

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/563568/2015 (1)

Localisation : Rue Neerveld

Rue de l'Athénée Royal

Objet : installer 21 classes, 10 locaux divers et un réfectoire comme pavillons provisoires à usage scolaire pendant le chantier (18/PFD/498326) et créer un kiss & ride

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

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

Motifs : application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

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

Enquête : 14/09/2015 au 28/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : /

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long de la rue Neerveld ;

Considérant que la demande vise à installer 21 classes, 10 locaux divers et un réfectoire comme pavillons provisoires à usage scolaire pendant le chantier (18/PFD/498326) et à créer un kiss & ride situé Rue Neerveld / Rue de l'Athénée Royal ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2015 au 28/09/2015 pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 0.7 du plan régional d'affectation du sol, les équipements projetés dépassent la superficie de plancher autorisée dans la zone ;
- En application de la prescription particulière 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;

- En application de l'article 153, §2 du CoBAT, le projet déroge au Titre I, art. 7 du règlement régional d'urbanisme (implantation d'une construction isolée) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol : modification visible depuis les espaces publics ;

Considérant que la demande concerne l'installation temporaire de classes et locaux annexes sur un terrain communal ; que l'école provisoire hébergerait l'école Schuman située non loin de la demande, au n°15, clos des Bouleaux ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est en cours de procédure pour la démolition de l'ensemble des deux écoles Schuman et Charmille et la construction de nouveaux bâtiments (n°18/PFD/498326) ;

Considérant que la durée maximale de l'école est de 2 ans ;

Considérant que les arbres sur le site sont maintenus ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 9 classes maternelles, 12 classes primaires, un réfectoire, 4 modules de sanitaire, 3 classes A, B et C et 3 bureaux ;

Considérant que les nouvelles cours de récréation sont asphaltées ; qu'un dépose-minute provisoire est aménagé sur le site ;

Considérant que le projet est implanté à +/-2.50m de la limite mitoyenne et avec un léger recul par rapport aux voiries ; que, vu la déclivité du terrain, la hauteur des classes se situe entre 3.70m et 3.20m ; que cette implantation permet de sécuriser les cours de récréation en respectant l'intimité du terrain voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation au Titre I, art. 7 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, art. 13 du règlement régional d'urbanisme étant donné que les bâtiments provisoires n'ont pas de toiture verdurisée ; que cette dérogation est acceptable vu le caractère provisoire des locaux ;

Considérant que la demande déroge également au Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité ; que vu la pente du terrain et le caractère provisoire de l'école, la dérogation est acceptable ;

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

- prévoir un point d'éclairage en face de la traversée piétonne rue de l'Athénée Royal et en face de l'entrée maternelle rue Neerveld
- abaisser la bordure du trottoir en face de la traversée piétonne rue de l'Athénée Royal.
- vu l'importance de la minéralisation : limiter les zones asphaltées aux zones de passage et récréation

La Commune, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/541291/2011 (2)

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire 1 immeuble comprenant 72 appartements, un parking couvert commun de 82 places voitures et 9 places motos et aménager 13 parkings voitures non couverts
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Marc LAURENCIN
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015
- Plaintes/Remarques : 140
- Argumentation :
- nous reprenons les arguments émis lors de la commission de concertation du 22/05/2015
 - nous voulons avoir la certitude que les chiffres annoncés en ce qui concerne la perméabilité du site sont corrects
 - nous estimons que la dimension du bassin d'orage n'est pas assez importante (zone inondable)
 - le projet actuel ne répond pas aux exigences de l'arrête du Gouvernement bruxellois dans le domaine du parking
 - nous estimons que le projet est encore trop dense (intérieur d'îlot), nous demandons à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
 - disproportion énorme entre le projet de 72 appartements et la résidence 125+127 Hymans de 36 appartements
 - nuisances de la circulation automobile venant de l'intérieur d'un îlot
 - nuisances sonores et environnementales (+190 personnes)

- promiscuité pour les immeubles de la chaussée de Roodebeek (vis-à-vis)
- l'avant de l'aile C est collée contre l'arrière du 127 e devrait être réduite
- demandent le désamiantage complet du 123 avant toute démolition
- arriver à un projet réaliste, plus petit, sans mépriser les résidents installés de longue date
- je ne suis pas contre le fait que le hall de tennis soit démoli au profit d'une autre fonction
- faire du logement, oui, mais faire du logement de qualité autant pour les occupants que pour les riverains
- le dossier tente de présenter ma parcelle comme un vulgaire terrain vague, la photo présentée date de plus de 7 ans (Roodebeek 93)
- contradiction avec l'arrêté du gouvernement qui dit R+2+toit, à la lecture des coupes c'est R+3+ toiture
- dépassement du projet par rapport au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain
- si acceptation du projet je demande de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, que les deux ailes qui s'avancent dans l'îlot soient supprimées, qu'aucune terrasse ne surplombe les jardins sur la façade nord, que les zones de recul soient plus importantes, que le nombre d'appartements soit réduit et le nombre d'emplacements de parking soit réduit de manière proportionnelle

Avis :

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/563815/2015 (3)

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier 5

Objet : réaménager l'auditoire d'un hôtel en salle de réception et modifier le volume de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : n° 45 du 24/07/1973
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. SODEHOTEL représentée par Monsieur Wang YONG FAN

Motifs : construire un immeuble de 7 niveaux comprenant des animaleries, des laboratoires, des surfaces administratives, des cabinets de consultation médicale et une salle de séminaire

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, en attente d'une mise en commun de l'enquête publique en urbanisme et en environnement « procédure mixte ».

