

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Ptocsès-verbal n° 402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18346/

Point : 1 à 09:00h

Localisation : Place de la Sainte-Famille

Objet : abattre 8 arbres, réaménager la voirie et la zone d'espace vert

Zonage : P.R.A.S. : zone viaire et partiellement dans un site inscrit à l'inventaire

P.P.A.S. : 7 approuvé par AR le 1/03/1960

Lotissement : néant

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par
Messieurs MAINGAIN ET LAMBERT

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan
Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : modification de voirie.

En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à
la conservation du patrimoine immobilier – Article 207 § 1, al.4 : bien inscrit
à l'inventaire

Enquête : 14/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 13 + 1 pétition de 87 signatures

Argumentation : - lors de l'aménagement de la place, il faudra s'attacher à déraciner les
rhizomes des renoués du Japon (elles « tuent » toute autre végétation)
- nous souhaitons maintenir ces arbres

- le projet proposé est une belle idée, mais celle-ci ne correspond pas
à nos attentes

Avis :

La Commune décide de retirer le dossier en séance.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18372/

Point : 2 à 10:00h

Localisation : Place de la Sainte-Famille

Objet : maintenir deux pavillons modulaires temporaires et installer un pavillon modulaire temporaire supplémentaire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement

P.P.A.S. : 2 approuvé par AR le 19/09/1951

Lotissement : néant;

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs MAINGAIN et LAMBERT

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°2 :
Implantation en voirie

Enquête : 29/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à maintenir deux pavillons modulaires temporaires et à installer un pavillon modulaire supplémentaire ;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 et dénommé Quartier de Roodebeek église ;

Considérant que la présente demande est contraire aux prescriptions de ce plan, en ce que les pavillons sont situés partiellement en zone de recul et en zone de cours et jardins;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une installation sur la zone contiguë à la zone de construction réservée pour l'extension des bâtiments scolaires prévue dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant, de plus, qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 13/03/2012, par le Fonctionnaire délégué, pour installer des modules de classes préfabriqués sur la pelouse entre la section maternelle et la section primaire de l'école, et ce pour une durée limitée à 2 ans (soit jusqu'au 13/03/2014) ;

Considérant que les modules de classe qui font l'objet du présent permis permettront de garantir le bon fonctionnement de l'école ainsi que la sécurité et le confort des enfants ;

Considérant que l'implantation de ces modules est limitée à deux ans ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction provisoire prévue jusqu'à la réception des travaux planifiés ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation temporaire qui est facilement réversible puisque la pelouse n'est pas dallée ;

AVIS FAVORABLE, la commune s'abstient

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18424/

Point : 3 à 10:30 h

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : installer un "container-classe" temporaire pour l'école primaire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : ASBL Groupe Scolaire Don Bosco représentée par Monsieur Guy LAMBRECHTS

Motifs : Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol : 0.6 :
Atteinte à l'intérieur de l'îlot.

Enquête : 29/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - non prise en compte de l'impact sur la mobilité autour de l'école
- souhaite que l'autorisation soit délivrée moyennant la diversification des entrées (+ par l'entrée Konkel) et la réalisation d'un plan de déplacement scolaire
- une régularisation en bonne et due forme ne serait-elle pas nécessaire (3 containers déjà existants) ?

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à installer un "container-classe" temporaire pour l'école primaire Don Bosco, dans la cour de récréation, à côté d'autres containers-classes déjà existants ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/05/2014 au 12/06/2014 en application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : atteinte en intérieur d'îlot;

Considérant que 2 plaintes ont été formulées concernant la non prise en compte de l'impact de la mobilité autour de l'école et concernant une demande de régularisation pour les containers déjà présents ;

Considérant qu'un permis a été délivré par Monsieur le Fonctionnaire Délégué en date du 05/03/2014 pour la mise en conformité de 2 containers-classes situés dans la cour de récréation (partie haute du site);

Considérant qu'une autre demande a été introduite pour installer 2 pavillons modulaires temporaires pour l'école primaire Don Bosco sur le terrain de football (soit dans la partie basse du site) ;

Considérant que la présente demande concerne un container de 9.24m sur 7.2 m ;

Considérant que ce nouveau « container-classe » pourra accueillir une capacité de +/- 25 enfants ;

Considérant qu'un plan de déplacement scolaire devra être prévu afin de diminuer l'impact de la mobilité dans la zone ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir un plan de déplacement

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18425/

Point : 4 à 11:00 h

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : installer deux pavillons modulaires temporaires pour l'école primaire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Administration Générale de l'Infrastructure de la Fédération Wallonie-
Bruxelles représentée par Monsieur Marc VARKAS

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 – Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires
et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations
de ces équipements.

- Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol : 0.6 :
Atteinte à l'intérieur de l'îlot.

Enquête : du 29/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - non prise en compte de l'impact sur la mobilité autour de l'école
- souhaite que l'autorisation soit délivrée moyennant la diversification des
entrées (+ par l'entrée Konkell) et la réalisation d'un plan de déplacement
scolaire.

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public du
plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à installer 2 pavillons modulaires temporaires (mobiles)
pour l'école primaire Don Bosco sur le terrain de football;

Considérant que l'un des pavillons comprendra 3 classes avec sanitaires et l'autre 2 classes avec
sanitaires ;

Considérant qu'il s'agit de l'installation provisoire de ces containers pendant la durée du chantier
relatif à l'agrandissement et la rénovation de l'école primaire et maternelle Don Bosco ;

Considérant que la présente demande répond aux critères de la Circulaire n°4664 du 18 décembre
2013 ;

Considérant que ces pavillons modulaires « mobiles » sont mis à disposition des établissements
pour une durée d'un an, renouvelable tant que le besoin de places persiste, que le chantier
concernant l'extension « en dur » de l'école fondamentale n'est pas terminé ;

Considérant, en effet, qu'une demande de permis d'urbanisme concernant l'agrandissement et la
rénovation de l'école maternelle et primaire en « dur » a été introduite auprès des autorités
régionales en date du 11/04/2014 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/05/2014 au 12/06/2014;

Considérant que 2 plaintes ont été formulées concernant la non prise en compte de l'impact de la mobilité autour de l'école et concernant une demande de régularisation pour les containers déjà présents ;

Considérant qu'un permis a été délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 05/03/2014 pour la mise en conformité de 2 containers-classes : un pour l'école primaire et un pour l'école maternelle ;

Considérant qu'une autre demande a été introduite pour installer un "container-classe" temporaire pour l'école primaire Don Bosco, dans la cour de récréation ;

Considérant que les 2 nouveaux modules provisoires qui font l'objet de la présente demande, seront implantés sur le terrain de football, soit dans la partie basse du site ;

Considérant que l'implantation de ces 2 nouveaux pavillons permettra d'augmenter la capacité d'accueil de l'école primaire de \pm 125 places, le temps de la réalisation des travaux d'extension de l'école « en dur » ;

Considérant que pendant les travaux d'agrandissement et de rénovation « en dur » de l'école maternelle et primaire, les 4 containers présents dans la cour de récréation devront être délocalisés dans le terrain de football, à côté des deux modules ici demandés;

Considérant qu'un plan de déplacement scolaire devra être proposé au Collège des Bourgmestre et Echevins afin de diminuer l'impact de la mobilité depuis la chaussée de Stockel ;

Considérant qu'il s'indique de prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires afin de garantir une accessibilité aisée et sécurisée des élèves ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir un plan de déplacement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18418/

Point : 5 à 11:30 h

Localisation : Avenue Hof ten Berg 22

Objet : transformer et rénover la ferme Hof ten Berg pour y installer une école

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, d'embellissement, site classé

P.P.A.S. : 40bis approuvé par AR le 9/04/1981

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur SPRL INTERNATIONAL MONTESSORI SCHOOLS représentée par
HOEKSTRA et Madame DE ROOS

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 – Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements.

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°40 bis pour la zone d'intérêt collectif : une des constructions existantes à démolir est maintenue.

Enquête : du 29/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - nous ne nous prononcerons pas sur les travaux de rénovation mais on peut se demander si l'annexe construite en 1952 a du sens au niveau patrimonial

- au niveau de la mobilité, les aspects positifs sont les horaires décalés et le service de navette, le point négatif est l'augmentation de la circulation.

- nous sommes sceptiques quant à l'utilisation du bus 29 et du métro

- comment la mobilité des parents et des navettes sera –t-elle organisée ?

- nous ne sommes pas convaincus par le fait que l'espace public devant l'école permette un dépôt aisé des enfants

- les riverains tiennent à garder absolument le sens unique actuel du Kleinenberg de même que la petite venelle piétonne/cycliste et les potelets devant la ferme

- quid des emplacements de stationnement ?

