

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18222)

Point: 1 à 08:30 h

Localisation : Avenue Emile Vandervelde,

Objet : installer deux ascenseurs pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (station de métro)

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

Demandeur : Bruxelles-Capitale / **A.E.D.**- D.I.T.P. Monsieur BIOUL

Motifs : En application de la prescription 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries.

Enquête : du 27/11/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à placer deux ascenseurs pour personnes à mobilité réduite reliant l'espace public à la salle des guichets, ainsi qu'à chacun des quais de la station de métro Vandervelde;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/11/2013 au 26/12/2013 en application de la prescription 25.1 du plan régional d'affectation du sol et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que Bruxelles Mobilité a défini un modèle unique pour équiper les stations de son réseau souterrain;

Considérant que cette démarche d'uniformisation des équipements liés aux transports publics améliore la lisibilité et assure la cohérence à l'échelle de la Région;

Considérant que les ascenseurs sont d'une esthétique sobre, contemporaine et élégante; qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain;

Considérant que les implantations des deux édifices sont contraintes notamment par:

- les liaisons entre les différents modes;
- la configuration de l'espace public avec lequel il y a lieu de composer;
- l'infrastructure souterraine du métro;
- les impétrants;

Considérant que les édifices n'entravent pas les cheminements des piétons; qu'ils s'intègrent convenablement dans l'espace public;

Considérant que l'adaptation des stations n'a pas d'utilité si l'espace public environnant au projet n'est

pas également rendu accessible aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que l'emprise du chantier risque d'endommager le système racinaire d'un arbre d'alignement; que le projet comprend l'abattage et la replantation de l'arbre existant situé à proximité de l'édicule côté impair;

Considérant qu'il y a lieu de pivoter l'ascenseur du côté pair de 180° ce qui implique la suppression d'un emplacement de parking;

Considérant que le choix de l'emplacement s'est fait en fonction des nombreuses contraintes techniques (notamment l'existence de collecteurs d'eau plus haut au niveau du carrefour avec les avenues De Becker, Dumont, Assomption,...);

Considérant que l'emplacement est basé également sur l'importance de la bonne visibilité des ascenseurs;

Vu l'avis du service « Réalisation et Entretien » de la commune précisant qu'il y a lieu de signaler le rétrécissement de la piste cyclable et de réaliser ce rétrécissement de manière moins prononcée, ainsi que d'éclairer suffisamment les contours des ascenseurs;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'aménager et adapter des traversées piétonnes conformes au titre VII du règlement régional d'urbanisme, et pour ce faire,
- réaliser les traversées avec des extensions de trottoirs,
- prévoir des dalles podotactiles conformes au vadémécum publié par la Région,

r des abaissements de trottoirs devant les traversées

- prévoir des marquages sur la piste cyclable pour les traversées piétonnes de l'ascenseur vers le trottoir et vice versa;
- signaler le rétrécissement de la piste cyclable et réaliser celui-ci de manière moins prononcée,
- éclairer suffisamment les contours des ascenseurs;
- étudier le pivotement de manière à limiter au maximum l'impact sur le stationnement en conservant une place pour un petit véhicule 4 roues ou plusieurs 2 roues.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18221)

Point: 2 à 09:00 h

Localisation : Avenue du Mistral, 91

Objet : remplacer 3 antennes et installer 2 antennes, 3 faisceaux hertziens et des armoires techniques sur la toiture de l'immeuble

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

Lotissement : n°345 approuvé le 25/07/1985

Demandeur : SA **MOBISTAR** Monsieur ROSSET

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 8 : hauteur des installations techniques en toiture.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 2 + 1 pétition de 145 signatures

Argumentation : - nous ne nous trouvons pas ici dans le cadre d'un bâtiment plus haut

- l'argument « peu perceptibles » ne tient pas la route
- une antenne se trouve sur le coin du bâtiment bien visible
- ces implantations seront bien visibles des logements qui entourent le site
- ce foisonnement d'installations techniques porte un préjudice financier
- demandent le refus de nouvelles antennes
- demandent que les armoires et installations techniques liées aux antennes actuelles soient intégrées au bâtiment
- nous souhaitons que le demandeur précise le voltage et le genre 3G, 4G
- pourquoi deux nouvelles antennes?
- ces ondes sont-elles nocives pour l'organisme?
- nombre exact d'armoires techniques?
- quid de l'amende de 2011 et de la diminution du voltage?
- l'ordonnance de 2007 doit être appliquée

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 modifier les installations et à en ajouter sur la toiture de l'immeuble;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments techniques en toiture;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et que 2 réclamations ainsi qu'une pétition de 145 signatures ont été déposées;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur la visibilité des installations;

Considérant qu'en réponse aux remarques concernant les aspects non urbanistiques des installations, il y a lieu de préciser que les normes en vigueur sont respectées sans quoi la demande ne serait pas traitée;

