

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17677)**

**Point: 1 à 09.00 h**

- Localisation : Avenue Hof ten Berg, 113
- Objet : modifier des baies en façades avant et latérale, construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : 9ter approuvé le 11/01/1977  
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **BLOMMAERT**
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9ter : hauteur de l'annexe
- Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012
- 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à modifier certaines baies des façades avant, arrière et latérale, à isoler les façades, à créer un emplacement de parcage supplémentaire dans le sous-sol existant, à élargir la rampe du garage et à réaliser une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit de la maison de droite d'un ensemble formé par deux maisons jumelles;

Considérant en effet que l'ensemble de la maison est isolé en plaçant des briquettes (tranches de briques) sur isolant de manière à conserver l'aspect esthétique existant (sur-épaisseur de 15cm dont 12cm d'isolation);

Considérant que dans un souci d'homogénéité, il y a lieu de prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes comprises) et de conserver la finition du soubassement en façade à rue;

Considérant que certaines baies sont modifiées en rehaussant les allèges en façades avant et latérale suite au déplacement de la cuisine vers l'avant, ce qui rompt l'harmonie entre les deux maisons;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver la symétrie avec la maison jumelle voisine en gardant la hauteur des allèges ;

Considérant qu'une des trois baies arrière à l'étage est également agrandie en supprimant l'allège;

Considérant qu'un garde-corps est placé afin de garantir l'inaccessibilité de la petite plate-forme qui sera plantée;

Considérant qu'à l'arrière, une extension avec une toiture en pente est prévue sur toute la largeur de la façade;

Considérant que la profondeur de ce nouveau volume respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant néanmoins que dans le but d'intégrer cette extension, le versant arrière de la toiture du bâtiment principal est prolongé et un brisis est proposé, ce qui implique une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur puisque la hauteur maximale autorisée de 3,20m est dépassée dans la partie haute de l'intervention;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé et qu'une finition en cimentage avec peinture en accord avec le voisin est prévue;

Considérant que de nouveaux châssis en PVC blanc sont prévus;

Considérant que le nouveau châssis de l'extension est en aluminium de teinte grise et que l'architecte précise en séance que les châssis dans le versant de toiture sont en bois;

Considérant que dans un souci d'harmonie, l'ensemble des châssis de l'extension doivent être dans le même matériau;

Considérant que les plans ne renseignent pas exactement la rehausse;

Considérant que la demande envisage également d'élargir la rampe de garage en biais permettant d'accéder à un deuxième emplacement de parcage couvert dans le volume existant du sous-sol;

Considérant dès lors que la partie plantée est partiellement supprimée tout en respectant les prescriptions en la matière;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- compléter les plans au niveau de la rehausse du mur mitoyen et de la baie modifiée au 1<sup>er</sup> étage arrière en fournissant une coupe avec vue vers la maison mitoyenne et de proposer une finition esthétique pour le nouveau mur mitoyen rehaussé en accord avec le voisin;
- prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes comprises) et de conserver la finition du soubassement en façade à rue;
- conserver les hauteurs des allèges en façade avant pour conserver la symétrie avec la maison jumelle;
- proposer un matériau commun à tous les châssis de l'extension arrière.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17718)**

**Point: 2 à 09.30 h**

Localisation : Rue de l'Eglise St-Lambert, 16-18-20

Objet : changer l'affectation de la maison n°16 d'équipement d'intérêt collectif en une maison unifamiliale, percer une baie au rez-de-chaussée dans le mur mitoyen et réunir les maisons n°16 et 18-20, peindre les façades avant, remplacer les châssis et les seuils de la façade avant n°16, isoler et peindre la façade arrière n° 16, isoler et peindre le pignon entre les n°16 et 18, percer une baie dans le mur du jardin existant et construire un mur de jardin en façade arrière des immeubles

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **KISIELEWICZ-WARRANT** Michal et Anne

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X - Article 52 : matériaux de façade : enduit.

