

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme 17830

Point: 1 à 08:30 h

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier, 8

Objet : restaurer le moulin à vent de Woluwe-Saint-Lambert

Zonage : P.R.A.S. : zone verte de haute valeur biologique, zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement, zone natura 2000, monument classé et zone de protection.

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

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

Motifs :

- Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: prescription 0.3: actes et travaux dans les zones d'espaces verts;
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- En application de l'article 207 §1, al.4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235);
- En application de l'article 149, al.2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone verte de haute valeur biologique, zone d'intérêt historique et/ou esthétique (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe à proximité du périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°45;

Considérant que la demande est située dans le site Natura 2000 «La Forêt de Soignes avec liserés et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe»;

Considérant que la demande vise la restauration d'un moulin et l'aménagement de ses abords sur le site de l'"Hof ter Musschen";

Considérant que la demande vise plus précisément les travaux suivants :

- restauration complète du moulin et de tous ses mécanismes,

- implantation de mobiliers urbains (bancs, bornes d'information),
- création d'un chemin périphérique autour du moulin,
- rénovation du système occasionnel de mise en lumière du site,
- intégration d'une nouvelle bouche incendie et d'un extincteur,
- réalisation de piliers de part et d'autre du portail d'entrée du site;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/04/1943 qui classe comme monument le site de l'"Hof ter Musschen" situé a Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2013 au 07/11/2013 pour les motifs suivants :

- application de la prescription 0.3 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux dans la zone d'espaces verts,
- application de l'article 149 al.2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire(COBAT);

Considérant l'avis conforme favorable sous réserve de la Commission royale des Monuments et Sites (CRMS) émis en séance du 23/10/2013, transmis le 06/11/2013 et reçu le 13/11/2013 ;

Considérant que l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites conditionne le permis aux réserves suivantes :

- limiter l'éclairage au strict minimum (intensité, fréquence d'utilisation),
- renoncer au placement d'un spot anti-intrusion (car risque d'allumages intempestifs),
- renoncer aux plaques polypropylène alvéolées recouvertes de graviers et aux bordures en acier pour le chemin de ronde,
- assurer la stabilité de la butte préalablement aux travaux;

Considérant qu'il est précisé en séance que la 1ère condition est déjà remplie;

Considérant qu'en réponse à la 2ème condition, la commune placera un détecteur petits animaux et ampoules LED;

Considérant qu'en réponse à la 4ème condition, les éléments du dossier (complément à l'état des lieux joint à la demande) le précise déjà;

Considérant que la Division Espaces verts de Bruxelles Environnement a rendu un avis favorable conditionnel dans le cadre de la procédure Natura 2000 (évaluation préalable des incidences) transmis le 31/10/2012 et reçu le 04/11/2013 par le fonctionnaire délégué;

Considérant que cet avis ne conditionne que les conditions de mise en œuvre du permis;

Considérant que l'intervention sur le site de l'"Hof ter Musschen" est limitée;

Considérant que la demande met en valeur le seul exemplaire de moulin à vent en Région bruxelloise;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18044)

Point: 3 à 09:30 h

Localisation : Rue de la Liaison, 10

Objet : construire une maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **LEFEBVRE-LEOUFFRE** Hubert et Patricia

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 : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 4 + 1 pétition de 17 signatures

Argumentation : - demandent d'inverser la disposition de la porte d'entrée et du garage

- la dérogation demandée (profondeur) nous enclave, nous prive de lumière, réduit fortement l'ensoleillement et entraîne une dépréciation importante du bien

- la dérogation demandée (toiture) concernant la prolongation de la façade, implique que les fenêtres dépassent de 1 mètre la hauteur sous corniche

- les plans « coupe AA » et le « profil » sont erronés (notre annexe n'est pas mitoyenne)

- la situation décrite dans le document « l'élévation arrière » ne correspond pas à la réalité (la différence de niveau entre notre terrain et le terrain à bâtir n'apparaît pas)

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 construction d'une maison unifamiliale avec garage dans une rue essentiellement bordée de maisons unifamiliales;

Considérant que le projet présente une dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant en effet qu'au premier étage (rez-de-jardin), la terrasse s'étend au-delà des 3m de profondeur en plus de la construction voisine la moins profonde de droite et que les escaliers menant du niveau enterré au jardin et les quelques marches descendant de la terrasse au jardin dépassent également cette profondeur;