Considérant que la toiture de l'immeuble accueille déjà des équipements Mobistar avec 3 antennes GSM fixées sur deux mâts et des armoires techniques;

Considérant que l'intitulé de la demande est mal formulé et porte à confusion quant au nombre total d'antennes et installations proposées en final;

Considérant qu'au total, le projet prévoit 5 antennes physiques pour 9 antennes radio en plus des installations techniques;

Considérant que ces antennes et installations sont très visibles et perceptibles non seulement depuis l'espace public vu que le bâtiment ne présente pas un gabarit très élevé mais également depuis les appartements des immeubles situés directement autour de celui-ci et les habitations à proximité;

Considérant dès lors que ces installations nuisent fortement aux qualités esthétiques et paysagères des lieux;

Considérant que diverses dispositions légales en matière de police d'urbanisme (convention de Florence,...) imposent de tenir compte de la notion de paysage dans le cadre de l'instruction de la délivrance de permis;

AVIS DEFAVORABLE de la commune.

AVIS FAVORABLE de Citydev.

ABSTENTION de Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement-Division urbanisme et Bruxelles environnement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18000)

Point: 3 à 09:30 h

Localisation : Rue Moonens, 29

Objet : étendre l'immeuble en façade avant sur tous les étages, construire une annexe en façade arrière, aménager une mezzanine sous les combles de la nouvelle annexe en façade arrière, aménager une terrasse et une piscine dans le jardin arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame et Monsieur **ANCIAUX HENRY de FAVEAUX**

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;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse -
Titre III - Article 12 : lucarnes.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le projet double presque la surface habitable

- la construction actuelle avance déjà beaucoup plus que les autres vers le centre de l'îlot

- sommes également opposés à la piscine

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 étendre la maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit d'apporter des modifications en façade avant sur tous les étages, à construire une annexe en façade arrière, à aménager une mezzanine sous les combles de la nouvelle annexe en façade arrière, à aménager une terrasse et une piscine dans le jardin;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que cette réclamation porte essentiellement sur le fait que l'intervention à l'arrière avance de manière importante en intérieur d'îlot et que le projet augmente de manière considérable la surface habitable;

Considérant que l'immeuble se situe actuellement en recul de 4m50 par rapport à l'alignement des 2 constructions voisines;

Considérant que la présente demande vise à supprimer ce recul et à aligner l'ensemble de l'immeuble sur les 2 immeubles voisins;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le garage existant est maintenu;

Considérant que des nouveaux aménagements intérieurs sont prévus afin de réorganiser les

différents espaces de vie de la maison unifamiliale;

Considérant qu'au bel-étage, l'annexe existante à l'arrière de l'immeuble (côté gauche) est transformée;

Considérant que la verrière existante est supprimée et remplacée par une toiture plate munie d'un lanterneau;

Considérant dès lors que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 84 cm;

Considérant qu'au 1er étage, l'extension existante à l'arrière de l'immeuble, présentant une toiture inclinée à double versants est étendue;

Considérant que le projet vise à aménager une mezzanine dans cette extension;

Considérant que cette extension est prolongée de +/- 3 m vers le jardin de l'immeuble;

Considérant que ce volume est actuellement déjà plus profond que les constructions voisines;

Considérant que le volume proposé est donc en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur des constructions (titre I, chapitre II, article 4);

Considérant que cette intervention a pour conséquence d'augmenter davantage l'impact visuel de ce volume déjà fort important;

Considérant que la configuration proposée (toiture à double versants) augmente davantage cet impact visuel;

Considérant que cette dérogation ne peut dès lors être acceptée;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans le versant avant de la nouvelle toiture;

Considérant que cette lucarne est située à moins de 1m de la limite mitoyenne de gauche;

Considérant que cette lucarne est donc en dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre III - Article 12 : lucarnes;

Considérant que la lucarne est placée dans le prolongement des baies des étages inférieurs afin de proposer une esthétique plus homogène;

Considérant que cette façade ne propose pas d'équilibre architectural tant au niveau des proportions que dans la hiérarchisation des baies aux différents étages;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une nouvelle façade complète pour laquelle il s'indique de proposer une composition plus harmonieuse;

Considérant que la nouvelle corniche s'aligne sur les 2 corniches voisines;

Considérant que le profil de l'immeuble est plus important que le profil du n°31 (profil le plus haut);

Considérant que le profil proposé s'aligne en partie sur le profil du n° 27;

Considérant que ce nouveau profil déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme de profil de toiture (Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture);

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière dans le volume de la nouvelle toiture et qu'il y a lieu de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'une piscine est prévue dans le jardin de l'immeuble;

Considérant que cette piscine se situe à moins de 2m de la limite mitoyenne de gauche (n°33);

Considérant qu'il y a lieu de l'implanter de manière à limiter au maximum les nuisances par rapport aux constructions voisines;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur le projet tel que présenté.