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/543536/2014 (4)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 111A
Objet : isoler par l'extérieur et réaménager le bungalow
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Bastien et Béatrice HACHEZ-DE MEY
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015
Plaintes/Remarques : 4
Argumentation : - opposition à la demande de dérogation de volume du bungalow dans une zone de cours et jardins

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'elle n'est pas conforme à une des prescriptions générales de ce plan, à savoir que l'accroissement du volume bâti est interdit en zone de cours et jardins;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et que 4 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que les remarques émises portent essentiellement sur le maintien d'une habitation en intérieur d'îlot ; que le bien est habité depuis sa construction ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol ne remet pas en cause le fait que ce soit une habitation indépendante ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 est cohérent tant sur le relevé de la limite cadastrale entre le 111 et le 111A que sur la décision d'affecter une habitation en zone de cours et jardins ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est minime en ce qu'elle ne prévoit pas d'augmentation de volume habitable et ne prévoit qu'une isolation extérieure ;

Considérant qu'une plainte a également été formulée au sujet des travaux techniques et d'aménagement de jardin réalisés le long du chemin d'accès traversant le terrain n°111 avenue Jean-François Debecker ;

Considérant qu'une équipe communale de surveillance des chantiers s'est rendue sur place le 02/09/2014 et qu'il s'avère que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant que le dossier a été modifié suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 19/12/2014 ;

Considérant que cette commission a estimé qu'il est envisageable, dans le cadre d'une

amélioration des performances énergétiques du bâtiment, d'augmenter le volume du bungalow en posant une isolation extérieure, et ce sans porter atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol, et en particulier dans le respect de la prescription A4 qui stipule « *que les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier d'aménagement du sol et/ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et au volume des constructions prescrites par ce plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration, de préservation ou de reconstruction. Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti* » ;

Considérant que la demande a effectivement été modifiée en ce sens, à savoir que le volume habitable intérieur existant n'est pas augmenté ;

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

Considérant que le bungalow comportera un sas d'entrée s'ouvrant sur un séjour avec cuisine au rez-de-chaussée, qu'un escalier sera aménagé légèrement en biais afin d'accéder à deux chambres et une salle de bain aménagées dans les combles ;

Considérant que la charpente sera en partie reconstruite afin de renforcer sa capacité portante et de permettre l'isolation de la toiture ;

Considérant que des baies seront percées afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que les murs seront isolés afin de répondre aux exigences de performance énergétique ;

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

Considérant que le volume intérieur du bâtiment est maintenu tel quel et que sa destination d'habitation est conservée ;

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

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

AVIS FAVORABLE non unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain (abstention).

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

Considérant qu'en vertu de l'article 155 §2, la demande doit être transmise pour avis conforme au fonctionnaire délégué suite à l'avis favorable de la commission de concertation.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561334/2015 (5)

Localisation : Windmolenberg 18

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, modifier les façades avant et arrière, réaménager l'intérieur, rehausser la lucarne en façade arrière, construire une lucarne en façade avant, aménager les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS N° 6 BIS
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Christophe et Charlotte DE WOUTERS - AGLAVE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis du 10/09/1966 révisé le 15/12/1981 et qu'elle n'est pas conforme à une des prescriptions générales de ce plan, à savoir que l'accroissement du volume bâti est interdit en zone de cours et jardins;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et que trois plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que la demande vise à démolir l'auvent et à construire une annexe au rez-de-chaussée à l'arrière, à modifier les façades avant et arrière, à réaménager l'intérieur, à rehausser la lucarne à l'arrière, à construire une lucarne en façade avant et à aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de l'annexe dépasse en profondeur et en hauteur le profil du bâtiment voisin le plus profond et le plus haut ;

Considérant que les normes d'habitabilité sont respectées ;

Considérant que l'aménagement proposé améliore le confort et la qualité des espaces habitables ;

Considérant que l'annexe ne dépassera pas le plan de la façade arrière du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant qu'il n'y aura pas de perte d'ensoleillement dans les propriétés voisines ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et

résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que les crépis sont interdits en façade arrière ; que néanmoins, cette dérogation est accessoire et permet une isolation et une rénovation optimales ;

Considérant que la façade de l'annexe projetée est relativement proche du fond de la parcelle et est donc bien visible du jardin rue Klakkedelle 47 ;

Considérant dès lors que l'harmonie générale des façades arrière sera rompue avec un revêtement de type enduit ;

AVIS FAVORABLE

À condition de

- Revoir les proportions des fenêtres en façade avant en tenant compte des divisions, couleurs et proportions des biens voisins

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

Considérant qu'en vertu de l'article 155 §2, la demande doit être transmise pour avis conforme au fonctionnaire délégué suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559497/2015 (6)

Localisation : Avenue Albertyn 47
Objet : régulariser la construction d'une véranda en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Jacques BETTE
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - demande de supprimer la vue directe sur la propriété du 45 avenue Albertyn

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la véranda déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une plainte ou remarque a été introduite ;

Considérant qu'une fenêtre donne sur la terrasse voisine située au n°45 ;

Considérant que cette véranda ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant que le châssis posé sur la limite mitoyenne porte préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

Considérant que la véranda étend le rez-de-chaussée de l'immeuble à l'arrière et donne accès à la cuisine ;

Considérant que cet espace supplémentaire est acceptable pour autant que le châssis posé sur la limite mitoyenne soit démonté et qu'un mur en dur referme l'espace conformément au code civil ;

AVIS FAVORABLE

À condition de respecter le code civil soit en démontant le châssis posé sur la limite mitoyenne et

en rehaussant le mur mitoyen afin de fermer l'espace intérieur de la véranda, soit en introduisant l'accord du voisin ;

Unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement régional d'urbanisme (article 4 du Titre I) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02 /10/2015 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/560704/2015 (7)

Localisation : Avenue Lambeau 68

Objet : régulariser la lucarne à l'arrière, élargir des baies en façade arrière et aménager une terrasse au premier étage 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. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame DE MUYLDER

