

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 380 de la réunion du vendredi 01/02/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 17839

Point: 1 à 09:00

h

Localisation : Avenue du Yorkshire,

Objet : construire un immeuble comprenant 124 appartements et un parking de 136 places

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 60ter approuvé le 30/03/2011
Lotissement : néant

Demandeur : SA LEYSTERDAEL

Motifs : Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence: annexe B, 26 : garage, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.

Rubriques:

29 : Chantiers destinés à l'assainissement du sol ou à la prise de mesures conservatoires, y compris les installations classées nécessaires à la réalisation des travaux d'assainissement (mais à l'exception du traitement physico-chimique des déchets).

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.

104A : Moteurs à combustion interne, y compris les turboréacteurs et les turbines à gaz d'une puissance nominale : comprise entre 20 et 250 kW.

153A : Ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit nominal : compris entre 20.000 et 100.000 m³/h.

Enquête : du 03/01/2013 au 17/01/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - demandent que, préventivement, le site des travaux soit clôturé
- il doit être précisé qu'il est interdit d'accéder au chantier par les avenues Yorkshire, Jean Monnet et Calabre
- demandent des informations concernant le fonctionnement de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage
- les chiffres concernant les véhicules qui quittent le site (30 sur 260 personnes) sont sous-estimés et farfelus

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°60ter approuvé le 30/03/2011 et qu'elle en respecte les prescriptions;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comptant 124 logements et 136 emplacements de parking dans la zone de construction prévue au plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'abattage de 121 arbres est prévu sur le site;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit R+7 avec 2 niveaux en retrait considérés en toiture;

Considérant que le projet développe un programme très dense proposant des types de logements différents (9 studios, 6 appartements comportant 1 chambre, 79 appartements comportant 2 chambres, 26 appartements comportant 3 chambres, 26 appartements comportant 4 chambres dont certains organisés en duplex);

Considérant néanmoins que pour une grande partie des logements, le projet se limite aux minima requis par les prescriptions du titre II relatif aux normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en termes de surface;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'espace privatif destiné au rangement et au stockage comme le prévoit l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la dérogation à ce sujet n'a pas été sollicitée;

Considérant que le projet n'exploite pas suffisamment les extrémités du bâtiment;

Considérant en effet, que le projet développe en alternance deux schémas-type d'organisation d'appartements autour d'un noyau de distribution sans tenir suffisamment compte des trois façades que comportent les blocs des extrémités;

Considérant que des locaux pour vélos sont prévus au 2ème sous-sol avec un complément au rez-de-chaussée à côté des locaux poubelles et entretien;

Considérant que ce local au -2 pour des vélos n'est pas acceptable;

Considérant que les façades sont habillées d'une pierre naturelle gris foncé au rez-de-chaussée et d'un enduit minéral naturel de tonalité « Pierre de France » pour l'essentiel des surfaces avec un accent plus sombre pour les creux organisés dans les façades;

Considérant qu'afin de rompre l'aspect monolithique de cet immeuble de 100m, des balcons rythment la façade;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques afin de garantir le bon aménagement des lieux;

Considérant en effet qu'à l'extrémité nord du projet, les baies des façades ne se situent pas toutes à 1,90m de la limite de propriété;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements paysagers, les zones de recul sont plantées et les zones de jardins privatifs sont délimités par des haies vives;

Considérant que l'aménagement de la mare est présenté à titre indicatif;

Considérant qu'il y aura lieu d'étudier un plan d'ensemble avec les différents propriétaires du site, en tenant compte du cahier de charges en cours d'élaboration au niveau communal;

Considérant qu'en ce qui concerne l'organisation du chantier, l'accès carrossable ne peut en aucun cas se faire via les voiries existantes;

Considérant que le demandeur dépose en séance un courrier adressé à la région foncière de la Région de Bruxelles-Capitale demandant un droit de passage temporaire sur le terrain de la région via l'avenue Marcel Thiry;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir des espaces privatifs de rangement ou de stockage pour chaque logement en fonction de leurs dimensions;
- revoir les plans d'aménagement des appartements des deux extrémités afin de tirer le meilleur parti de leur situation d'about;
- apporter une solution alternative au local vélos situé au -2;
- apporter les calculs et les plans détaillés des citernes et bassin d'orage ainsi que de leurs fonctionnement, satisfaisant aux capacités requises par le Règlement communal sur la bâtisse pour le bassin d'orage et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la citerne;
- apporter les garanties en ce qui concerne les locaux poubelles tenant compte du nombre

d'appartements et de l'alternance des collectes;

- apporter les garanties de protection de la mare et de la promenade verte avant le démarrage du chantier;
- joindre l'accord de la régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale en ce qui concerne le droit de passage sur leur terrain via l'avenue Marcel Thiry;
- respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 380 de la réunion du vendredi 01/02/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17912)

Point: 2 à 10:15 h

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs, 67

Objet : construire une passerelle sur la Woluwe

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone
de sports ou de loisirs de plein air et en zone d'équipement d'intérêt collectif,
historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **ASBL EDUCATION** Monsieur du bus de Warnaffe

Motifs : Application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : Titre V :
Patrimoine : art.207, §1, al.4 : bien inscrit à l'inventaire (art.207) et bien
inscrit sur la liste de sauvegarde (art.216).

Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :
prescription générale 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou
d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol.

Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :
prescription particulière 8.3 : modification des caractéristiques
urbanistiques.

