du local réservé à la chaufferie ;

Considérant en effet que chaque logement comprend un local individuel à cet effet ;

Considérant que la demande vise également à agrandir les grandes baies à l'arrière et à réaliser des balcons aux étages arrière de l'immeuble ;

Considérant que ces balcons dérogent en profondeur au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que leurs parties élargies dépassent les profondeurs des deux immeubles voisins sans prévoir un recul latéral de 3m ;

Considérant que chaque balcon dispose d'un petit rangement extérieur ;

Considérant que le rangement tel que dessiné sur le plan du dernier niveau n'est pas correct ni adéquat et qu'il y a dès lors lieu de remonter le mur mitoyen de manière à respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que l'ensemble des portes et châssis en PVC blanc en façade à rue sont remplacés par des portes et châssis en PVC gris foncé présentant les mêmes divisions ;

Considérant que le nombre total de logements est maintenu et que la zone de recul est réaménagée conformément au permis d'urbanisme de 1962 en prévoyant trois zones de plantations de pleine terre ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de rehausser le mur mitoyen au niveau du balcon du dernier niveau.

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 470 de la réunion du vendredi 15 février 2019 à 11h45**

**Demande permis d'environnement (7)**

Localisation : avenue de Calabre 34-38  
Objet : renouvellement de permis d'environnement  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n° 60 Quartier Val d'Or du 17/07/1991  
Demandeur : ACP de la Résidence MELEZES  
Motifs : nuisances potentielles : odeurs, mobilité  
Enquête : du 21/01/2019 au 04/02/2019  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

Un permis d'environnement de classe 1B (réf. 94/0151) avait été délivré à la SA BURCO jusqu'au 13/10/2004 pour l'exploitation d'un parking couvert de 40 emplacements.

Vu que le parking couvert se trouve sur une ancienne décharge publique, il est repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol.

Le titulaire de l'ancien permis d'environnement n°94/0151 devait notamment respecter les conditions suivantes :

*« Le demandeur réalisera l'isolation de la zone de déchets restant sous le bâtiment du garage-parking et son système d'égouts par une membrane étanche aux gaz réalisée suivant les règles de l'art.*

*Le bâtiment doit être conçu de manière à éviter toute accumulation de gaz provenant de la décharge sous le bâtiment et dans les lieux confinés du bâtiment par une ventilation adéquate.*

...

*B7. L'autorité délivrante peut, aux frais de l'exploitant et annuellement sauf dispositions contraires, exiger de celui-ci la réalisation des analyses et mesures nécessaires au contrôle du respect des conditions imposées par le permis d'environnement. »*

Considérant que le précédent permis d'environnement n°94/0151 autorisant l'exploitation d'un parking couvert de 40 emplacements au 34-38 avenue de Calabre est venu à expiration en date du 13/10/2004 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation de ce parking couvert ;

Considérant que l'enquête publique du 21/01/2019 au 04/02/2019 n'a donné lieu à aucune plainte ;

*Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (dont le vélo) et ce, afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.*

*Considérant que le site ne compte actuellement aucun emplacement pour les vélos ;*

Considérant que le bâtiment a été construit sur une ancienne décharge publique et qu'il existe dès lors des risques d'accumulation de méthane au niveau du sous-sol du bâtiment ;

Considérant que le rapport d'incidences ne précise pas la manière dont les eaux pluviales sont gérées sur la parcelle ;

Vu l'avis remis par le Service d'Incendie et d'aide médicale urgente le 13/05/2015 ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- d'installer 10 emplacements pour vélos sur le site ;
- de préciser les mesures qui ont été prises en application des points B5, B6 et B7 de l'ancien permis d'environnement n°94/0151 et de placer un ou plusieurs détecteur(s) de méthane au niveau du sous-sol du bâtiment en accord avec Bruxelles Environnement s'il s'avère que les conditions reprises aux points B5, B6 et B7 de l'ancien permis n'ont pas été respectées ;
- de confirmer ou non l'existence d'un bassin d'orage sur la parcelle ;
- 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 13/05/2015.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 470 de la séance du 15/02/2019 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/683730/2018 (8)**