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

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage (nuisances sonores et perte d'intimité)
- demandent que la commune vérifie si la terrasse installée par le voisin direct est bien légale

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la lucarne à l'arrière, à élargir des baies en façade arrière et à aménager une terrasse au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que la remarque porte sur les nuisances potentielles qu'apporterait la terrasse au premier étage à l'arrière ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen du bâtiment le moins profond et ne présente pas un retrait latéral de 3 mètres par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la terrasse ne s'étend pas sur toute la superficie de la toiture plate de l'annexe et qu'un retrait latéral de 2,63m est proposé ;

Considérant que la terrasse n'a pas de vis-à-vis immédiat mais qu'il y a lieu toutefois de respecter le code civil en matière de vues obliques vers le jardin au n°66 ;

Considérant que la palissade en bois proposée s'ajoute au mur de 4 mètres de profondeur bâti sur la limite mitoyenne et ne s'intègre pas à la proposition ;

Considérant que la terrasse devra présenter un retrait de 60 centimètres par rapport à la façade arrière au premier étage du n°66, pour se conformer au code civil;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la lucarne à l'arrière s'inscrit dans la logique constructive en intérieur d'îlot et respecte les réglementations en vigueur ;

AVIS FAVORABLE

À condition de respecter le code civil et aménager la terrasse en retrait de 60 centimètres par rapport à la façade arrière au premier étage du n°66 en prévoyant un bac à plantes fixe;

Unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement régional d'urbanisme (article 4 du Titre I) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/556175/2015 (8)

Localisation : Petite rue Kelle
Objet : construire une maison unifamiliale
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Thierry CRISPIN
Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction -
façade avant)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade -
tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la
façade)
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 : 03/09/2015 au 17/09/2015
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - demandent la vérification des informations statistiques
- demandent que l'ensemble des toitures soient verdurisées (retenue
temporaire de l'eau et intégration paysagère)

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 maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade de la nouvelle construction ne sera pas implantée à l'alignement ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 10, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel des locaux habitables ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 50, 52 et 92 du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'implantation ne sera pas réalisée à l'alignement, en ce que les façades ne présenteront pas de soubassement et en ce que le bâtiment sera recouvert par une toiture plate alors qu'il présentera une hauteur de moins de 9m ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque fait état de la nécessité de vérifier les informations statistiques, et du fait que l'ensemble des toitures doivent être verdurisées ;

Considérant qu'après vérification, il s'avère que le document statistique ne relève pas le nombre exact d'emplacements de parking (2) ;

Considérant que cette donnée devra être corrigée dans le document ;

Considérant que la toiture plate présente une surface de moins de 100 m², le placement d'une toiture verte n'est pas imposé ;

Considérant que le terrain n'est actuellement pas bâti ;

Considérant que seul un garage est présent sur le terrain ;

Considérant que ce garage sera démoli ;

Considérant qu'une nouvelle maison unifamiliale composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture plate sera construite ;

Considérant qu'un car-port sera également construit en façade avant et permettra de stationner deux véhicules ;

Considérant que l'immeuble s'implantera à 63 cm en recul par rapport à l'alignement existant ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 3, titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 50 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le maître d'ouvrage motive ces dérogations par sa volonté de faciliter l'accès aux deux emplacements de parkings ;

Considérant en effet que la largeur de voirie est assez faible ;

Considérant dès lors que les manœuvres de véhicules s'en trouvent compliquées ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un hall d'entrée, d'un sanitaire, d'un espace buanderie, d'une cuisine ainsi que d'un salon/salle à manger ;

Considérant que le premier étage sera composé de trois chambres, d'une salle de bain et d'un dressing ;

Considérant que la chambre n°1 ne possède pas l'éclairage naturel minimum imposé par le règlement régional d'urbanisme (article 10, titre II du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant en effet que la surface nette éclairante n'est pas suffisante (+/-1.8 m² au lieu des 2.48 m² requis) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cas d'une nouvelle construction ;

Considérant donc qu'il s'indique d'élargir la baie existante en façade arrière afin de respecter les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le premier étage de l'immeuble ne présente également pas une hauteur sous plafond de minimum 2m50 ;

Considérant que cette hauteur sous plafond n'est que de 2m40 ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4, titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le maître d'ouvrage explique cette dérogation par la volonté de « condenser » le projet à son maximum pour des raisons énergétiques ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble ainsi que sa façade latérale seront réalisées en maçonnerie de ton brun ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera recouvert par un bardage en bois ;

Considérant qu'aucun soubassement ne sera prévu en façade ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'un bardage bois est déjà prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant le faible passage dans cette rue ;

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

Considérant que le bâtiment présentera une toiture plate alors que sa hauteur sera inférieure à 9m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 92 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'ensemble des immeubles de la rue présentent une faible hauteur ;

Considérant que le gabarit proposé ainsi que la toiture plate s'inscrivent dans un environnement bâti similaire ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les tuyaux d'eau pluviale ne seront pas intégrés à la nouvelle maçonnerie ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la construction n'étant pas implantée à l'alignement, il n'y a pas d'obligation d'intégrer les descentes d'eau pluviale dans la maçonnerie ;

Considérant dès lors que le projet ne déroge pas à l'article 10, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique des façades en prévoyant plus d'ouvertures ;

Vu la proximité de la promenade verte, il y a lieu d'utiliser des essences indigènes pour les plantations.