Vu l'intérêt paysager et végétal de l'intérieur d'îlot et la proximité d'une zone d'espaces verts, Bruxelles Environnement encourage le demandeur à opter pour une piscine de type

« écologique » ne nécessitant pas l'utilisation de produits nocifs pour l'environnement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18064)

Point: 4 à 10:00 h

Localisation : Avenue Prekelinden, 56

Objet : modifier la destination d'un salon lavoir en cabinet médical au sous-sol et au rez-de-chaussée, couvrir la cour intérieure au rez-de-chaussée en façade arrière et placer une enseigne en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **Centre Saint-Henri** Monsieur IVLEF

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

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la présence d'une coupole sur la toiture plate se trouve à l'endroit où je projette de réaliser une petite terrasse (n°58)

- idem pour l'écoulement des eaux de pluie (n°58)

- les plans sont erronés (mitoyen n°54, façade n° 58)

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'informations précises en ce qui concerne le fonctionnement du centre médical (heures d'ouverture, accès aux personnes à mobilité réduite, nombre et type de cabinet, système de ventilation...).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18104)

Point: 5 à 10:30 h

Localisation : Rue Bâtonnier Braffort, 56

Objet : couvrir la cour au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser la toiture en façade arrière, aménager une terrasse en toiture en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **de SCHIETERE** Brice

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 13 : maintien d'une surface perméable.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis de lotir n° LOT 596

Point: 6 à 11:00

h

Localisation : Clos de la Tramontane,

Objet : lotir les parcelles cadastrées sous la première division, section A, 105/Y/2, 105/X/2 sises clos de la Tramontane

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : BVBA DE BISSCHOP + GEERTS Monsieur GEERTS

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

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : 1.5.2 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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 permettre le lotissement de deux terrains d'un peu moins de 25m de long sur +/- 15m de largeur (un lot de 3a91ca et un autre lot de 3a66ca) actuellement occupés comme fonds de parcelle;

Considérant que que la demande a été soumise à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.6 et la prescription particulière 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol et qu'une demande à être entendu a été introduite;

Considérant en effet que la demande vise l'implantation de 2 bâtiments de logements mitoyens de gabarit rez-de-chaussée plus un étage couverts d'une toiture à versants entre 30 et 40° (avec possibilité de toiture arrondie et partiellement plate) et dont la hauteur sous corniche est de 6m;

Considérant que la profondeur de la zone de construction est de 12m au-delà d'une zone de recul de 5m;

Considérant qu'en date du 23/11/2004, un premier permis de lotir a été délivré comprenant deux lots de maisons unifamiliales avec une voirie créée en prolongation de celle du clos voisin;

Considérant qu'il s'agissait déjà du fond de parcelle des mêmes terrains à front de la rue Théodore De Cuyper;

Considérant que la voirie est actuellement toujours privée;

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'affectation peut être limitée à une maison unifamiliale par parcelle sans prévoir d'autres activités;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que la démolition de l'annexe devra être réalisée avant la mise en œuvre du permis de lotir;

AVIS FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 394 van de vergadering van vrijdag 10/01/2014.

Aanvraag om verkavelingsvergunning nr LOT 596

Punt 6 : 11:00 uur

Ligging : Tramontanegaarde,

Ontwerp : verkavelen van de percelen gekadastreerd onder de eerste afdeling, sectie A, 105/Y/2, 105/X/2 gelegen Tramontanegaarde

Zonering : Gew.B.P. : woongebied met residentieel karakter
Bijzonder bestemmingsplan : nihill
Verkavelingsplan : nihill

Aanvrager : BVBA **DE BISSCHOP+GEERTS** Mijnheer **GEERTS**

Motieven : - Algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan:
voorschrift 0.6: Aantasting van de binnenzijde van het huizenblok;

- Bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan : het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader.

Onderzoek : van 12/12/2013 tot 26/12/2013

Klachten/Opmerkingen: 1

Argumenten : aanvraag om gehoord te worden

Advies :

Overwegende dat de aanvraag in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan gelegen is en dat deze is conform aan de voorschriften;

Overwegende dat de aanvraag de toelating beoogt voor een verkaveling van twee loten van elk iets minder dan 25m diepte op ongeveer 15m breedte (een lot van 3a91ca en een tweede lot van 3a66ca) momenteel gebruikt als tuin;

Overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 12/12/2013 tot 26/12/2013 in toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 en het bijzonder voorschrift 1.5.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan en dat één aanvraag om gehoord te worden werd ingediend;

Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van twee woongebouwen betreft, opgericht in halflopen verband met een gelijkvloers, één verdieping en een zadeldak waarvan de helling der dakvlak tussen 30° en 40° ligt (met mogelijkheid van een ronde dak of gedeeltelijk plat dak) en waarvan de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst maximaal 6m bedraagt;