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : modifier le permis délivré par le Gouvernement le 23/03/2017 (PERMIS MODIFICATIF)
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : S.A. EUROPEAN Monsieur Philippe COUSTY
- Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019
- Plaintes/Remarques : 5 + 1 pétition de 104 signatures
- Argumentation :
- s'opposent au projet :
    - qui installe du logement en intérieur d'îlot
    - qui apportera de nombreuses nuisances aux riverains
    - entraînera une amélioration minime en termes de biodiversité
    - entraînera un recul au niveau de la gestion de l'eau
  - nous avons des remarques et des questions concernant l'étude de la gestion alternative des eaux de pluie et de la biodiversité (point 2.1. ; page 7, page 7 de 30, page 8 de 30, page 13 de 30 point 2.5, page 17 e 30, 19 de 30, page 22 de 30)
  - des précisions doivent être apportées à l'étude «eaux de pluie et biodiversité »
  - demandent une étude hydrogéologique + mesures piézométriques
  - il faut supprimer le problème à la source : éviter la création de bâtiments sinistrables
  - le bâtiment existant n'est plus entretenu (danger évident)
  - l'ensemble des remarques introduites en novembre 2016 restent d'application
  - quid d'une demande de permis modificatif introduit alors que le permis de base fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat ? Procédure régulière ?
  - une dérogation au RRU n'est pas sollicitée (emplacements vélos)
  - zone inondable
  - citerne d'eau de pluie réduite à 20m<sup>3</sup> (légalement 54m<sup>3</sup>)



- transformation d'un appartement en profession médicale (aggrave le flux des voitures)
- parking (actuellement) déjà saturé
- la demande du permis modificatif n'améliore rien
- Est-ce ainsi que sera « créé un cadre de vie » valable ?

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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

Avis de la commission de concertation du 15/02/2019

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 modifier le permis délivré par le Gouvernement en date du 23/03/2017 (PERMIS MODIFICATIF)

Considérant qu'il s'agit de l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la modification du permis d'urbanisme;

Considérant que les conditions prévues à cet article sont remplies en ce que:

- les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés ;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
- tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou les délais pour les intenter sont épuisés ;

Considérant que l'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée et que la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

Considérant que l'actuelle demande de permis modificatif prévoit plus précisément de :

- modifier l'affectation d'un appartement dans le bloc A en équipement pour profession médicale ou paramédicale ;
- modifier l'aménagement et les fenêtres de certains appartements sans en modifier le nombre,
- diminuer le volume de la citerne d'eau pluviale (de 31m<sup>3</sup> autorisés par le PU en 20m<sup>3</sup>) – objet d'une dérogation au titre I, art.16 du règlement régional d'urbanisme,
- modifier l'aménagement des abords à l'avant,
- imperméabiliser la voirie privée,
- modifier les murs de soutènement et les niveaux du terrain à l'arrière ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 en application de la prescription générale 0.12. du plan régional d'affectation du sol pour la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, et que 5 réclamations et observations + 1 pétition de 104 signatures ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la question du titulaire du permis d'urbanisme,
- l'absence d'amélioration du projet dans sa globalité,

- l'étude sur les eaux de pluie de la parcelle faite par le demandeur et l'absence d'informations concrètes comme :
  - les inondations et orages récents et ce après la construction du bassin d'orage,
  - les chiffres concrets pour la parcelle au lieu des hypothèses générales pour la zone,
  - les plans et recherches supplémentaires à élaborer soulevés par le bureau d'études,
  - les propositions faites pour éviter l'inondation du parking,
  - le manque d'emplacements pour vélos selon les prescriptions du RRU suite à la création d'un équipement ;
- la diminution de la capacité de la citerne d'eau de pluie,
- l'imperméabilisation de la voirie privée,
- la modification en termes de mobilité (création d'un équipement avec visiteurs),
- l'absence d'entretien du bâtiment existant et les dangers ainsi créés,
- la procédure, vu que le recours au Conseil d'Etat est toujours pendant ;

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure et plus précisément les questions sur le titulaire du permis d'urbanisme :

- le titulaire du permis de base délivré par le Gouvernement en date du 23/03/2017, M. Laurencin, a déclaré en séance de la commission de concertation du 25/01/2019 qu'avec effet au 08/03/2018, la cession dudit permis d'urbanisme au profit de la société anonyme « EUROPEAN » a été actée, et ce malgré les différents courriels envoyés à la commune préalablement à la commission de concertation contestant ladite cession ;
- un courrier signé par M. Laurencin a été joint à cet effet au dossier pendant la réunion de la commission de concertation ;
- le code bruxellois de l'aménagement du territoire ne prévoit pas de procédure pour le transfert d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande modificative propose entre autres des modifications au niveau des revêtements, des aménagements extérieurs et du taux d'imperméabilisation ;

Considérant qu'une « étude de la gestion alternative des eaux de pluie et de la biodiversité » a été jointe au dossier pour compléter la demande actuelle de permis d'urbanisme modificatif en ce qui concerne l'impact du projet et ses modifications proposées sur les terrains avoisinants et sur le site même ;

Considérant qu'après analyse de ce rapport, il peut être constaté que :