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

Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection de la place du Sacré-Coeur;

Considérant que la demande vise à :

- changer l'affectation de la maison n°16 d'équipement d'intérêt collectif en une maison unifamiliale;
- percer une baie au rez-de-chaussée dans le mur mitoyen pour réunir les maisons n°16 et 18-20;
- peindre les façades à rue des 3 maisons en beige;
- remplacer les châssis et les seuils de la façade avant n°16;
- isoler et peindre la façade arrière n° 16;
- isoler et peindre le pignon entre les n°16 et 18;
- percer une baie dans le mur existant entre les jardins pour permettre une accessibilité entre ceux-ci via un escalier ;
- prolonger le mur de jardin en façade arrière afin de clôturer celui-ci (suppression de la sortie de secours);

- supprimer l'escalier de secours tout en maintenant le balcon supérieur;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16208 a été délivré le 16/06/1998 pour la réunification des maisons n°18 et 20;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 03/10/2012;

Considérant que de manière générale, la réunion des parcelles n'est pas souhaitable car elle n'autorise pas la même flexibilité au niveau du tissu urbain et des logements ;

Considérant que la CRMS plaide dans le cas présent pour le maintien du parcellaire existant qui témoigne encore du noyau d'origine de la Commune;

Considérant que les trois numéros (16-18-20) ne font qu'un seul logement mais qu'il y a lieu de maintenir deux entités distinctes ;

Considérant en effet qu'un seul percement de baie au rez-de-chaussée est prévu dans le mur mitoyen;

Considérant que l'intervention est également limitée au niveau du jardin par le percement dans le mur de clôture de celui-ci;

Considérant qu'il y a lieu de conserver des châssis en bois mouluré avec imposte de type traditionnel dans la façade du n°16;

Considérant qu'il y a lieu de différencier les couleurs des façades avant pour marquer le parcellaire;

Considérant qu'il y a lieu de rénover le cimentage du n°16 en conservant ses caractéristiques (faux-joints,...);

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- placer des nouveaux châssis en bois mouluré avec imposte de type traditionnel dans la façade à rue du n°16 ;
- rénover le cimentage du n°16 en conservant ses caractéristiques (faux-joints,...);
- différencier les couleurs des façades avant pour marquer le parcellaire en restant dans la même gamme;
- maintenir le parcellaire existant.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17665)**

**Point: 3 à 10.00 h**

Localisation : Rue Cayershuis, 19

Objet : transformer la maison unifamiliale en deux logements, modifier la façade avant, construire une extension à tous les étages en façade arrière, rehausser la toiture, construire une lucarne en toiture en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : LOT 137

Demandeur : Monsieur **VANDERVEKEN** Michel

Motifs : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 3 : façade à l'alignement

Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : matériaux de façade

Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 53 : façade à l'alignement

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

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6,§2 : hauteur des lucarnes

Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012

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 que la demande se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°137 approuvé le 16/04/1963 et qu'elle n'est pas contraire à celui-ci;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir l'immeuble actuellement unifamilial en vue d'y aménager deux logements (duplex R+1 et duplex 2+3) ;

Considérant que les immeubles voisins contiennent plusieurs appartements;

Considérant que cet immeuble présente un gabarit inférieur à ces immeubles voisins;

Considérant que le projet vise également à améliorer la performance énergétique de l'immeuble dans le but d'atteindre le standard passif;

Considérant que pour ce faire, le revêtement en briques de parement de la façade avant est remplacé par un enduit sur isolant;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'alignement est respecté tandis qu'aux étages, un débordement de 15cm est demandé ce qui constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que l'enduit proposé et les saillies des seuils, ...conséquentes au placement de l'isolation, présentent également des dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné le but poursuivi en termes d'isolation thermique;

Considérant que le volume du bâtiment est augmenté par des extensions à tous les niveaux;

Considérant que la terrasse prévue pour le duplex du bas déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur même si les prescriptions du code civil semblent respectées vu la présence de bacs à plantes;