Overwegende dat de bouwdiepte maximaal 12m bedraagt en dat de gebouwen op 5m vanaf de rooilijn van de Tramontanegaarde opgericht worden (achteruitbouwstrook= 5m)

Overwegende dat er op datum van 23/11/2004 een verkavelingsvergunning afgeleverd werd tellende twee kavels voor ééngezinswoningen met het aanleggen van een nieuwe wegenis in het verlengde van de bestaande wegenis van de gaarde;

Overwegende dat het toen al de achterste delen van dezelfde percelen gelegen Theodore Decuypersstraat betreft;

Overwegende dat de wegenis tot nu toe nog privaat is;

Overwegende dat de aanvrager in zitting bevestigt dat de bestemming tot ééngezinswoning

beperkt kan worden, zonder andere activiteiten;

Overwegende dat er moet bepaald worden dat de afbraak van het bijgebouw éérst moet gebeuren vóór de uitvoering van de verkavelingsvergunning;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18075)

Point: 7 à 11:30 h

Localisation : Avenue de Mai, 239

Objet : modifier les façades avant et arrière, construire un balcon et un escalier en façade arrière, aménager les combles et construire une mezzanine dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **CHIRITESCU - IORGA** Zeno et Anamaria

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 10 : éléments en saillie sur la façade à rue;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : revêtements des façades;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre XI - Article 65 : éléments en saillie sur la façade à rue.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes 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 la transformation et la rénovation de la maison unifamiliale:

Considérant que les travaux consistent en:

- le placement d'un isolant recouvert d'un crépi d'une épaisseur totale de 15cm en façade à rue et en façade arrière;
- le remplacement de tous les châssis existants en bois de couleur blanche par des nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé-anthracite avec modification de baies tant à l'avant qu'à l'arrière;
- la réalisation de nouvelles terrasses à l'arrière: une au niveau du jardin dans la prolongation du balcon existant sur toute la largeur de la façade au niveau des espaces de vie avec un escalier menant directement au jardin impliquant la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble n°237, et une autre au niveau du jardin;
- la rénovation intérieure de la maison et la création d'une mezzanine sous combles;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et que 2 demandes à être entendu ont été introduites;

Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations:

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur: l'escalier menant au jardin est au-delà des 3m en plus de la profondeur de l'immeuble de

droite le moins profond et dépasse même la profondeur de l'immeuble de gauche le plus profond;

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de saillie en façade avant et aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse par le placement d'un crépi sur isolant de 15cm;
- aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse: par le choix du crépi comme matériau de finition en façade avant;

Considérant que les dérogations en termes de saillie et de matériaux sont acceptables puisque motivées par l'amélioration des performances énergétiques de l'habitation;

Considérant que le choix de la couleur du crépi respecte la couleur de la brique existante;

Considérant que la dérogation en termes de saillie en façade avant est acceptable vu l'existence d'une zone de recul;

Considérant que celle-ci est aménagée en jardinet conformément aux réglementations en la matière;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à ce que la haie soit taillée régulièrement et ne dépasse pas 1,25m de haut;

Considérant que l'agrandissement des baies permet une nette amélioration de l'éclairage naturel des pièces;

Considérant par contre que la dérogation en profondeur en ce qui concerne l'escalier pourrait ne pas entraîner de rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble n°237 s'il était placé de manière centrale par rapport au balcon agrandi;

Considérant que les transformations participent de manière générale à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale;

Considérant que la commission encourage la réflexion quant à l'isolation acoustique suite aux remarques énoncées en séance;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de déplacer l'escalier menant au jardin de manière à éviter la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble n°237.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de saillie en façade avant et aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de profondeur, de saillie et de matériaux sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18087)

Point: 8 à 14:00 h

Localisation : Avenue du Prince Héritier, 118

Objet : isoler les façades et les murs pignons de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **COGELS** Etienne

Motifs :
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse -
Titre X - Article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et les murs pignons de l'immeuble et à recouvrir cette isolation d'un enduit minéral de ton blanc;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et qu'aucune plainte n'a été émise;

Considérant que la demande présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant en effet que l'annexe du bâtiment dépasse déjà les constructions voisines et de ce fait, la pose d'une isolation et d'un enduit augmente encore ce dépassement (surépaisseur de 14cm);

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que motivée par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment;

Considérant que la même intervention est prévue pour les murs pignons mais que dans le but de conserver une harmonisation des couleurs, l'enduit minéral proposé est de ton beige présentant une pointe de marron rosé (RAL 3115);

Considérant que comme celui-ci est visible depuis l'espace public, le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de pignons et que la finition s'harmonise avec les tons des revêtements environnants;