Considérant qu'aux autres étages, la façade arrière s'aligne sur l'immeuble de gauche le plus profond qui se situe 2,30m au-delà de l'immeuble de droite le moins profond;

Considérant que la dérogation est acceptable à condition de limiter l'accessibilité de cette terrasse (retrait de 1,90m) par un bac planté aligné sur l'escalier menant au jardin afin de limiter la hauteur du mur de séparation;

Considérant que les autres éléments sont limités en termes d'impact et ne présentent qu'une très faible hauteur (escalier vers le niveau sous le jardin et marches descendant vers le jardin au centre

de la terrasse);

Considérant qu'au niveau de la toiture, la façade arrière présente dans sa partie centrale une rehausse de 1m par rapport à la corniche de manière à permettre une hauteur de baie d'au moins 2m;

Considérant qu'il est précisé en séance que ce dépassement étant en retrait par rapport aux murs mitoyens de +/- 0,80m, aucune dérogation en termes de toiture n'est relevée;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et que 4 réclamations ainsi qu'une pétition de 17 signatures ont été déposées;

Considérant que ces plaintes portent sur la perte d'ensoleillement de la maison voisine due à la profondeur proposée, sur les documents erronés présentés dans la demande, et sur la différence de niveau existant entre les terrains à l'arrière et l'emplacement du garage;

Considérant que le gabarit général s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti environnant;

Considérant que le projet tire parti de la déclivité naturelle du terrain en organisant les fonctions en demi-étages;

Considérant que les matériaux sont la brique pour les façades (noire et rouge), le PVC couleur anthracite pour les portes et les châssis, les tuiles de ton anthracite pour la toiture;

Considérant que de nombreuses maisons de la rue ne disposent pas de garage;

Considérant que les réglementations actuelles l'imposent aux demandeurs de permis;

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, à condition de rendre inaccessible la partie de terrasse le long de l'immeuble n°8.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18041)

Point: 4 à 10:00h

Localisation : Tomberg, 66

Objet : construire une extension au premier étage en façade arrière et aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble

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

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

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **COOSEMANS** Patrick

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6bis : zone E : hauteur de l'annexe;

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

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

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 qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise la construction d'une extension du premier étage en façade arrière de l'immeuble et l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage arrière sur la nouvelle annexe;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et qu'aucune remarque n'a été introduite;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur de l'annexe ainsi qu'à celles du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant que l'immeuble propose actuellement deux logements et que ce nombre n'est pas modifié;

Considérant en effet que seule l'organisation des logements est revue, le rez-de-chaussée est agrandi vers l'arrière afin d'y déplacer le séjour, retrouvant ainsi deux chambres dans la partie avant;

Considérant que le projet propose ainsi deux logements de deux chambres;

Considérant que l'escalier existant menant de l'entresol au jardin est adapté afin de maintenir cet accès et de permettre la création d'une terrasse pour le logement du rez-de-chaussée;

Considérant que la toiture du volume ajouté au rez-de-chaussée sert de terrasse pour le logement à l'étage;

Considérant que la dérogation en hauteur porte sur la hauteur de l'annexe qui ne peut excéder

3,50m (mesure prise à partir du trottoir) pour les annexes construites au-delà de 15m de profondeur;

Considérant que la toiture de cette extension se situe à 5,70m de hauteur;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable vu qu'elle correspond à moins d'un niveau hors sol;

Considérant qu'à cet endroit, le terrain présente une différence de niveaux entre la rue et le jardin de 4,42m, ce qui implique que le rez-de-chaussée n'est pas habitable puisqu'en grande partie enterré à l'arrière;

Considérant que la dérogation en profondeur est induite par le dépassement du nouveau volume par rapport aux deux constructions voisines;

Considérant néanmoins que ce volume se situe dans la zone de construction d'annexe prévue au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les propriétaires de chacune des propriétés voisines ont marqué leur accord sur l'extension dans un document joint au dossier, dans lequel le demandeur précise qu'il prend en charge les adaptations nécessaires de la clôture mitoyenne ou du mur mitoyen;

Considérant que la demande participe à l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements et permet également à chacun des logements de bénéficier d'un espace extérieur;

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.