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en

zone d'intérêt culturel historique esthétique et/ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que la demande se situe en zone d'utilité publique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°40 bis arrêté par arrêté du gouvernement en date du 09/04/1981;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitales du 14/04/1997 classant comme ensemble les façades et toitures de la ferme et de l'ancienne aile occidentale du Hof ten Berg sis Hof ten Berg 20 et 22 à Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que la demande vise le changement d'affectation de l'ancienne ferme Hof ten Berg, du logement vers de l'équipement;

Considérant que la demande vise plus précisément l'aménagement de 2 classes maternelles dans le corps de Logis du Hof ten berg et son annexe sans toucher aux autres bâtiments de l'ancienne ferme;

Vu l'avis favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 14/05/2014;

Vu le rapport sur les incidences environnementales déclaré complet le 22/05/2014;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/05/2014 au 12/06/2014;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites durant l'enquête;

Considérant que la demande déroge à la prescription liée à la destination de la zone d'utilité publique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°40 bis en ce que certaines constructions existantes à démolir sont maintenues;

Considérant que le projet prévoit de conserver et rénover l'annexe de 1952 (accolée au bâtiment A) et de réaménager les box de garages existants pour y abriter un préau, des places de vélos, des sanitaires, une place de voiture;

Considérant que la conservation de ces volumes permet d'assurer de bonnes conditions d'utilisation aux élèves ainsi qu'au corps enseignant;

Considérant que ces volumes sont rénovés avec soin et mettent en valeur le patrimoine classé;

Considérant que cette prescription n'est pas une donnée essentielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant par conséquent que la dérogation liée à la conservation des annexes est acceptable;

Considérant la situation des parcelles concernées et la nature du bâti actuel (ferme Hof ten Berg datant du 12e siècle) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 2, site 19 - www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.irisnet.be);

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites et en outre pour les parties non classées, maintenir les corps de cheminées anciens, limiter les interventions structurelles sur les murs porteurs intérieurs car ils sont essentiels à la stabilité de la construction originelle, prévoir un plan d'aménagement des abords comprenant cheminements piétons et véhicules, implantation des arbres, implantation d'équipements récréatifs (bacs à sable, ...);

- fournir des coupes détaillées du projet (avec planchers, escaliers, ...);
- renoncer au placement de panneaux solaires en toiture;
- revoir les proportions de la baie de la porte de garage ainsi que celles de l'annexe plus en adéquation avec les qualités patrimoniales de l'édifice;
- de confirmer par écrit le plan de mobilité proposé en séance.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18283/

Point : 6 à 14:00 h

Localisation : Avenue des Cerisiers 107

Objet : régulariser la rehausse de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et modifier la vitrine en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Fanel FERENT

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 4 : profondeur des constructions ;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 6 : toiture.

Enquête : 29/05/2014 au 12/06/2014

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - augmentation du sentiment d'oppression
- perte conséquente de lumière
- une nouvelle « pièce à vivre » à 1m de chez nous avec bruits, odeurs, évacuations d'air, vibrations
- risques plus accrus d'intrusion (porte 1^{er} étage)
- le toit dépasse le mur mitoyen
- quid de l'écoulement des eaux du toit de l'annexe ?
- quid construction d'un autre mur et d'une porte ?
- toutes les transformations aux étages et en façade ont été faites sans aucun permis

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse de l'annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble en façade arrière et à modifier la vitrine en façade avant;

Considérant qu'il n'existe qu'une annexe le long du mur mitoyen avec la propriété de droite (n° 105);

Considérant que des modifications intérieures ont été effectuées pour aménager l'ensemble du rez-de-chaussée en commerce et réorganiser un appartement au 1^{er} étage et un second appartement au 2^{ème} étage;

Considérant que les terrasses arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été fermées afin d'augmenter la surface de ces logements pour y aménager une salle de bain et un w-c;

Considérant que, dans les plans, le nombre total de logements (2) n'a pas été modifié;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme l'existence d'un troisième logement ;

Considérant par contre que la surface commerciale a été augmentée en termes de superficie;

Considérant que l'annexe à régulariser présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'elle s'étend au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et puisqu'elle présente une profondeur plus importante que les deux immeubles voisins;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/05/2014 au 12/06/2014;

Considérant que 5 plaintes ont été introduites et qu'elles font état de perte de lumière, d'augmentation de sentiment d'oppression, de transformations de façades aux étages,...;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19841 a été délivré le 02/08/2012 pour la modification de l'affectation du rez-de-chaussée de bar-restaurant en centre de repassage et qu'aucune pièce de logement n'y est maintenue ;

Considérant que les plans liés à ce permis ne permettent pas de confirmer l'existence de la couverture de la cour;

Considérant que la couverture de la cour ne peut donc pas être considérée comme acquise;

Considérant que le procès-verbal n°582/14 a été dressé le 20/06/2014 étant donné que les travaux ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant en effet que les terrasses à l'arrière ont été fermées par des châssis, ce qui implique des dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme puisque certaines pièces des logements des 1er et 2ème étages ne sont plus ventilées ;