Considérant que la demande vise également le changement des châssis existants en PVC du 4ème étage à rue par des châssis en bois;

Considérant que la commission encourage la continuation du changement des autres châssis à l'avant par des châssis en bois;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de présenter un échantillon de la couleur de l'enduit des pignons avant la délivrance du permis.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à celles du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18071)

Point: 9 à 14:30 h

Localisation : Rue de la Station de Woluwe, 65

Objet : régulariser la démolition d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Messieurs **DE MUNCK** Henri et Eric

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

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - les travaux au niveau du 1er étage et du toit ne sont pas terminés

- nous estimons que le permis d'urbanisme de 2008 n'est pas géré en bon père de famille

- nous demandons à la commission de concertation qu'elle exige du demandeur qu'il termine les travaux d'étanchéité des parties mitoyennes et de vérifier les nouveaux angles de vue vers les voisins

- nous demandons à l'urbanisme de contrôler l'avancement des travaux

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et à reconstruire une nouvelle annexe ainsi que le placement d'une isolation et d'un crépi sur l'ensemble de la façade arrière;

Considérant que cette isolation participe à l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et que 2 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le fait que d'autres travaux ne sont toujours pas terminés et que le chantier n'est pas géré en bon père de famille;

Considérant en effet que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisque la nouvelle annexe dépasse les profondeurs des deux constructions voisines;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18654 a été délivré le 31/07/2008 tendant à transformer l'immeuble de rapport de deux appartements par le rehaussement de la toiture, l'aménagement de châssis de type « Velux » en toiture avant et l'aménagement d'une lucarne à l'arrière et à apporter des transformations intérieures;

Considérant que ce permis d'urbanisme faisait suite à un premier procès-verbal n°301/2007 dressé le 28/09/2007;

Considérant en effet que le chantier de ce permis est toujours en cours et qu'un second procès-verbal n°543/2012 à été dressé le 27/03/2012 étant donné que l'annexe a été démolie et partiellement reconstruite sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que la démolition de la toiture de l'annexe a permis la diminution du mur mitoyen avec la parcelle de droite vu que cette annexe présentait une toiture à un versant;

Considérant néanmoins que la profondeur de la nouvelle annexe s'aligne sur la profondeur des constructions démolies;

Considérant qu'il y a lieu d'aligner la nouvelle annexe à la profondeur de l'annexe voisine de droite du n°67 et de répondre aux exigences énergétiques pour les nouvelles constructions;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate et de la verduriser;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18009)

Point: 10 à 15:00 h

Localisation : Rue Solleveld, 168

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DRIESMANS - THAI**

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

- 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

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

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - je ne peux marquer mon accord sur une construction sur la partie en prolongation de mon jardin (la seule entrée de lumière Dries 181)
- demande de tenir compte que certains travaux pourraient nuire à la végétation y existante (groseilles, sapins et toiture végétale)

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 la transformation et l'extension de la maison unifamiliale;

Considérant qu'une première demande avait reçu un avis défavorable lors de la commission de concertation du 13/09/2013;

Considérant que le demandeur a demandé l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 03/10/2013;

Considérant que le nouveau projet a été soumis à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et que 5 remarques ont été déposées;

Considérant que le projet répond aux remarques énoncées dans l'avis de la précédente commission dans le sens où il n'y a plus d'extension du côté de la limite mitoyenne avec la parcelle de droite;

Considérant en effet que l'extension se fait en hauteur sur la partie existante du bâtiment et à l'avant de celui-ci;

Considérant que le projet propose toujours la démolition de la salle de bain à l'arrière en mauvais état et que cette démolition permet la création d'un jardin supprimant ainsi le vis-à-vis avec la parcelle n°172 de la rue Dries;

Considérant que l'extension proposée permet de réaliser une maison unifamiliale de 166m² comprenant des espaces de vie confortables répondant aux normes et ouverts sur le jardin;

Considérant que la principale extension se fait à l'avant de manière à garder un jardin entre la maison et la maison voisine n°166 et devient dès lors trois façades en supprimant le pignon contesté qui devient une vraie façade;

Considérant néanmoins que cette façade reste faiblement ouverte permettant des apports de lumière situés à plus de 1,90m de la limite mitoyenne respectant ainsi les prescriptions du code civil en matière de vues droites, mais que la façade avant reste principalement ouverte sur le jardin;

Considérant dès lors que la remarque du voisin n°166 sollicitant un vitrage opalin n'est pas fondée;

Considérant que ce nouveau projet n'implique plus de perte de lumière ni d'ensoleillement pour les voisins au n°166;

Considérant que la maison d'origine de 1923 ne présente plus vraiment d'intérêt;

Considérant qu'en réponse aux craintes de la propriétaire de l'immeuble n°170, il y a lieu de préciser que le nouveau volume se situe à +/-2m de la limite mitoyenne;