Les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (hauteur de l'annexe) et à celles du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17782)

Point: 5 à 10:30 h

Localisation : Avenue du Mistral, 28

Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la transformation de la véranda au bel étage en façade arrière, de la démolition-reconstruction de toutes les volées d'escalier, et transformer 2 baies en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : LOT 345

Demandeur : Madame et Monsieur **RODRIGUEZ** José-Luis et Christine

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

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - nous demandons l'intervention d'un ingénieur indépendant et que son expertise certifie par écrit la qualité des travaux déjà exécutés ainsi que la sécurité des maisons voisines tant à l'intérieur qu'à l'extérieur

- demandent garanties de la sécurité lors de la démolition

- demandent une garantie du respect des règles de l'art

- demandent un phasage d'exécution des travaux

- quid intentions concernant le creusement d'une fosse au rez-de-chaussée?

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente d'informations complémentaires ayant appris en séance que l'architecte ayant signé la demande de permis aurait mis fin à sa mission.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18050)

Point: 6 à 11:15 h

Localisation : Avenue du Couronnement, 126

Objet : démolir la véranda et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, modifier la toiture et la façade arrière au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et dans le périmètre de protection d'un bien classé

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame et Monsieur **GUIREC de BIOLLEY**

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

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

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 se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Henri classée comme monument par arrêté du 04/03/2004;

Considérant que la demande vise la transformation des annexes arrière de la maison unifamiliale;

Considérant en effet qu'il s'agit de démolir l'actuelle véranda non utilisée et de reconstruire une extension dans l'alignement de l'actuelle façade;

Vu le permis n°9583 délivré le 27/05/1959 pour les transformations de l'immeuble;

Considérant que l'isolation de cette façade est également prévue afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison;

Considérant que des travaux de réfection de toiture du bureau actuel sont également prévus en ajoutant un lanterneau pour disposer d'un apport de lumière supplémentaire considérable;

Considérant que l'ensemble de l'agencement du rez-de-chaussée est revu en aménageant la cuisine à l'arrière plutôt qu'à l'avant et en prévoyant un vestiaire et un rangement vélos dans le sas d'entrée, tous ces travaux ne nécessitant pas de permis;

Considérant qu'aucune modification ne nécessitant de permis n'est apportée à la façade à rue, seul le remplacement des châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol à rue par des nouveaux châssis en bois présentant les mêmes divisions et le même dessin est prévu;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et qu'aucune plainte n'a été émise;

Considérant en effet qu'elle implique une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisque la nouvelle façade arrière de l'extension se situe au-delà des profondeurs des constructions voisines;

Considérant cependant que la nouvelle limite de construction se situe à l'emplacement de la limite de la véranda à démolir;

Considérant que cette rehausse est faible;

Considérant que pour ces diverses raisons, la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet induit une rehausse du mur mitoyen avec la propriété de droite puisque l'extension présente une toiture plate alors que la verrière de la véranda est en pente;

Considérant que les travaux améliorent considérablement les conditions de confort, d'habitabilité et de lumière sans porter préjudice aux constructions voisines;

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.

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° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18054)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Rue du Bois de Linthout, 63

Objet : aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, rénover et isoler l'annexe sur les deux niveaux, créer une porte et aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière, isoler les pignons 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 et Madame **DE RAEVE - TYTGAT** Wouter en Lynn

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

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise la rénovation et l'isolation de la façade arrière de la maison unifamiliale ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage sur la toiture plate de l'annexe du 1er;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et qu'aucune plainte n'a été émise;

Considérant en effet que le projet présente une dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme à deux niveaux:

- l'intervention en façade arrière implique une augmentation du dépassement en profondeur;
- l'aménagement de la terrasse se fait au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, au-delà de 3m en plus que la profondeur de l'immeuble voisin de gauche le moins profond sans prévoir de retrait latéral de 3m et s'étend au-delà de la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond;
- il implique dès lors la pose d'une pare-vue puisqu'il s'étend au-delà du mur mitoyen existant;

Considérant que la dérogation relative à l'ensemble de la façade arrière est acceptable puisqu'il ne s'agit que de 14cm et que la motivation est une nette amélioration des performances énergétiques de l'habitation;

Considérant par contre que la terrasse doit être limitée dans sa partie accessible de manière à ce que le garde-corps soit placé 60cm en retrait du mur mitoyen existant;

Considérant que la dérogation limitée est acceptable étant donné l'existence du mur mitoyen sur

une hauteur suffisante du côté de l'immeuble voisin de droite et par le fait que la maison ne dispose que d'un jardin de petites dimensions;

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, à condition de reculer le garde-corps de 60cm en retrait du mur mitoyen existant.