Enquête : du 03/01/2013 au 17/01/2013

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation :

- la réalisation de cette passerelle et son usage fréquent par les classes auraient des effets négatifs importants (aspect paysager, quiétude de la faune)
- le site est en zone « Natura 2000 », figure sur la liste de sauvegarde des *Monuments et des Sites* et est voisin du site naturel de l'Hof ter Musschen
- ce projet ne participe pas à la qualité paysagère exceptionnelle du site
- soulignent que la gestion actuelle des berges du côté de l'école n'est pas d'excellente qualité
- en outre il existe un pont à quelques mètres de là
- les arguments cités pour justifier ce pont ne sont pas convaincants
- demandent de ne pas réserver une suite favorable

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de sports ou de loisirs de plein air et en zone d'équipement d'intérêt collectif, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre d'un bien inscrit à l'inventaire et sur la liste de sauvegarde;

Considérant que la demande vise à réaliser une passerelle sur la Woluwe afin que l'école dispose d'un accès sécurisé à la cour de récréation située de l'autre côté du cours d'eau;

Vu l'avis favorable conditionnel de principe de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 28/11/2012 moyennant l'apport de compléments en ce qui concerne certains aspects : semelles en béton de la passerelle, drainage, plantations,...;

Considérant que la demande se situe en site Natura 2000 et vu l'évaluation appropriée fournie dans le dossier, et vu l'avis favorable émis par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement-Stratégies Espaces Vert en son courrier du 18/12/2012;

Considérant que l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement département Eaux a émis un avis favorable en son courrier du 11/12/2012, que le demandeur a obtenu l'autorisation de cette même institution pour la construction de la passerelle conformément au règlement provincial sur les cours d'eau non navigables de la province de Brabant et ce, pour le côté intérêt public;

Considérant que, vu le caractère d'intérêt public et de sécurité, cette passerelle est acceptable;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- s'accorder avec l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, gestionnaire de la Woluwe pour que lors du curage de celle-ci, les drains dans le talus soient réaménagés,
- régler le problème de stockage des déchets.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 380 de la réunion du vendredi 01/02/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17791)

Point: 3 à 11.00 h

Localisation : Avenue Général Lartigue, 51

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DUPONCHEELE-VAN DEN BULCK** Benoît et
Laure- Anne

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Art. 4 : profondeur des constructions.
- Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.6:
Atteinte à l'intérieur de l'îlot.

Enquête : du 03/01/2013 au 17/01/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et étendre la maison unifamiliale mitoyenne;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19842 a été délivré le 11/05/2012 pour la rénovation de la maison (travaux intérieurs de stabilité, isolation de la toiture, transformations de baies, modification du système d'égouttage);

Considérant que la présente demande vise essentiellement à réaliser une extension de la maison dans la cour déjà pavée;

Considérant qu'elle déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant qu'il s'agit d'une maison située à l'angle de deux rues et disposant d'une zone de jardin à l'avant;

Considérant que de ce fait, le taux d'imperméabilisation n'est pas modifié;

Considérant que vu l'orientation de la maison, la cour ne jouit d'aucun ensoleillement;

Considérant qu'afin de préserver une hauteur sous-plafond dans le nouveau volume, affecté à la cuisine, de 2,50m de haut, le niveau de la toiture dépasse le niveau du mitoyen existant vers le n°49;

Considérant que pour diminuer au maximum l'impact sur la cour du n°49, l'extrémité de la toiture plate contre le mur mitoyen est inclinée suivant une pente déterminée par la gouttière arrière, limitant ainsi la rehausse de 47cm;

Considérant que pour ces différents motifs, la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet prévoit d'occuper une partie de la toiture de l'extension comme terrasse dans le respect des prescriptions du code civil;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique du reste de la toiture;

Considérant que les voisins du n°49 ont signé les plans pour accord;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique du reste de la toiture.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 380 de la réunion du vendredi 01/02/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17758)

Point: 4 à 11:30 h

Localisation : Avenue de Broqueville, 249

Objet : placer une enseigne en façade avant et un totem dans la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **Centre d'Imagerie Médicale Monsieur HEFZI**

Motifs : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Chapitre V - Art. 36 et 39 : enseignes

Enquête : du 03/01/2013 au 17/01/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le projet actuel ne varie guère de ce qui avait déjà été installé en 2002 et refusé compte tenu notamment des nuisances en résultant pour le voisinage

- la demande d'installation d'un panneau/totem en zone de recul paraît tout à fait disproportionné (esthétique)

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

Considérant que la demande consiste à placer deux enseignes, une sur la façade avant et une scellée en zone de recul;

Considérant que la demande se situe en zone interdite définie par le titre VI du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que l'enseigne parallèle déroge en ce qu'elle se développe sur plus de 2/3 de la façade, que sa saillie est supérieure à 0,25m et qu'elle est lumineuse et sans signes découpés;

Considérant que l'enseigne scellée n'est pas autorisée en zone de recul et que la situation de l'établissement est bien visible depuis l'espace public;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 380 de la réunion du vendredi 01/02/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17333)

Point: 5 à 11:45 h

Localisation : Chaussée de Stockel, 45

Objet : transformer l'intérieur du château, restaurer les façades, les toitures et les abords, abattre un arbre

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans un site classé

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Commune de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs MAINGAIN - LAMBERT

Motifs : Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :
prescription générale 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.

Application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, Titre IV, art.
149, al.2 : évaluation appropriée d'incidences.

Enquête : du 13/12/2012 au 27/12/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 11/01/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 01/02/2013

AVIS REPORTE