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

- d'agrandir la baie prévue en façade arrière pour la chambre n° 1 afin de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- de respecter une hauteur minimale de 2.50m dans toutes les pièces de vie, y compris les chambres ;
- de revoir l'esthétique des façades en prévoyant plus d'ouvertures ;
- de corriger le formulaire statistiques (2 emplacements de parking, superficies imperméables, ...)
- d'utiliser des essences indigènes pour les plantations.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 3 du titre I) et les dérogations au règlement communal sur les bâtisses (article 50, 90 et 92) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/555801/2014 (9)

Localisation : Rue Solleveld 123

Objet : construire un étage supplémentaire à l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Sandrine SEPUL

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et qu'il est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité une première fois du 23/04/2015 au 07/05/2015 ; que l'avis de la commission de concertation du 22/05/2015 a été reporté ;

Considérant que suite à cette commission de concertation, le demandeur a introduit des plans modifiés, datés 10/06/2015 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande modifiée vise plus précisément à :

- Mettre en conformité et rénover les annexes au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière,
- Rehausser la maison d'un niveau au deuxième étage,
- Rénover l'intérieur de la maison ;

Considérant que la maison date des années '30 (permis d'urbanisme délivré en 1938) et présente des qualités architecturales ;

Considérant que le projet vise l'agrandissement de la maison par l'ajout d'un étage de +/-50m² sous toiture plate, abritant une salle de bain et deux chambres ; qu'en effet, la maison existante est de petite taille ;

Considérant que la demande prévoit également une rénovation complète de la maison pour la

mettre aux normes de confort d'aujourd'hui, tout en gardant les qualités architecturales du bien et sa fonction de maison unifamiliale ;

Considérant que la rehausse s'inscrit discrètement dans la volumétrie des bâtiments voisins, en tenant compte de la façade existante ;

Considérant que l'intervention à l'étage est d'une architecture contemporaine en rupture avec le dessin travaillé de la façade existante ;

Considérant que la rehausse joue toutefois avec les lignes existantes de la façade, reprenant et continuant les lignes verticales et horizontales déjà présentes ; qu'une longue fenêtre bandeau et un brise soleil métallique sont deux éléments contemporains réinterprétant les lignes horizontales déjà présentes dans le dessin de la façade ;

Considérant que la rehausse est conçue légèrement en retrait de la façade pour renforcer l'importance de la façade existante ;

Considérant l'utilisation des matériaux nobles comme le bois pré-grisé ajouré, les nouveaux châssis en aluminium gris anthracite et le brise soleil métallique ;

Considérant que le nouveau volume déroge au Titre I, art. 4, 5 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse légèrement le volume construit des deux voisins en profondeur et en hauteur en façade arrière et en ce que la rehausse en façade avant est légèrement plus haut que les façades des deux voisins ;

Considérant que les dérogations sont acceptables vu leurs faibles dimensions, la bonne intégration dans le tissu urbain, la qualité architecturale du projet et la présence d'une toiture de type 'Mansard' du voisin de gauche ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des châssis du premier étage en pvc ; que les profilés sont fins et très proches des châssis en bois encore présents au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux :

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur de la façade) et art. 6 (hauteur) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/555416/2014 (10)

Localisation : Rue Vandenhoven 93

Objet : régulariser l'aménagement d'un studio et construire une extension au rez-de-chaussée 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. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Geoffrey LUYTEN

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

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, 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 vise à régulariser l'aménagement d'un studio et à construire une extension au rez-de-chaussée (pour ce même studio) ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera de plus de 3m la construction voisine de droite ;

Considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée arrière déroge également à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond est inférieure à 2m50 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de type 3 façades comprenant au total 4 logements ;

Considérant qu'un studio a été aménagé au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que même si la hauteur sous plafond est inférieure à 2m50, ce studio présente des surfaces habitables confortables ;

Considérant en effet que ce studio est composé d'un salon/salle à manger de +/- 27m², une chambre de +/- 13m² (non différencié de l'espace de vie), d'une cuisine et d'une salle de douche ;

Considérant que le logement possède un accès direct vers le jardin de l'immeuble ;

Considérant qu'une extension est prévue afin de garantir au logement une bonne habitabilité ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce

qui concerne la profondeur de construction est acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond est également acceptable ;

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 4 du titre I et article 4 du titre II) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/560196/2015 (11)

Localisation : Avenue du Roi Chevalier 15A
Objet : étendre le dernier niveau et ajouter un logement dans l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Vincent MARTINY
Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - projet mieux intégré sans cependant répondre à l'esprit du RRU
- l'intitulé de l'objet de la demande ne correspond pas à la réalité
- opposition à l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage (nuisances sonores, perte d'intimité)
- la problématique du stationnement n'est pas résolue (4 appartements pour un seul garage)
- rappel de l'avis de la commission de concertation du 05/09/2014

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 étendre le dernier niveau et à ajouter un logement dans l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera placé en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue dans le versant arrière de l'extension présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que, de manière générale, cette remarque s'oppose à l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage ou s'oppose encore à la création d'un logement supplémentaire sans la création d'un emplacement de parking ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant actuellement trois logements et un seul garage ;

Considérant que le projet prévoit l'extension de l'immeuble sur deux niveaux afin de créer un nouvel appartement duplex ;

Considérant que la partie basse du duplex sera composée du séjour/salle à manger, de la cuisine ainsi que d'une terrasse arrière ;

Considérant que la toiture plate existante dans le prolongement de la nouvelle terrasse sera transformée en une toiture végétalisée ;

Considérant qu'il s'indique de limiter la terrasse à 1m de profondeur afin de limiter la nuisance sonore ou visuelle éventuelle ;

Considérant que la diminution de cette terrasse permettra de réduire la dérogation en profondeur (article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que la partie haute du duplex abritera une chambre, une salle de bain ainsi qu'un dressing ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre sera assuré par l'aménagement d'une lucarne ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne permettent d'éclairer davantage la chambre du logement ;

Considérant de plus que cette lucarne sera placée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que de façon générale, le nouveau profil proposé déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bâtiment de droite constitue le bâtiment le plus haut (rez +3 niveaux+ combles aménagés) ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche présente un rez-de-chaussée et deux niveaux terminés par une toiture plate ;