Considérant que la lucarne créée en façade avant déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur la bâtisse en termes de gabarit;

Considérant cependant que les immeubles voisins présentent également des lucarnes en versant avant de toiture et que celle-ci s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade;

Considérant que le projet présente d'autres dérogations en termes d'habitabilité et de stationnement vu qu'aucun local commun pour deux roues, poubelles et entretien n'est prévu et que le garage existant maintenu ne compte qu'un seul emplacement;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir au moins le local poubelles commun aux deux logements;

Considérant qu'il y a un emplacement pour deux logements et que le hall d'entrée présente des dimensions importantes pour pouvoir accueillir des voitures d'enfants ou un vélo;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- limiter l'accessibilité des terrasses dans le respect du code civil sans rehausser les murs mitoyens en prévoyant le retournement de la balustrade et en limitant le garde-corps à la partie accessible;
- créer un local poubelles commun.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17704)**

**Point: 4 à 10.30 h**

- Localisation : Rue Konkel, 114
- Objet : démolir les annexes existantes et reconstruire une extension au rez-de-chaussée 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 **LEGROS-VAN SNICK** Samuel et Noémie
- 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
- Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012
- 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 que la demande vise la démolition des annexes existantes en très mauvais état au profit de la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale, à rénover l'entièreté de la maison et à renouveler l'abri de jardin;

Considérant que le nouveau volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il s'étend au-delà des profondeurs des immeubles directement contigus;

Considérant cependant qu'il reste dans les limites des extensions existantes ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n°11319 délivré le 29/12/1966;

Considérant que le projet dépasse l'immeuble voisin de droite d'un peu plus de 2m et que la profondeur totale au rez-de-chaussée est de 12,5m pour une largeur d'à peine plus de 5m;

Considérant que le niveau de jardin de l'immeuble de droite se situe +/- 1m plus haut que le niveau du terrain de la présente demande;

Considérant qu'à gauche, il s'agit d'un simple garage;

Considérant que le but du projet est d'assainir la maison et d'améliorer le rapport entre les pièces de vie et le jardin;

Considérant dès lors que le sol de l'extension est remonté et que la partie de terrain jouxtant la construction est terrassée sur 84cm avant de remonter en pente douce jusqu'à rejoindre la hauteur actuelle du reste du terrain;

Considérant que la toiture plate de l'extension est verdurisée;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans au niveau de l'abri de jardin;

**AVIS FAVORABLE** à condition de compléter les plans au niveau de l'abri de jardin.



**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17463)**

**Point: 5 à 11.00 h**

Localisation : Rue Jacques Hoton, 40

Objet : régulariser la construction d'une véranda 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 : Madame **VAN LANGENDONCK** Paula

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

Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : aucune objection sur la régularisation

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 construction de la véranda;

Considérant que le procès-verbal n°549/12 a été dressé le 11/09/2012 étant donné que les travaux avaient été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que le volume construit présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de gauche;

Considérant cependant qu'il s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de droite;

Considérant que le propriétaire de l'immeuble de gauche ne marque aucune objection sur la demande de régularisation;

**AVIS FAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17708)**

**Point: 7 à 14.30 h**

Localisation : Avenue J.R. Collon, 15

Objet : isoler et crépir la façade avant, remplacer la porte de garage, construire une annexe au rez-de-chaussée et une terrasse et un escalier au 1er 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 **RENAUX** Pierre

Motifs : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 3 : façade à l'alignement

Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : matériaux de façade

Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 53 : façade à l'alignement

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

Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : exiger la remise en conformité du jardinet en zone de recul

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 isoler et à crépir les façades avant et arrière et à remplacer la porte de garage;

Considérant que la demande vise également à construire une extension à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée et à aménager une terrasse et un nouvel escalier au 1er étage de la maison unifamiliale;

Considérant que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme car ils dépassent la construction voisine de gauche la moins profonde (n°13) de 4m;