- de manière générale, le rapport confirme à plusieurs endroits que des études plus approfondies doivent être faites afin de pouvoir donner une indication sur le risque d'inondation (p.5 et 8) ;
- le risque d'inondations augmente suite à l'imperméabilisation croissante de la région bruxelloise (p.7) ; que dès lors, une attention particulière doit être apportée à l'analyse correcte de la hauteur prévisible des eaux en cas d'inondation pour que les mesures appropriées puissent être prévues au niveau de la procédure du permis d'urbanisme ;
- les problèmes d'inondations sur le site sont liés aux ruissellements de surface (sur et autour de la parcelle), au refoulement du réseau d'égouttage et à la remontée de la nappe phréatique (p.13) ; que le rapport mentionne la construction du bassin d'orage en 2000, tout en ignorant que les inondations récentes dans le quartier ont eu lieu après ladite construction ; que la « carte d'aléa inondation » établie par Bruxelles Environnement est postérieure à la mise en œuvre dudit bassin et a dès lors été reprise dans l'analyse sur les risques d'inondation ; que le rapport conclut dès lors, à tort, que le risque d'inondations sera réduit considérablement par la construction de ce bassin d'orage ;
- afin de préserver les appartements du rez-de-chaussée, une tranchée drainante est prévue ; elle évacuera l'excédent d'eau vers le bassin de rétention situé au sous-sol ou directement vers

- l'égout ; qu'il est à souligner que le rapport a confirmé qu'en cas de violent orage, une des causes des inondations est le débordement des égouts ; que la solution retenue d'évacuer les eaux de ruissellement (partiellement) vers les égouts ne fonctionnera dès lors pas en cas de fort orage ;
- Les calculs pour déterminer le volume des bassins d'orage ne tiennent pas compte de la spécificité du terrain (situation dans l'ancien lit de la Woluwe, niveau du terrain en-dessous du niveau de la rue, déclivité du terrain même) et sont basés sur des prescriptions générales non spécifiques au site ;
  - Le rapport prévoit un débordement vers le parking en sous-sol en cas d'inondation, ce qui ne peut être considéré comme solution acceptable ;
  - au lieu de proposer une amélioration en termes de taux d'imperméabilisation (0,57 au lieu de 0,61) telle que déclarée dans la note explicative, le projet prévoit d'imperméabiliser +/- 200m<sup>2</sup> supplémentaires et d'augmenter dès lors le taux d'imperméabilisation de 0,61 à 0,64 ;
  - la modification du revêtement pour les accès pompiers en revêtement imperméable n'a pas toujours été prise en compte et l'étude est contradictoire à plusieurs reprises sur ce point ;

Considérant que le demandeur a introduit en date du 04/02/2019 une étude hydrogéologique complémentaire, conduite par un bureau d'étude le 18/09/2017 ; que cette étude ne faisait pas partie du dossier qui a été soumis à l'enquête publique ;

Considérant que d'une part, il n'est pas indiqué dans quelle mesure cette étude a été prise en compte par le bureau d'étude qui a réalisé « l'étude de la gestion alternative des eaux de pluie et de la biodiversité » ;

Considérant que d'autre part, cette étude ne concerne que les flux d'eaux souterraines en amont et en aval du bâtiment et non les risques d'inondations liés aux eaux de ruissellement ;

Considérant que la diminution de la superficie de pleine terre due à l'augmentation du volume du bassin d'orage ne figure pas dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un système de rétention d'eau de pluie de type toiture stockante permettrait de gagner en superficie de pleine terre et d'améliorer l'évaporation de l'eau de pluie ;

Considérant, en conclusion, et au vu de ce qui précède, que les modifications proposées en termes d'égouttage, aménagement et revêtements extérieurs ne présentent pas d'améliorations et de solutions pour rendre la demande modificative acceptable ;

Considérant que la modification de l'affectation d'un appartement en équipement pour profession médicale induit une dérogation supplémentaire non sollicitée et non motivée par le demandeur en termes d'emplacements pour les vélos ;

Considérant, dès lors, que cette dérogation ne peut pas s'envisager ;

Considérant que la diminution de la citerne d'eau de pluie n'est pas souhaitable et que les projets avec une certaine ampleur ne sont pas dispensés de l'obligation de prévoir une meilleure utilisation des eaux récupérées ;

Considérant en effet que la note de calcul relative à la diminution du volume de la citerne de récupération d'eau de pluie n'a pas été fournie dans le dossier et que le projet se doit d'être exemplaire en matière de réutilisation de l'eau de pluie ;

Considérant que les modifications proposées en termes d'aménagement des appartements sont partiellement dispensées de permis d'urbanisme et que d'autres modifications (fenêtres) concernent la correction d'erreurs de dessin dans le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant, au vu tout ce qui précède, que les modifications proposées ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne peuvent être acceptées ;

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