Considérant que le reste des immeubles présents de ce côté de l'avenue présente plutôt des gabarits similaires au premier voisin ;

Considérant dès lors que l'extension prévue s'inscrit globalement dans la typologie existante même si l'extension dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine de gauche ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 et à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la nouvelle extension sera recouverte par un enduit de ton clair ;

Considérant que cette intervention sera en dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les baies en façade avant en respectant les caractéristiques des châssis des étages inférieurs ;

Considérant cependant que l'utilisation d'un enduit permet de se différencier de la façade existante ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

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

- limiter la terrasse prévue au 3^{ième} étage projeté à 1m de profondeur ;
- revoir les baies en façade avant en respectant les caractéristiques des châssis des étages inférieurs ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 4 et 6, titre I) et les dérogations au règlement communal sur les bâtisses (article 12 et 52) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/563915/2015 (12)

Localisation : Rue Dries 152 A

Objet : effectuer des transformations intérieures, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Valérie NEVERS

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures, à démolir et à reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe prévue dépassera en profondeur les deux constructions voisines et en ce que les $\frac{3}{4}$ de la parcelle seront bâtis ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable ne sera maintenue au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une demande à être entendu a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant deux logements ;

Considérant que le logement duplex du rez-de-chaussée possède actuellement une annexe s'étendant jusqu'au fond de la parcelle ;

Considérant que la parcelle de l'immeuble présente une largeur de +/- 7m à l'avant et de +/- 3m à l'arrière ;

Considérant qu'une partie de l'annexe existante sera démolie et reconstruite ;

Considérant en effet que cette annexe présente de nombreuses malfaçons (humidité ascensionnelle, absence de barrière d'étanchéité de la dalle de sol, condensation, ...) et a besoin d'être rénovée en profondeur ;

Considérant que la nouvelle annexe présentera une surface légèrement supérieure à la surface de

l'annexe existante ;

Considérant que cette augmentation de surface sera minime (2m²) ;

Considérant dès lors que le projet ne modifie que très peu la situation existante ;

Considérant cependant que le nouveau volume est en dérogation à l'article 4 et à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet a pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement existant tout en réduisant au maximum les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables :

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 4 et 13, titre I) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/561297/2015 (13)

Localisation : Tomberg 133

Objet : Modifier la destination des pièces arrière du rez-de-chaussée en logement (studio), régulariser la terrasse du 1er étage, rénover l'aménagement extérieur des terrasses et l'accès au jardin, supprimer un arbre à haute tige (cerisier) et rénover les communs de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°1 – compris entre les rues F. Mélard, avenue A.J. Slegers, avenue Constant Montald, avenue de Broqueville et le Tomberg
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Françoise DELSAUTE

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

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

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, d'une part, à transformer les pièces situées à l'arrière du rez-de-chaussée en logement (un studio) et, d'autre part, à mettre en conformité la réalisation des aménagements extérieurs (terrasses et accès au jardin) ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme ayant également pour objet la régularisation des mêmes réalisations et l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée a été refusée le 22/01/2015 étant donné que les normes minimales d'habitabilité n'étaient pas respectées, que certains locaux privatifs avaient été supprimés, qu'il fallait traverser le local compteurs pour accéder au logement ;

Considérant que l'immeuble existant contient trois unités de logement (appartements comprenant deux chambres);

Considérant que le permis d'urbanisme n°543527 a été délivré le 20/08/2015 pour la construction d'un étage sur la toiture plate de l'immeuble en vue d'y aménager un logement supplémentaire ;

Considérant dès lors que l'immeuble comptabiliserait au total cinq unités de logement incluant cette présente demande ;

Considérant que cette nouvelle demande tient compte des remarques émises lors du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que l'aménagement du rez-de-chaussée propose de créer un local pour les vélos et les poussettes et de conserver une cave par appartement existant en plus du local technique et du local comprenant les compteurs ;

Considérant que le studio respecte les normes minimales d'habitabilité prévues au titre II du

règlement régional d'urbanisme puisqu'il comprend un espace de vie comprenant un coin à dormir (local habitable non différencié), une salle de douche, un wc et un local de rangement (et buanderie) ;

Considérant qu'il dispose également d'une cour accessible par la création de baies vitrées éclairant naturellement le studio ;

Considérant qu'actuellement, cette cour est partiellement couverte de tôles ondulées et sert de lieu de stockage ;

Considérant que ce réaménagement améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de type studio implique la démolition de l'escalier tel qu'il existe actuellement pour accéder au jardin depuis la terrasse à régulariser ;

Considérant en effet que cette terrasse est réagencée en prévoyant une toiture verdurisée de manière à respecter le code civil en matière de vues droites et obliques en limitant son accès sur une largeur de 1.90m le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble situé à gauche ;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé parallèlement à cette terrasse impliquant une dérogation en termes de profondeur au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cet élément se situe au-delà des profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'aucune remarque n'a été introduite;

Considérant néanmoins que cette terrasse existant depuis de nombreuses années, qu'aucune plainte n'a été enregistrée, que pendant l'enquête publique, aucune remarque n'a été émise ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable car elle permet à l'appartement situé au 1^{er} étage de profiter d'un espace extérieur et d'un jardin orienté au Sud ;

Considérant dès lors que la demande renforce la fonction de logement dans le quartier tout en participant à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot par l'aménagement d'un toit vert et d'une cour ;

La dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (profondeur) est accordée.