Considérant cependant qu'ils s'alignent sur la construction voisine de droite la plus profonde (n°17);

Considérant que le projet est conçu de manière à conserver un éclairage naturel maximum pour les nouvelles pièces (bureau) et à prévoir un recul de 1,90m latéralement au niveau de la terrasse pour respecter le code civil en matière de vues droites et obliques sans impliquer de rehausse de mitoyen au-delà de la hauteur de l'extension;

Considérant néanmoins que les deux escaliers sont placés au-delà de l'extension et que l'escalier montant du jardin vers la terrasse ne respecte pas totalement les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'un talus végétal est réalisé afin de minimiser l'impact de cet accès du jardin vers la

terrasse;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues droites;

Considérant qu'en façade arrière, un bandeau est mis en place afin de masquer la toiture vitrée de la véranda pour plus d'uniformité;

Considérant que les nouveaux châssis arrière sont en PVC de couleurs différentes comme c'est le cas en façade avant;

Considérant que le crépi proposé est de teinte gris clair tant à l'avant qu'à l'arrière;

Considérant que ce matériau implique une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne la façade à rue;

Considérant qu'étant donné que les façades des immeubles voisins sont en briques, il y a lieu de prévoir une teinte ou un matériau qui s'intégrerait plus harmonieusement à celles-ci;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est acceptable que si l'harmonie entre les façades est conservée;

Considérant que le fait que le front de bâtisse est dépassé de 14cm à l'avant à partir du 1er étage est acceptable puisqu'il surplombe la propriété vu la présence d'une zone de recul;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul entièrement pavée, le permis d'urbanisme n°8917 délivré le 16/07/1956 présente une surface de pleine terre plus importante qu'il y a lieu de respecter;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- proposer un matériau de revêtement de qualité pour la façade avant, s'intégrant de manière plus harmonieuse avec les façades des constructions voisines;
- réaménager la zone de recul conformément au permis délivré ;
- revoir l'escalier de la terrasse au jardin dans le respect du code civil en matière de vues droites.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17711)**

**Point: 8 à 15.00 h**

- Localisation : Avenue des Rogations, 78
- Objet : transformer tous les étages, construire une extension et un escalier au bel étage en façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière, isoler et transformer la façade arrière, remplacer les châssis en façades avant et arrière, rénover le brisis de toiture 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 : Monsieur et Madame **NOFSKI** Piotr et Dorota
- Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions
- Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : demande à être entendu
- Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer l'entièreté de la maison unifamiliale datant d'avant 1932;

Considérant qu'il s'agit de:

- démolir les petites annexes existantes ainsi que la terrasse,
- réaliser une extension au bel étage avec un escalier menant au jardin,
- réaliser une terrasse au 1er étage arrière,
- placer un nouvel escalier d'accès vers le dernier niveau,
- remplacer tous les châssis,
- modifier la façade arrière,
- poser une nouvelle couverture de toiture,
- modifier l'aspect du brisis et de la lucarne en toiture avant;

Considérant que la nouvelle extension abrite un espace de jeux au niveau du sous-sol et une cuisine avec coin repas au niveau du bel-étage;

Considérant que l'extension ainsi que le palier et l'escalier donnant accès au jardin présentent une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'ils se développent au-delà des profondeurs des immeubles voisins;

Considérant que l'escalier est placé à plus de 1,90m des limites mitoyennes;

Considérant cependant que l'extension s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de droite le plus

profond n°76 mais dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche le moins profond n°80;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen avec le n°80 est de +/-1,25m à +/-2m de hauteur sur 4,23m de long;

Considérant que la terrasse aménagée sur une grande partie de l'annexe au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car elle s'implante contre le mitoyen de l'immeuble de droite, s'étend sur une profondeur qui est de maximum 3m au-delà de la façade de l'immeuble de gauche mais se situe latéralement à plus de 3m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'un bac planté est prévu au-delà de la partie accessible afin de se conformer aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble est pourvue d'un crépi sur isolant ce qui implique également une dérogation en profondeur au dernier étage vu que l'immeuble présente une profondeur légèrement plus importante à ce niveau;