Considérant que les photos présentées en séance et l'étude d'ensoleillement jointe à la demande attestent que l'extension n'aura pas d'impact supplémentaire point de vue ensoleillement;

Considérant que le projet propose une rénovation écologiquement performante en isolant la partie conservée par l'extérieur et en réalisant un parement de bois;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'emplacement de parking dans le jardin;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (17757)

Point: 11 à 15:30 h

Localisation : Avenue Michel Sterckmans, 36

Objet : construire une lucarne en façade avant, rehausser la toiture en façade arrière et aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **TOUBEAU** Kévin

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture et lucarnes;

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

Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses - Titre III - Article 12 : lucarnes.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant qu'une première version du projet a reçu un avis défavorable en commission de concertation du 22/02/2013;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 28/02/2013;

Considérant que le projet a été modifié mais que toutes les dérogations sont maintenues;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et qu'aucune remarque n'a été émise;

Considérant que le projet propose toujours de réorganiser les appartements existants en apportant quelques transformations intérieures améliorant leurs conditions de confort et d'habitabilité;

Considérant que le projet propose de construire une extension qui déroge encore aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur de part le fait qu'elle dépasse de + de 3m la construction la moins profonde mais en prévoyant une terrasse au-delà;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture est maintenue mais acceptable car s'intègre harmonieusement dans la toiture en reproduisant une lucarne existante;

Considérant que le projet maintient le garage et propose un local vélo qui semble difficile d'accès;

Considérant qu'il y a lieu d'inverser le local vélo et la cave n°1 afin de garantir à chaque logement un local de rangement privatif;

Considérant que le garage doit être maintenu en tant que tel;

Considérant que la situation existante est de traverser le garage pour accéder à l'actuel local vélo utilisé comme tel aujourd'hui;

Considérant que le logement supplémentaire dans les combles compte deux chambres et dès lors implique une dérogation importante à l'arrière;

Considérant que l'impact du nouveau volume est trop massif;

Considérant que le volume existant peut être exploité mais que l'extension doit rester secondaire;

Considérant qu'un logement de type studio serait plus approprié et permettrait de limiter de manière significative la dérogation en profondeur sollicitée au 3ème étage;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur les transformations demandées pour les logements existants, à condition d'inverser le local vélo et la cave n°1 afin de garantir à chaque logement un local de rangement privatif et de limiter l'extension au dernier niveau en s'alignant sur la profondeur du mur mitoyen existant de droite n°34.

La commission de concertation encourage le demandeur à revenir au dessin des châssis d'origine lors d'un prochain changement de châssis en façade avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18214)

Point: 12 à 16:00 h

Localisation : Avenue Albert Jonnart, 5-7

Objet : construire un claustra au rez-de-chaussée dans le jardin de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **OLIVER** Julian

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à construire un claustra au rez-de-chaussée dans le jardin de l'immeuble;

Considérant que cette demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle consiste en des actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble proche du croisement entre l'avenue Jonnart et le boulevard Brand Whitlock;

Considérant dès lors qu'il existe de nombreux vis-à-vis entre les différentes propriétés de l'avenue Albert Jonnart (n°5, 7) et celles du boulevard Brand Whitlock (137, 139, 141, 143);

Considérant que les bâtiments 137 et 139 du boulevard Brand Whitlock possèdent chacun une terrasse arrière située au niveau R+2 et ayant donc une vue plongeante sur l'arrière du bâtiment n° 5 avenue Albert Jonnart et notamment dans le jardin de celui-ci;

Considérant que le projet propose de placer un claustra en bois d'une hauteur de 4m20 contre les murs mitoyens avec les n° 139 et 137 du boulevard Brand Whitlock;

Considérant que le claustra en bois sera recouvert par des plantes grimpantes (type Clematis montana, treille, ...) et aura pour objectif d'estomper les vis-à-vis existants;

Considérant que cet aménagement complètera l'aménagement de jardin et les plantations déjà réalisées;

Considérant que des arbres ainsi que différentes végétations ont été supprimés dans l'intérieur de l'îlot;

Considérant que cette végétation formait une barrière visuelle pour l'immeuble situé au 5 avenue Albert Jonnart;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 18166

Point: 13 à

16:30 h

Localisation : Rue Vervloesem, 150

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°19908 (11/10/2012) : construire un immeuble d'appartements comprenant 58 logements et 58 emplacements de parking

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et situé dans la zone de protection du bien classé
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant

Demandeur : **SA THOMAS ET PIRON** Monsieur HARMEL Nicolas

Motifs :

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans le périmètre de classement de l'ancienne ferme "Hof ter Cauwerschueren";
- Projet soumis à rapport d'incidences en application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire: rubrique 26 - garage comptant de 25 à 200 véhicules (demande pour 58 véhicules);
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse : Titre X - Article 52 : matériau de façade : crépi;

Environnement : rubriques :
40.A : chaudière à condensation de 120 kW
68.B: parking couvert de 58 emplacements

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 11

Argumentation : - la commune est toujours propriétaire de la parcelle 58D2?