Les dérogations en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17769)

Point: 8 à 14:30 h

Localisation : Rue Saint-Lambert, 41

Objet : régulariser l'aménagement des terrasses en façades latérale et avant, l'extension du commerce au rez-de-chaussée en façade arrière et les 3 tentes solaires en façade latérale, et placer une nouvelle enseigne en façade latérale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 4bis approuvé le 31/05/1985
Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **La Vallée** Messieurs HANSSENS et DE ROECK

Motifs :

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°4 bis, art.14 : la zone de jardin avec sous-sol est réservée à l'aménagement de jardins privés;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°4 bis, art. 6.3 : aspect homogène des façades;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Publicités et Enseignes - Chapitre V - Article 36,§1,3°: enseigne située sous le seuil des baies du premier étage.

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - demandent si avec le nouveau projet les terrasses ne seront utilisées que lors des beaux jours et si elles seraient fermées et chauffées et si les différents aménagements actuels en bambou et autres seraient démontés?

- demandent s'il existe une demande pour les tentes solaires de la partie latérale et une pour la terrasse à l'avant?
- demandent que les panneaux pare-vent mobiles pour la terrasse avant soient systématiquement abaissés lorsqu'il n'y a pas l'usage de la terrasse
- estiment que la prolifération des enseignes est exagérée et devrait être drastiquement réduite
- restent opposés à la terrasse latérale dans son intégralité (P.P.A.S. 4Bis)

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°4bis approuvé le 31/05/1985 et qu'elle n'en respecte pas toutes les conditions;

Considérant que la demande initiale vise à régulariser l'aménagement des terrasses en façades latérale et avant, l'extension du commerce au rez-de-chaussée en façade arrière et le placement

de 3 tentes solaires en façade latérale, et à placer une nouvelle enseigne en façade latérale et d'une enseigne de la zone avant;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 29/10/2012 au 12/11/2012, que 2 réclamations ont été introduites et que la commission de concertation réunie en séance du 27/11/2012 a émis un avis défavorable;

Considérant que le demandeur a envoyé un courrier daté du 14/12/2012 et reçu le 21/12/2012 sollicitant l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que les plans modifiés ont été déposés fin août 2013;

Considérant qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et que 2 réclamations ont été introduites concernant notamment l'occupation des terrasses et le nombre trop important d'enseignes;

Considérant que le projet présente encore des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) et du titre IV de ce même règlement (enseignes) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le débordement de la zone de bâtisse;

Considérant que les modifications suivantes sont proposées:

- en ce qui concerne la régularisation et le réaménagement d'une terrasse (occupation en terrasse de la zone latérale de l'immeuble) : la partie de la zone d'occupation en partie latérale est délimitée par un marquage au sol c'est-à-dire par l'utilisation d'un revêtement de sol différent (zone de passage pour les occupants en klinkers gris/beige et zone d'occupation de terrasse en dallage ton gris);
- les décors et habillage actuels en bambou, les chaufferettes extérieures,...seront démontées;
- en ce qui concerne la régularisation et le réaménagement de la terrasse en partie avant : la couverture et la fermeture de la terrasse actuelle seront démontées; la partie de la zone d'occupation en terrasse est délimitée par un revêtement de sol différent;
- l'espace de transition avec l'espace public est également réaménagé : un nouvel espace « vert » est créé au moyen de nouvelles plantations entre le trottoir et la zone de terrasse et l'habillage en bambous de grande hauteur est supprimé;
- pour préserver la terrasse des courants d'air fréquents à cet endroit, des pare-vents en verre transparents sont montés sur une structure en aluminium de ton brun; ces panneaux sont mobiles et réglables en hauteur (maximum 1,90m); la partie fixe servant de garde-corps au niveau de l'accès vers les garages délimite la zone de terrasse; cette terrasse ne sera utilisée qu'aux beaux jours;
- en ce qui concerne les tentes solaires, seuls les trois éléments placés en façade latérale et constitués de toiles rouges sur bras articulés de ton brun sont maintenus; ils permettent de protéger le commerce de la surchauffe due à l'orientation;
- en ce qui concerne la régularisation du réaménagement de l'extension arrière du commerce (réalisation d'une chambre froide, d'un abri-rangement et d'un local poubelles) : une nouvelle chambre froide est créée en lieu et place de l'actuelle répondant aux normes AFSCA en vigueur, cette réserve est prolongée afin de créer un abri pour une zone de tri des déchets sélectifs, en fermant une partie de la cour arrière; ceci permet de créer une zone fermée afin de limiter les nuisances de bruits et de vues; cette extension est en partie enterrée par rapport au niveau du terrain arrière et présente une toiture plate végétalisée; le même revêtement de façade que celui de la façade actuelle (bardage en bois de cèdre) est utilisé afin d'homogénéiser l'ensemble;
- en ce qui concerne le placement d'une enseigne : l'actuelle enseigne placée au niveau du 1er étage est retirée et un nouveau dispositif au nom de l'établissement de taille modeste ne nuisant pas à l'aspect esthétique de l'ensemble de la façade sera placé;