AVIS FAVORABLE majoritaire et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Abstention de Bruxelles Environnement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559719/2015 (14)

Localisation : Avenue du Couronnement 104

Objet : créer une lucarne en versant arrière de la toiture et aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate pour le logement en duplex existant aux derniers niveaux de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Quentin et Géraldine BOSSICARD-SPRINGUEL

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

Enquête : 03/09/2015 au 17/09/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage (nuisances sonores, perte d'intimité)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à créer une lucarne en versant arrière de la toiture et à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate pour le logement en duplex existant aux deux derniers niveaux de l'immeuble ;

Considérant que la demande fait état de l'existence de trois logements dans l'immeuble ;

Considérant qu'il n'existe aucun plans d'archives permettant de le vérifier ;

Considérant que l'escalier commun est privatisé à partir du 2^{ème} étage pour atteindre le logement en duplex organisé au 3^{ème} étage et dans les combles ;

Considérant que la lucarne proposée respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle se développe sur 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle ne respecte pas toutes les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant en effet que la partie verticale de la lucarne présente une hauteur supérieure au maximum autorisé (1.25m), par contre elle se situe à 1m des limites mitoyennes de part et d'autre ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et qu'une remarque a été introduite à propos de la création de la terrasse ;

Considérant qu'une partie de la toiture est aménagée en terrasse, que des bacs à plantes et une palissade sont proposés aux extrémités de celle-ci afin de la rendre conforme au code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que le reste de la toiture est traitée en toiture verte (10m²) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la terrasse du côté de l'immeuble voisin n°102 de manière à éviter tout placement de pare-vue en mitoyenneté et de prolonger le traitement en toiture verdurisée;

Considérant que cette diminution ne remet pas en question l'accès prévu depuis le couloir et le bureau ;

Considérant que le recul proposé par rapport à la corniche permet de limiter les vues vers l'intérieur de l'îlot et rend acceptable l'aménagement d'une terrasse à cette hauteur (3^{ème} étage) ;

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de limiter la terrasse du côté de l'immeuble voisin n°102 de manière à éviter tout placement de pare-vue en mitoyenneté et de réaliser la toiture verte sur la partie restante de la toiture plate existante.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarne est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la séance du 02/10/2015 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/553434/2014 (15)

- Localisation : Avenue Charles de Thiennes 78
- Objet : abattre 2 arbres et construire un immeuble comprenant 4 logements et 4 emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 6Bis
Lotissement : 274 approuvé le 20/12/1979;
- Demandeur : Indivision LEVIE représentée par Monsieur Michel LEVIE
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015
- Plaintes/Remarques : 162
- Argumentation :
- demandent que l'ampleur du projet soit réduite pour mieux s'intégrer dans le quartier et permettre la sauvegarde du cèdre remarquable
 - le projet 2015 ne corrige aucun argument émis par la commission de concertation (2014) ayant conduit à un avis défavorable
 - refuser tout projet d'appartements et imposer la maison unifamiliale
 - imposer le respect du plan de lotissement (2 maisons mitoyennes et une voirie équipée préalable)
 - imposer le respect du RRU en matière de pentes de garage ; refuser les modifications du relief en limites parcellaires
 - imposer des dimensions correctes (habitables) aux garages ; refuser la zone carrossable de plus ou moins 12m de profondeur en zone latérale gauche du jardin
 - respecter le plan communal en matière de verdurisation de la zone de recul avant
 - demandent des précisions techniques et diverses non renseignées sur plan
 - faire respecter le code civil pour les terrasses en matière de vues obliques
 - demandent que la commission de concertation remette un avis défavorable sur le projet tel que présenté

Avis :

Avis de la commission de concertation du 20/03/2015

AVIS REPORTE pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 02/10/2015

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°6bis et qu'elle en respecte les prescriptions ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n°274 approuvé le 20/12/1979 ;

Considérant que, sur base des éléments apportés en cours de procédure, le permis de lotir est périmé ;

Considérant que la demande vise à abattre 2 arbres et à construire un immeuble comprenant 4 logements et 4 emplacements de parking partiellement enterrés ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et que 162 réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme ayant le même objet a été refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/04/2015 ;

Considérant que plusieurs dérogations sollicitées précédemment ont été supprimées ;

Considérant que le projet a été étudié en deux entités de manière à améliorer son intégration dans l'environnement bâti (niveaux de corniche différents, ton de briques différents,...);

Considérant néanmoins que le motif relatif à la trop grande densité du projet au regard des autres immeubles du quartier est toujours valable (immeuble de 4 logements);

Considérant que le projet présente une trop grande proximité par rapport à la parcelle voisine cadastrée C124 x (3 mètres) ;

Considérant que les rampes sont peu fonctionnelles et portent atteinte à la qualité des abords ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 421 de la réunion du 02/10/2015

Demande permis d'environnement 07/15

Point : 16 à 18h15

Localisation : chaussée de Roodebeek 244

Objet : renouvellement de permis d'environnement

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

Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Demandeur : S.P.R.L. Margijini Partners

Motifs : nuisances potentielles : bruits - odeurs

Enquête : du 24/08/2015 au 07/09/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande vise à exploiter une buanderie (rub 25B);

Considérant qu'une visite a été effectuée en mars 2015, que lors de cette visite il a été constaté que l'exploitante ne stockait plus de produits sur place, que seuls les produits utilisés sont des produits de type ménagers, achetés en grande surface ;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 420 de la séance du 02/10/2015 à 18h30.