- cette extension va densifier fortement le projet passant de 87 L/ha à 125
- la nouvelle densité est trop importante et devrait être revue à la baisse
- dans le nouveau projet, le gabarit R+4 remonte à un R+5
- soulignent que si un autre projet était venu s'accoler au permis déjà accordé et réalisé, on ne permettrait certainement pas une densité pareille
- nous ne pouvons que souligner le caractère inadmissible de cette forme de dépôts successifs de projets dérogeant chaque fois davantage
- que devient le terrain sur lequel un parc était prévu?
- y implanter un immeuble de 58 logements supplémentaires va conduire à l'asphyxie du quartier

- le constructeur doit compenser l'imperméabilisation de ce terrain via la construction d'un bassin d'orage propre à l'immeuble
- souhaitent qu'un maximum d'arbres soit préservé
- nous craignons pour la stabilité de notre maison (165 Roodebeek)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013

AVIS REPORTE pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 10/01/2014

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 la zone de protection du bien classé de la Ferme de Hof ter Cauwerschueren;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 visant la construction comptabilisant 33 logements et 35 emplacements de parking sur les parcelles cadastrées 48H et 58E2, laissant un mur mitoyen en attente au droit de la parcelle d'angle cadastrée 58D2 bâtissable;

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte d'urbanisme et d'environnement;

Considérant qu'elle est déposée en application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que les conditions de cet article sont remplies en ce que le permis n'a pas encore été mis en œuvre et qu'aucun recours n'est encore en cours de procédure;

Considérant par contre que cette demande n'a pas d'effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme déjà délivré;

Considérant que la présente demande vise à construire un immeuble passif comptabilisant au total 58 logements et 58 emplacements de parking en sous-sol, englobant la parcelle d'angle;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+5 s'alignant sur l'immeuble existant de gauche en proposant 2 studios, 10 appartements d'une chambre, 38 appartements de 2 chambres et 8 appartements de 3 chambres;

Considérant que 3 entrées sont prévues du côté de la rue Vervloesem et une supplémentaire du côté de l'avenue des Iles d'Or;

Considérant que le projet prévoit un local deux roues de 60 emplacements de vélos;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, la profondeur de la construction du côté de l'avenue des Iles d'Or étant à mettre en rapport avec la profondeur totale de l'ensemble du terrain sur lequel se développe le projet;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 11 réclamations ont été introduites, notamment en ce qui concerne les différentes parcelles de terrains et leurs propriétaires, la densification de logement, le gabarit du bâtiment, l'avenir de la zone paysagère à l'arrière, le maintien des arbres, l'imperméabilisation du site, le bassin d'orage, la stabilité des constructions avoisinantes,...;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux en ce qu'il propose la même finition que celle accordée dans le précédent permis, à savoir, un enduit de teinte blanc cassé et gris;

Considérant que l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ne permet pas à l'autorité « de porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande », la dérogation est accordée;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 11/09/2013 qui

stipule que le projet amendé offre une solution adéquate au problème du pignon aveugle dont l'impact sur le voisinage était négatif et constitue donc une amélioration significative du projet dont la réalisation aurait peu d'impact sur le bien classé situé à proximité;

Considérant que le projet modifié est de type passif avec une attention particulière apportée à une isolation performante et soignée, une généralisation du triple vitrage, une ventilation double flux dans l'ensemble des appartements et une récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'entretien des communs;

Considérant que le projet prévoit la création de 2 citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage pour un total de 148m³;

Considérant que la majorité de la toiture plate est traitée en toiture verte sauf là où sont placés les panneaux solaires thermiques;

Considérant que de manière plus spécifique au niveau du contexte hydraulique, le projet comporte un sous-sol d'un seul niveau ; que l'ancien lit du Roodebeek en amont du projet est maintenu ; que les essais de sols (stabilité) n'ont pas encore été réalisés ; que le volume du bassin d'orage (110 m³) prévu dans le projet est suffisant pour retenir une pluie décennale d'une heure avec un débit de fuite de 5l.sec/ha. de surface imperméabilisée ; qu'il n'est pas détaillé quelles « mesures nécessaires » seront prises pour l'écoulement de la nappe phréatique ; que le projet se trouve en zone inondable, il est donc prévisible que le projet en l'état ait un impact potentiellement non négligeable sur l'hydrogéologie locale et plus particulièrement sur les flux souterrains (zone saturée); ceux-ci sont principalement conditionnés par la direction et le gradient hydraulique des écoulements de la nappe phréatique, ils peuvent être déterminés par l'analyse de la piézométrie locale (niveaux d'eau de la nappe), la piézométrie est un paramètre qui peut fortement évoluer dans le temps et dans l'espace.

Considérant que dans la présente demande de permis, l'annexe II (avis au propriétaire) a bien été jointe à la demande;

Considérant que pour le rapport P/S, le calcul doit s'effectuer sur l'ensemble de la superficie des terrains visés par le projet dès lors qu'ils sont contigus, conformément à la doctrine et à la jurisprudence : « Celles-ci conduisent à considérer qu'un terrain est constitué d'un ensemble de parcelles cadastrales formant un tout contigu: « deux parcelles qui ne se joignent pas physiquement ne constituent pas un seul bien » (M.Pâques, *la définition du lotissement et les autres divisions* in *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p;20 n°17);« En matière d'urbanisme, il n'y a aucune obligation d'être propriétaire d'un bien pour introduire une demande de permis pour ce bien » (C.E. Havelange n°223.356, du 2 mai 2013);

Considérant que les plans mentionnent l'abattage d'un certain nombre d'arbres;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement paysager tenant compte des espèces végétales présentes dans le site classé contigu;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'autres arbres à haute tige en compensation des arbres perdus;

Considérant qu'en réponse à une question, en séance publique, la commune a précisé qu'un parc serait aménagé sur le terrain concerné;

Considérant que le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, doit être revu à la baisse en maintenant l'effet dégressif ;

Considérant que, vu que la mixité des fonctions est établie dans la proximité immédiate du projet, il n'y a pas lieu de la prévoir dans l'actuelle demande;

AVIS FAVORABLE majoritaire à condition de:

- si possible, valoriser le rôle de l'ancien lit du Roodebeek dans l'infiltration par la retenue temporaire des eaux de pluie (donner aux jardins un aspect inspiré des valeurs écologiques de l'ancien Roodebeek);
- détailler les intentions en termes de gestion de l'écoulement de la nappe phréatique;
- prévoir un dispositif drainant de type passif. Par passif, on entend l'absence d'un système de

pompage. Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant, le long du bâtiment, la migration des flux d'eau depuis l'amont jusqu'à l'aval hydrogéologique. Le dimensionnement de ce dispositif drainant (la géométrie et le type de matériaux filtrants) sera évalué par un expert sur la base de données de terrain spécifiques permettant de mieux apprécier le contexte hydrogéologique local;

- prévoir un plan paysager des espaces non bâtis en cohérence avec le site classé et proposant un minimum de plantation d'arbres à haute tige;
- diminuer le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, en maintenant l'effet dégressif.

Abstention de Bruxelles Développement Urbain – Division urbanisme et Division Monuments et Sites.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 394 de la réunion du vendredi 10/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (17634)

Point: 14 à 16:45 h

Localisation : Rue du Duc, 131

Objet : modifier l'affectation de la maison unifamiliale en une école

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SPRL TALEA** Monsieur GERONE

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;

Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12: modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : il est impératif que soit mis sous condition l'aménagement de l'espace devant l'école, avec des bancs et poubelles, de façon à diriger le comportement des élèves, avant, et après les cours et pendant les pauses (canettes, papiers, mégots, emballages, etc...)

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013

AVIS REPORTE pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 10/01/2014

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 la modification de l'affectation de la maison unifamiliale en école;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'une réclamation a été introduite en ce qui concerne l'aménagement de l'espace devant l'école;

Considérant en effet que la demande supprime un logement et répond à la condition 4° de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant également que la demande vise l'extension d'une école existante dans les immeubles voisins n°133/135 de la même rue (Ecole Montgomery ASBL qui est une école secondaire du devoir);

Considérant que les statuts de l'ASBL Ecole Montgomery et de la SPRL TALEA précisent que leur objet social est bien la formation des enfants et des adultes confirmant la destination d'équipement

d'intérêt collectif;

Considérant qu'aucune modification de volume n'est apportée au bâtiment;

Considérant qu'il s'agit de créer 4 classes et 2 locaux pouvant servir de bibliothèque permettant ainsi d'offrir dans le bâtiment existant plus d'espace commun aux élèves (réfectoire,...);

Considérant que l'école disposera au total d'une quinzaine de classes;

Considérant qu'actuellement 120 élèves suivent des cours dans l'école et qu'une augmentation de 20 à 30 pourrait être envisagée;

Considérant que l'intervention dans le bâtiment reste minimaliste et que le projet vise à conserver l'ensemble du petit patrimoine tel que châssis, escalier, cheminées, moulures,...;

Considérant en effet que certains éléments de décor dont les cheminées, seront recouverts de cloisons démontables de manière à les protéger pendant l'occupation par l'école;

Considérant que ces aménagements sont réversibles;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

La division des Monuments et des Sites s'abstient.