- en ce qui concerne la suppression du rangement en sous-sol et la réhabilitation de l'emplacement de parking : cet espace est démonté afin de laisser place à l'emplacement de parking prévu dans le permis d'urbanisme délivré en 1992;

Considérant qu'au vu de la situation existante du cadre bâti et de l'orientation sud de la terrasse proposée en partie latérale, les tentes solaires sont nécessaires;

Considérant que la présence de ces tentes solaires atténuera le bruit éventuel pour les appartements des étages;

Considérant que cette terrasse n'a pas fait l'objet du procès-verbal;

Considérant que les permis d'urbanisme n° 15.224 délivré le 07/07/1992 fait état d'une zone de terrasse;

Considérant que plusieurs éléments ont été démontés, que la demande vise le placement de deux enseignes et que l'ensemble des nouveaux aménagements permet le développement d'un commerce participant à la dynamique du quartier de la place Saint-Lambert;

AVIS FAVORABLE

Avis de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement et de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement concernant la terrasse latérale:

Considérant que l'immeuble trois façades possède l'entrée de ses logements au niveau de la zone de passage latérale;

Considérant que la demande propose d'installer une terrasse pour le commerce (HORECA) du rez-de-chaussée;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation;

Considérant que l'implantation d'un tel dispositif peut engendrer des problèmes d'accessibilité aux logements, d'accès pompiers, de bruits de voisinage suite à l'exploitation de cette terrasse;

Considérant dès lors que cette terrasse latérale ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de supprimer les tentes solaires sur la façade latérale;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17905)

Point: 9 à 15:00 h

Localisation : Rue Crocq, 12

Objet : régulariser la transformation de l'immeuble, régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, au 1er étage, au 2e étage en façade arrière et construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, aménager une terrasse en façade arrière des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **ANTON** Florin

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

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol: 2.5.2: les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 10

Argumentation : - demandent des précisions en ce qui concerne la demande de dérogation en profondeur et le profil des nouvelles lucarnes et des rehausses mitoyennes

- rappellent la dernière ligne de l'avis de la commission de concertation du 31/05/2013

- les décisions qui seront prises pour ce projet pourraient avoir des répercussions sur un projet à venir sur le terrain à côté (2 refus). Serait-il possible d'imposer un phasage des travaux (d'abord démolition)

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 initiale visant à régulariser certaines transformations déjà réalisées à l'immeuble, à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, au 1er étage, au 2e étage en façade arrière et à construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, à aménager une terrasse en façade arrière des combles de l'immeuble a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 31/05/2013 dont les motivations étaient basées notamment sur les diverses dérogations sollicitées, l'aménagement des logements, le caractère massif des lucarnes et la trop grande densité de logements proposée;

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en modifiant son projet initial en son courrier du 17/07/2013 reçu le 22/07/2013 ;

Considérant en effet que les plans modificatifs ont été introduits fin septembre 2013 et que le

nouvel avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a été émis le 09/10/2013;

Avis de la commission de concertation du 22/11/2013 - **ANTON** - suite

Considérant que la demande a subi plusieurs modifications:

- le projet ne propose plus que 3 unités de logement: un duplex R+1er étage, un appartement au 2ème étage et un second duplex au 3ème étage et en combles;
- le projet ne présente plus de dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme;
- la lucarne en versant avant de la toiture est supprimée;

Considérant que bien que le dossier modifié ne présente plus de dérogation impliquant des mesures particulières de publicité, il a été à nouveau soumis à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et que 10 réclamations ont été introduites;