Considérant que la demande vise également à modifier la vitrine du commerce;

Considérant que les nouvelles divisions se rapprochent du dessin de la vitrine d'origine ;

Considérant que cette intervention est positive pour le bâtiment ;

Considérant que la zone de recul est pavée avec des carreaux de ciment comprimé dès l'origine (voir permis d'urbanisme n°3943) et que la demande vise même à placer de nouvelles plantations ;

Vu néanmoins les trop nombreuses incohérences du dossier (nombre de logements, travaux réalisés et à réaliser, objet de la demande à modifier, buse de cheminée en façade arrière...) et les nuisances expliquées en séance ;

AVIS DEFAVORABLE 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°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18323/

Point : 7 à 14:30 h

Localisation : Rue Verheyleweghen 27

Objet : construire une annexe au deuxième étage en façade arrière, construire un étage supplémentaire, construire une lucarne, modifier la façade avant, aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière et transformer tous les étages de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame DELMOTTE - WAUTERS

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre I, Article 4 : profondeur des constructions ;

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 6 : toiture.

Enquête : 29/05/2014 au 12/06/2014

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 à rénover la maison unifamiliale mitoyenne;

Considérant que le projet prévoit des modifications intérieures:

- au rez-de-chaussée : réaliser l'étanchéité des murs contre terre,
- au 1er étage : abattre certaines cloisons, supprimer la salle de bain et réaliser une grande baie vitrée côté jardin,
- au 2ème étage: supprimer la véranda existante, réaliser une seule grande chambre en partie arrière et rénover la salle de bain;

Considérant que les châssis et portes sont remplacés et que les murs de façade sont isolés de l'intérieur ainsi qu'une partie des murs mitoyens;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/05/2014 au 12/06/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant en effet que la demande présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et toiture);

Considérant que d'une part, la suppression de la véranda du 2ème étage et son remplacement par un volume construit implique une dérogation en profondeur en ce que celui-ci dépasse de + de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche et dès lors implique la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble de droite;

Considérant en effet que ce nouveau volume est construit dans la continuité de la profondeur de

l'étage inférieur entraînant une avancée de 5,49m par rapport à ce voisin le moins profond n°29;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le voisin le plus profond n'est pas dépassé et que la construction voisine de droite est peu profonde à ce niveau (7,56m);

Considérant que la rehausse du mur est de 1,18m de haut sur 2,05m de profondeur;

Considérant que d'autre part, la réalisation d'un étage supplémentaire sur la plate-forme actuelle implique une dérogation en termes de toiture;

Considérant que le nouveau volume n'est pas construit sur l'entièreté de la toiture plate; qu'une terrasse est aménagée sur une grande partie du reste de celle-ci dans le respect du code civil en termes de vues droites et obliques;

Considérant que le versant avant de la nouvelle toiture est réalisé dans la continuité du versant de toiture du voisin de gauche n°25 (ajouté en 2004);

Considérant que le toit plat de cette rehausse se situe à 3,54m plus haut que la plate-forme du voisin le plus bas situé à droite au n°29;

Considérant que la différence est de 3m à partir du mur d'acrotère, ce qui permet de considérer la dérogation comme acceptable;

Considérant que ce toit plat est 0,60m plus bas que la plate-forme du voisin de gauche le plus haut;

Considérant qu'une lucarne est réalisée dans le respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que la façade avant subit quelques modifications, notamment en ce que la nouvelle corniche est située au même niveau que la corniche voisine ce qui entraîne une rehausse de la maçonnerie en briques de +/-0,30m;

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

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18363/

Point : 8 à 15:00 h

Localisation : Avenue de Mai 160

Objet : régulariser le changement des châssis en façade avant, construire un escalier entre le deuxième étage et les combles, aménager les combles, isoler la toiture et la façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Shaun FORDE

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 6 : toiture

Enquête : du 29/05/2014 au 12/06/2014

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 régulariser le changement de châssis en façade à rue et arrière au niveau du rez-de-chaussée, et d'autre part à construire un escalier entre le 2ème étage et les combles, à aménager les combles et à isoler la toiture et la façade arrière;

Considérant que le quartier est composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;

Considérant qu'une partie de la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/05/2014 au 12/06/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant en effet que le profil de la toiture est modifié étant donné qu'une isolation extérieure est placée sur une épaisseur de 16cm;

Considérant que cette maison présente déjà un profil qui dépasse celui de chacun des immeubles contigus qui présentent une toiture plate;

Considérant cependant que cette augmentation reste limitée et a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du bien;