Nouveau règlement communal zoné PU/550952/2014 (17)

- Localisation** : Chaussée de Stockel – rue Konkell
- Objet** : nouveau règlement d'urbanisme zoné pour le quartier "chaussée de Stockel - rue Konkell"
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs MAINGAIN et LAMBERT
- Motifs** : en application de l'article 92 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
- Enquête** : 17/08/2015 au 15/09/2015
- Plaintes/Remarques** : 22
- Argumentation** : - il nous paraît important de garantir que l'accès pour les véhicules ne se fera que par la chaussée de Stockel, et que l'accès pour les usagers faibles se fera des deux côtés
- étonné que ce terrain puisse être entièrement loti tout en gardant une parcelle réduite comportant une station gazière potentiellement dangereuse
- Fluxis a-t-il déplacé les conduites de gaz ?
- s'opposent au projet tel que présenté (délimitation entre zone A et B, implantation, gabarits, parking, mobilité, commerces)
- le nouveau projet est moins contraignant pour le promoteur mais nous est largement défavorable et nous ne pouvons l'accepter
- souhaitent que le projet soit modifié

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/09/2015 :

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 02/10/2015 :

Considérant la proposition de créer un nouveau règlement communal d'urbanisme zoné pour le quartier chaussée de Stockel – rue Konkell, sur l'ancien site de « Sibelga »;

Considérant que les objectifs du nouveau règlement sont d'encadrer l'urbanisation du site et de contribuer à la préservation et à la valorisation urbanistique du périmètre considéré ;

Considérant que, vu la taille importante du terrain concerné et vu le caractère diversifié des constructions qui entourent le site, une vision globale sous forme de règlement zoné est pertinente;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et en zone verte du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du

03/05/2001 ;

Considérant que les projets de constructions seront gérés tant pour les affectations que leurs gabarits lors des demandes de permis d'urbanisme ou de lotir;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme zoné n'a pas pour objectif de se prononcer sur les affectations qui sont définies par les plans d'affectations du sol ;

Considérant que le nouveau règlement zoné permet, par contre, d'établir un cadre légal et a pour objectif de fixer des règles relatives aux constructions et à leurs abords ;

Considérant que le règlement d'urbanisme ne peut pas porter sur la gestion de la mobilité ; que la question de la circulation pour desservir le site sera étudié dans le cadre de l'instruction des permis et plus particulièrement dans leur volet d'évaluation des incidences ;

Considérant que la demande prévoit la valorisation et l'amélioration de l'aspect paysager du site et tente de limiter et d'équilibrer les incidences sur la mobilité du quartier ;

Considérant que le projet de règlement a déjà été soumis une première fois à l'enquête publique du 24/09/2014 au 23/10/2014, que 20 remarques avaient été déposées et que la commission de concertation a décidé de reporter son avis en séance du 07/11/2014 ;

Considérant que des modifications, des précisions et des corrections ont été apportées au projet de règlement ;

Considérant que le projet de règlement a été à nouveau soumis à l'enquête publique du 17/08/2015 au 15/09/2015 ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique établi le 15/09/2015;

Considérant que 22 remarques ont été introduites au cours de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur différents thèmes :

De manière générale :

- En réponse à une remarque concernant la lecture du projet de règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) par rapport à une dérogation au titre I article 8 du règlement régional d'urbanisme, il est précisé que le RCUZ complète le règlement régional d'urbanisme qui reste d'application;
- En réponse à une remarque concernant le fait que le texte du RCUZ reprend des parties du règlement régional d'urbanisme, il y a lieu de préciser que cela ne constitue pas une faute;
- En réponse à une remarque quant à l'aspect « sécurité » du site vu la présence de Fluxys, il y a lieu de préciser que cette situation est existante depuis de très nombreuses années (présence de logements après l'installation du gazomètre) mais qu'il est prévu que les installations de Fluxys soient transférées sur un autre site bruxellois d'ici quelques années ;
- En réponse à une remarque quant à la nécessité d'un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, il y a lieu de préciser qu'il n'est pas requis pour l'élaboration d'un RCUZ mais que les demandes de permis d'urbanisme et/ou de lotir devront être accompagnées d'un tel avis ;

En termes d'affectations :

- En réponse à une remarque relative à la possibilité d'implanter du logement et du commerce sur le site, il y a lieu de préciser que le RCUZ ne peut pas traiter d'affectations : celles-ci sont définies par les plans d'affectation du sol ;

En termes d'implantation et de profondeur:

- En réponse à une remarque concernant la perte d'ensoleillement pour les immeubles situés en face du terrain chaussée de Stockel, il y a lieu de préciser que le gabarit proposé dans le RCUZ respecte le gabarit moyen de la chaussée qui est de R+2+T et que le projet de règlement propose une distance de plus de 20m entre fronts de bâtisse ce qui limite les

nuisances ;

- En réponse à une remarque sur la motivation de proposer une profondeur de construction de 17m au lieu de 15m comme proposé dans la 1^{ère} version, il y a lieu de préciser que cette distance tient compte des contraintes de la performance énergétique du bâtiment plus strictes depuis le 01/01/2015 pour les constructions neuves, la nécessité de pouvoir disposer d'une largeur suffisante pour l'aménagement de parking en sous-sol ; que cela permet une plus grande liberté d'expression architecturale ; que cette profondeur est par ailleurs un « maximum » autorisé, que rien n'empêche de prévoir une plus faible profondeur de construction ;
- En réponse à une remarque concernant les balcons (profondeur et emplacement), il y a lieu de préciser que l'intégration et l'appréciation des balcons relèvent de l'analyse d'une demande de permis d'urbanisme (orientation, composition de façades,...) ; que la 1^{ère} version du RCUZ proposait une profondeur de 2.50m qui a été diminuée à 2m ;
- En réponse à une remarque demandant de prévoir une zone de protection entre la zone verte et la zone constructible, il y a lieu de préciser que c'est un élément à étudier dans le permis d'urbanisme ;
- En réponse à une remarque sur la logique de la droite séparant les zones A et B, il y a lieu de préciser que la volonté est de montrer qu'une différence de traitement est imposée au niveau des futures constructions entre la zone se situant à l'arrière des maisons qui présentent un gabarit de R+1+T en traçant une ligne entre les limites des deux terrains situés aux extrémités, (Nord-Sud) de la cité du Grootveld, et la zone se situant notamment le long des parcelles construites des « Fontaines de la Woluwe » ; le zonage proposé limite la hauteur des constructions le long des habitations les plus basses (R+1+T) qui bénéficient par ailleurs de la zone verte non constructible ;
- En réponse à une remarque sur le maintien de la dénivellation courbe existante dans le relief du terrain, il y a lieu de préciser que le profil actuel du terrain est susceptible d'être modifié via un permis d'urbanisme ;
- En réponse à une remarque demandant de prévoir une distance minimum entre bâtiments, il y a lieu de préciser que cet aspect du bon aménagement des lieux est analysé lors de l'instruction des permis d'urbanisme ;

En matière de gabarits, de hauteurs de façades et de toitures :

- En réponse à une remarque relative à la compatibilité de l'accès PMR exigé par le RRU pour les nouvelles constructions et le niveau de plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble à front de la chaussée de Stockel qui peut se situer au maximum à un mètre de hauteur par rapport au niveau du trottoir, il y a lieu de préciser que cette possibilité devra être étudiée lors de la demande de permis d'urbanisme ;
- En réponse à une remarque concernant le nombre de niveaux en toiture, il y a lieu de préciser qu'un seul niveau habitable est autorisé en toiture, mais 2 niveaux constructibles, pour permettre l'intégration des installations techniques dans le volume bâtissable, sans néanmoins augmenter la densité des logements;

En termes de gestion des eaux pluviales :

- En réponse à une remarque sur la nécessité de plus grandes capacités de citernes et bassins d'orage par solidarité, il y a lieu de répondre que le projet impose des toitures verdurisées pour les toitures plates non accessibles d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 20m² ;
- Qu'il y a lieu de rappeler que le règlement communal sur la bâtisse (article 108bis) qui reste d'application, impose un bassin d'orage (16,2 litres par m²) en plus de la citerne imposée par l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme (33 litres par m²) ;

En termes de parkings :

- Quant au nombre minimum de parkings par logement, il est précisé que le RCUZ est déjà

plus exigeant que le RRU en prévoyant un minimum de 1,2 emplacements de parking par logement de manière à se prémunir contre un report de parking en voirie ;

En termes d'abords et d'aménagement des jardins :

- En réponse à une remarque quant au maintien des arbres existants sur le site et l'interdiction de planter des arbres à hautes tiges en zone de recul, hormis celle de la rue Konkell, et à une distance inférieure à 2m de la limite de propriété, il y a lieu de préciser qu'un relevé précis des arbres existants devra être joint à la demande de permis d'urbanisme en indiquant ceux qui seront abattus, une demande de replantation sera réclamée ; par ailleurs, le règlement communal sur les bâtisses interdit la plantation d'arbres à hautes tiges en zone de recul et précise qu'une distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes doit être respectée lors de la plantation d'arbres à hautes tiges ;
- En réponse à une remarque relative à la zone de loisirs, il y a lieu de rappeler que le RCUZ ne traite pas d'affectations ; qu'il s'agit ici d'espace ou de locaux à réserver pour les résidents du site ; qu'il est plus adéquat de dénommer l'article « espace commun »

Considérant qu'un futur projet de développement du site doit évaluer les incidences sur l'environnement ; que l'accessibilité et la répartition des accès entre les deux voiries desservant le site seront étudiées à ce moment-là ; que de ce fait, il y a lieu de supprimer l'obligation d'éviter toute communication entre les deux accès carrossables ;

Considérant que le périmètre a été divisé en 2 zones « A » et « B » : la zone « A » définie par les arrières des jardins des maisons de bas gabarit et présentant un gabarit maximal constructible plus réduit que la zone « B », et la zone « B » correspondant à la partie restante du site, de gabarit plus important ;

Considérant dès lors que les constructions dans la zone A se situant en intérieur d'îlot et le plus à proximité des maisons situées avenue du Bleu et rue Konkell auront un gabarit limité entre R et R+5+T ;

Considérant que la zone B permet un futur développement avec des gabarits plus hauts, entre R et R+7+T ; que le bâti existant autour du site (immeubles d'appartements rue Konkell) est caractérisé également par des bâtiments de plus haut gabarit ;

Considérant la dénivellation importante du terrain présentant une différence de niveau de 6m entre la partie haute du terrain du côté de la rue Konkell et la partie basse du côté de la chaussée de Stockell ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une diminution graduelle de gabarit vers la chaussée de Stockell étant donné que le tissu bâti le long de la chaussée est également moins haut et que les distances entre la zone constructible et les limites parcellaires sont plus réduites à cet endroit ;

Considérant qu'il y a lieu, par clarification, de spécifier les hauteurs maximales autorisables sur base d'un point de référence ;

Considérant que, vu sa situation pour une grande partie en intérieur d'îlot, il y a lieu de limiter l'emprise d'un projet et veiller à ce qu'un aménagement qualitatif et verdoyant de tout le site (par exemple de type « immeubles dans un parc ») soit imposé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de diminuer le rapport plancher / sol, de limiter les longueurs ou le développement des façades des futurs immeubles et de définir le taux d'emprise dans le règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que moyennant les modifications mentionnées ci-dessous, le RCUZ permet d'encadrer le développement du site et que par ailleurs, chaque demande de permis sera évaluée au regard du bon aménagement des lieux ;

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

- supprimer l'obligation d'éviter toute communication intérieure entre les deux accès carrossables ;

- prévoir une diminution graduelle des gabarits vers la chaussée de Stockel en zone « B » ;
- spécifier les hauteurs maximales autorisables sur base d'une hauteur de référence;
- préciser une longueur maximale du développement des immeubles ;
- limiter l'emprise au sol pour garantir un aménagement qualitatif et verdoyant de tout le site (par exemple de type «immeubles dans un parc ») à 60% de la superficie du terrain;
- diminuer le rapport plancher/sol à 1,4;
- augmenter la capacité des deux parkings pour visiteurs à 20 emplacements minimum chacun.