Considérant que ces plaintes portent sur la demande de dérogation en profondeur et le profil des nouvelles lucarnes et les rehausses mitoyennes, sur les motivations du précédent avis de la commission de concertation et sur les répercussions sur le terrain à bâtir voisin;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que le projet actuel ne présente plus de dérogation;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée et le 1er étage ne dépassent que de +/-1m la profondeur de l'immeuble de gauche, que la terrasse au 2ème étage est limitée à 3m au-delà de la profondeur de la construction de gauche en prévoyant un retrait latéral de 1,90m de manière à se conformer aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant que le profil de la toiture existante n'est pas modifié;

Considérant que la lucarne en versant arrière respecte toutes les prescriptions en vigueur, sa largeur est nettement inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade, sa partie verticale mesure 1,25m, elle est située à plus d'1m des limites mitoyennes et elle s'inscrit dans les 2m de dépassement du profil de la toiture;

Considérant que la profondeur proposée est inférieure au maximum autorisé par les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant dès lors que le projet tel que modifié répond au bon aménagement des lieux;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de différencier le type de finition pour la zone non accessible de la toiture par rapport à la zone de terrasse accessible afin de garantir sa non-accessibilité;

AVIS FAVORABLE unanime en présence de la Direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de différencier le type de finition pour la zone non accessible de la toiture par rapport à la zone de terrasse accessible (toiture verte).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 392 de la réunion du vendredi 22/11/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18021)

Point: 10 à 15:30 h

Localisation : Avenue des Constellations, 14

Objet : aménager les combles, construire une lucarne en façades avant et arrière, et construire une extension au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame **CANI -FEYT** Patrice et Christine

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes;

- 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 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : ce bâtiment a déjà connu une extension arrière sur toute sa largeur et son côté

- la lucarne en façade avant ne s'accorde pas aux caractéristiques des autres maisons
- une certaine cohérence doit continuer à exister dans le quartier

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/10/2013

AVIS REPORTE pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 22/11/2013

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

Considérant que la demande vise l'aménagement des combles impliquant la création d'une lucarne en versant avant et d'une autre lucarne en versant arrière de la toiture ainsi que la construction d'une extension au 1er étage arrière de la maison;

Considérant qu'elle prévoit également la modification de la pente de la toiture latérale en étendant celle-ci jusqu'au nu du mur de la façade arrière, motivée par le souhait de cohérence entre les différentes toitures de la maison même si cette toiture-là n'est pas exploitable ni exploitée;

Considérant qu'une première demande avait reçu un avis défavorable en commission de concertation du 25/09/2012 étant donné que le projet proposait notamment de relever le pignon et

de supprimer le troisième versant de la toiture, ce qui nuisait à l'harmonie d'ensemble et entraînait la rupture de la typologie du quartier ;

Considérant dès lors que cette seconde demande est introduite proposant une volumétrie moins importante en toiture mais prévoyant une extension au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne arrière présente une hauteur supérieure au maximum autorisé, soit 1.58m au lieu de 1.25m ;

Considérant que l'annexe arrière au niveau du 1^{er} étage respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de 3m la profondeur de la maison voisine de gauche, et que l'autre terrain n'est pas construit en mitoyenneté et que la maison présente 3 façades;

Considérant que la lucarne en versant avant de toiture ne présente pas le même type que celle du versant arrière ;

Considérant en effet que la lucarne rampante s'intègre moins harmonieusement dans le contexte bâti ;

Considérant que la maison initiale a déjà fait l'objet de transformations suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°13.737 délivré le 27/04/1984 visant à réaliser une extension arrière et une extension latérale ;

Considérant qu'il s'agit de transformations supplémentaires visant à encore agrandir la maison dans ses proportions initiales;

Considérant que même si l'extension respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, la typologie et les caractéristiques architecturales initiales du quartier ne seront dès lors plus garanties;

Considérant qu'il y a lieu de préserver ces caractéristiques, témoins de l'urbanisation de l'époque;

Considérant que la lucarne arrière telle que proposée est acceptable;

Considérant néanmoins que cette intervention fait partie du projet global qui ne peut être accepté tel que présenté;

AVIS DEFAVORABLE de la commune

Avis de la Direction Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

Considérant que l'extension arrière est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur;

Considérant que la lucarne proposée en façade à rue ne respecte pas la typologie du quartier en ce qu'elle perturberait la séquence visuelle depuis celle-ci;

Considérant que la typologie des maisons du quartier doit être respectée afin de garder l'harmonie d'ensemble visible depuis l'espace public;

Considérant qu'actuellement il n'existe aucune ligne de conduite urbanistique définie pour le quartier;

AVIS FAVORABLE