Considérant qu'une isolation de la toiture par l'intérieur n'aurait pas permis d'exploiter le volume du grenier existant en vue d'y aménager une chambre, un bureau et une salle de bain supplémentaires;

Considérant que certains aménagements intérieurs sont effectués au 2^{ème} étage et au niveau des combles : transformation de la salle de bain du 2ème, prolongation de la cage d'escalier jusqu'au niveau sous toiture, pose de nouvelles cloisons pour créer les différents espaces;

Considérant que les autres objets de la demande sont conformes aux prescriptions du règlement

régional d'urbanisme;

Considérant que les châssis des étages sont en bois peint en blanc et que seuls les châssis et les portes du rez-de-chaussée ont été remplacés par des nouveaux éléments en aluminium laqué en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment;

Considérant que leur dessin ne porte pas atteinte à la composition générale de la façade à rue;

Considérant que l'isolation de la façade arrière implique une augmentation de son épaisseur de 12cm + 2cm de crépi;

Considérant que l'isolation est poursuivie sur le retour du mur mitoyen d'avec le n° 158, sauf au niveau du rez-de-chaussée ; que le voisin a marqué son accord ;

Considérant dès lors que l'ensemble des interventions participent à l'amélioration des conditions de confort de la maison unifamiliale;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18296/

Point : 9 à 15:30 h

Localisation : Rue Abbé Jean Heymans 18

Objet : démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
aménager les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Yves et France DECERF - DEMEUR

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 4 : Profondeur des constructions ;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, Chapitre II, Article 6 : Toiture

Enquête : 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis:

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle en respecte les prescriptions;

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe existante et à en reconstruire une nouvelle sur toute la largeur de la parcelle;

Considérant que la commission de concertation du 04/04/2014 a émis un avis favorable conditionnel;

Considérant que la commission de concertation a accordé la dérogation aux prescriptions du titre I article 4 (profondeur) du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le demandeur a envoyé un courrier en date du 23/05/2014 réceptionné à l'urbanisme en date du 26/05/2014, sollicitant l'application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant en effet que le projet ne vise pas à démolir l'annexe existante mais à la prolonger jusqu'au mur mitoyen avec la parcelle voisine de droite;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin n°20 ne subit aucune modification (2ème condition);

Considérant que le projet prévoit la toiture verte sollicitée (3ème condition);

Considérant que de manière à respecter la 1ère condition quant au raccord avec la parcelle de droite, un décrochement est proposé dans la façade arrière;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'une isolation acoustique sur le mur mitoyen avec l'immeuble n°16;

Vu l'orientation du terrain, vu le respect des deux autres conditions, vu la note explicative et les

engagements faits par les demandeurs en ce qui concerne le chantier;

Considérant que le raccord avec le voisin n°16 reste identique à ce qui est demandé dans la condition;

AVIS FAVORABLE 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°402 de la réunion du vendredi 27/06/2014.

Demande de permis d'urbanisme EN-COURS/18393/

Point: 10 à 16:00 h

Localisation : Rue Vervloesem 43-45

Objet : régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements

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

P.P.A.S. : 6bis approuvé par AR le 10/09/1966

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur Corentin GUEUR

Motifs : En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier – Actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de l'affectation des annexes d'atelier en logement et à réaliser quelques transformations intérieures au logement existant (maison unifamiliale);

Considérant en effet que la parcelle compte deux numéros de police et que chaque logement dispose de sa propre entrée;

Considérant que les travaux envisagés consistent à:

- céder la cour à la maison unifamiliale,
- fermer la baie de porte du nouveau logement donnant sur la cour en laissant la fenêtre haute existante avec verre translucide,
- déplacer et agrandir la baie d'accès du séjour de la maison,
- agrandir la salle de bain existante de la chambre 3 au 1er étage;

Considérant néanmoins que le code civil doit être respecté en termes de vues droites et obliques ;

Considérant que le nouveau logement bénéficie de lumière zénithale à plusieurs endroits dans la toiture;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application du code bruxellois de l'aménagement du territoire étant donné que l'immeuble date d'avant 1932;

Considérant que l'immeuble a déjà subi des modifications depuis sa construction d'origine en 1925, à savoir notamment la transformation de la façade en 1996;

Considérant que le nouveau logement est fonctionnel;

Considérant néanmoins que le vitrage translucide existant dans la baie du séjour ne permet pas au logement à régulariser de bénéficier d'une vue vers l'extérieur;

AVIS FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement urbain à condition de respecter le code civil en termes de vues droites et obliques et de prévoir du vitrage transparent dans la baie d'entrée donnant sur le séjour du nouveau loft côté rue du Dernier Repos.