Considérant que la lucarne arrière est supprimée, que l'ensemble de la toiture est isolée et qu'une nouvelle couverture est posée en ardoises gris foncé en lieu et place des tuiles existantes;

Considérant qu'au niveau du brisis, le revêtement bitumeux peint en blanc est remplacé par une nouvelle couverture en tuiles de ton gris anthracite et les encadrements de fenêtre en bois sont peints dans la même couleur grise;

Considérant qu'en façade à rue, les châssis existants sont remplacés par des châssis en bois vernis de même ton que celui de la porte d'entrée;

Considérant que les dérogations en profondeur sont acceptables car les interventions améliorent les conditions de confort et d'habitabilité tout en conservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble;

**AVIS FAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17763)**

**Point: 9 à 15.30 h**

- Localisation : Rue Lieutenant Freddy Wampach, 10
- Objet : régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et la peinture de la façade avant, aménager un nouvel escalier vers la cave et remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant
- Demandeur : Madame **BEAUVOIS** Sylvie
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions
- Enquête : du 17/09/2012 au 01/10/2012
- 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 régulariser la construction de l'annexe au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale abritant la cuisine et la salle de bain et à démolir la petite construction en mauvais état existante au-dessus de l'escalier menant à la cave depuis la cour;

Considérant que sur les plans du permis n°3982 délivré le 01/08/1933, on peut voir une annexe de gabarit similaire à l'existante mais le long de l'autre mitoyen;

Considérant que ce volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car il dépasse la profondeur des deux immeubles voisins et qu'il s'étend sur toute la profondeur de la parcelle mais sur la moitié de sa largeur;

Considérant cependant qu'il s'agit des seules pièces d'eau de la maison;

Considérant que la maison présente de petites dimensions;

Considérant qu'un châssis de toit de type « vélux » est placé dans la toiture de la cuisine afin d'en améliorer l'éclairage naturel;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis existants en PVC par de nouveaux châssis en bois de teinte bleu foncé reprenant les divisions et les cintrages des châssis d'origine;

Considérant également qu'une nouvelle porte d'entrée en bois est placée;

Considérant que la demande vise de manière générale à améliorer le confort et l'habitabilité de la maison en améliorant l'aspect esthétique de la façade à rue;

**AVIS FAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17662)**

**Point: 10 à 16.00 h**

Localisation : Avenue de Juillet, 55

Objet : transformer les appartements existants, remplacer les châssis et construire un logement supplémentaire en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Messieurs **WILHELMI** Antoine et Ignace

Motifs : 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 17/09/2012 au 01/10/2012

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- il reste la question de l'intégration « paysagère » de cet étage supplémentaire
- la verticalité des châssis n'est pas mieux du côté de l'avenue Dalechamp
- un garde-corps prolongerait la façade et procéderait à un recul visuel réel de l'étage supplémentaire
- la problématique du stationnement ne rencontre aucune solution (5 logements pour 1 seul parking)
- les locaux au rez-de-chaussée prévus dans la demande comme bureau sont utilisés comme du logement aujourd'hui (légal?)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à réaliser un étage supplémentaire dans l'immeuble qui compte actuellement 4 logements et un garage;

Considérant qu'une précédente version du projet avait été soumise à l'enquête publique du 30/04 au 14/05/2012 et avait fait l'objet de 3 remarques;

Considérant que la commission de concertation du 29/05/2012 a émis un avis défavorable;

Considérant que le demandeur a introduit de sa propre initiative des plans modifiés en application de l'article 126.1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que la présente version a été modifiée:

- la façade de l'immeuble est rénovée à l'identique en gardant l'esprit de l'architecture des immeubles d'angle du carrefour (nouveaux châssis en PVC avec croisillons, garde-corps en fer forgé maintenus),
- le volume de l'appartement supplémentaire vient s'adosser au pignon de la maison située avenue Dalechamp 29,
- deux retraits supplémentaires sont prévus: l'un sur la façade de l'avenue de Juillet, l'autre côté

avenue Dalechamp,

- le logement ne compte plus qu'une chambre, le hall d'entrée comprend un coin bureau,
- la terrasse prévue en toiture du nouveau volume est supprimée,
- la proportion des pleins et des vides de l'extension a été revue: les baies ont été agrandies et alignées de manière plus évidente sur les baies des étages inférieurs,
- au rez-de-chaussée, un local deux roues est aménagé en plus du local compteurs et chaque appartement dispose d'une cave,
- les locaux de réserve sur l'angle sont proposés à l'affectation de bureau;

Considérant cependant que le matériau de façade en panneaux de fibrociment de teinte grise proposé dans la première version du projet est maintenu car, outre sa facilité de mise en œuvre et sa très bonne tenue dans le temps, il permet de moduler un rythme dans les découpes et de renforcer visuellement quelques lignes de force dans les façades;

Considérant que la pose du bardage en joints ouverts confère un aspect de légèreté au volume et rend l'intervention sobre;

Considérant que le nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant que la zone de bureau au niveau du rez-de-chaussée doit être reprise en m<sup>2</sup> dans le cadre VIII de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le demandeur confirme en séance que la baie de la façade latérale/arrière au dernier niveau respecte les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

**AVIS FAVORABLE** à condition de compléter la demande en ce qui concerne l'installation du bureau.



**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 375 de la réunion du mardi 16/10/2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17776)**

**Point: 11 à 16.30 h**

Localisation : Rue Voot, 67

Objet : réaménager le jardin de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et classé par arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale

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

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **FONDU** Benoît

Motifs : Actes et travaux en espace vert

COBAT Titre V Patrimoine  
Art. 207, §1, alinéa 4 : bien classé

Enquête : du 27/08/2012 au 10/09/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/09/2012

**AVIS REPORTE** pour complément d'informations demandé par la Commission Royale des Monuments et des Sites.

Avis de la commission de concertation du 16/10/2012

Avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement-Direction des Monuments et des Sites

Considérant la trop grande diversité des revêtements utilisés;

Considérant que le tracé du chemin carrossable doit être revu pour ne plus passer sous la couronne du platane d'orient;

Considérant la typologie du mur anti bruit qui ne correspond pas à l'esprit du site;

Considérant la trop grande minéralisation du potager (gravier);

Considérant l'emplacement du plan d'eau envisagé et sa forme (ronde) mal adaptée à la typologie de la villa et de son jardin;

Considérant la nécessité de revoir la composition de l'ensemble des aménagements;

Considérant l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 3 octobre 2012;

**AVIS DEFAVORABLE**

Avis de l'Administration Communale de Woluwe-Saint-Lambert

Considérant que la demande se situe en zone de parcs et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la propriété fait l'objet d'un classement comme site par arrêté royal du 24/01/1984;

Considérant que la demande vise à réaménager le jardin de la propriété:

- abattage des hêtres pourpres malades et devenus dangereux,
- nouvel accès prévu depuis la place Saint-Lambert dans le but de protéger les vieux arbres le long de l'accès existant sous la pression de pneus,
- placement d'un mur de soutènement construit en moëllons de Baleghem à l'identique des autres murs de soutènement,
- réaménagement de la cour en pavés existante clôturée par une bande de pavés en terre cuite,
- renouvellement du gravier devant la maison et réalisation du nouvel accès en granit clôturé par des bandes en acier,
- aménagement d'un potager à côté de la serre restaurée à l'identique,
- aménagement d'une pelouse et de massifs de fleurs sous le hêtre pourpre;

Considérant que dans la zone nord du terrain non classée, un abri à outils est construit;

Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites à cette date;

**AVIS FAVORABLE**

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement-Direction de l'Urbanisme et l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstiennent.