

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18365)**

**Point: 1 à 09:00 h**

- Localisation : coin rue Saint-Lambert et avenue Paul Hymans,
- Objet : construire un nouvel accès à la station de métro Roodebeek (nouvelle entrée du Woluwe Shopping Center)
- Zonage : P.R.A.S. : zone viaire le long d'un espace structurant et zone de forte mixité  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant
- Demandeur : SPRB - **BRUXELLES MOBILITE** / A.E.D.-D.I.T.P. Monsieur BIOUL
- Motifs :  
- Prescriptions particulières relatives à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol: 4.5.1: les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;  
  
- Prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun du Plan Régional d'Affectation du Sol: 25.1: actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.
- Enquête : du 12/03/2014 au 10/04/2014
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - il y a conflit entre les piétons entrants et sortants du métro, proposons une alternative  
- demandons la sécurisation du passage piétons  
  
- c'est un non-sens d'analyser une telle demande dans la mesure où le projet d'extension du Woluwe Shopping Center n'est pas encore délivré  
- demandent que l'accès qui aboutit au Wolubilis reste accessible  
- le projet tient compte de la future extension du shopping mais pas de l'arrivée du tram 94  
- ne serait-ce pas possible de trouver quelque chose de plus doux pour la casquette droite en verre, plus en courbe  
- il est tout a fait aberrant de vouloir faire un accès à cet endroit alors que les quais de bus et du futur tram se trouvent de l'autre côté du carrefour  
- pourquoi pas un ascenseur à cet endroit?  
- rien n' a été prévu pour le piéton (pendant travaux)  
- pas d'informations dans le dossier concernant le chantier (dossier incomplet)

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire, le long d'un espace structurant et en zone de forte mixité 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 nouvel accès à la station de métro Roodebeek

(nouvelle entrée du Woluwe Shopping Center);

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/03/2014 au 10/04/2014 et que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur la faisabilité du projet tenant compte du futur Woluwe Shopping Center, les circulations au sein du projet, la possibilité d'y placer un ascenseur, l'accès à la station pendant le chantier et le déroulement de celui-ci,...;

Considérant que le projet intègre un ascenseur permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder à la station de métro;

Considérant que la modification des sous-structures fait l'objet d'un permis d'urbanisme séparé;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique régionale visant à adapter toutes les stations de métro et pré-métro de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'en séance, le demandeur mentionne que l'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente impose une séparation public – privé au niveau des ascenseurs;

Considérant que la demande s'articule avec le projet de prolongation de la ligne de tram 94 et avec un projet immobilier (Woluwe Shopping Center) ; que le demandeur confirme ceci en séance mais que ce projet peut fonctionner indépendamment des autres projets;

Considérant que la commune et citydev regrettent que le permis qui concerne cette prolongation de la ligne de tram ne soit pas encore délivré alors qu'il s'agit d'un projet limitrophe à la présente demande;

Considérant que même si cela ne fait pas partie de la demande, qu'il y a lieu de conserver un accès du côté du centre culturel vu son rôle d'équipement culturel;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les aménagements des abords pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à ce nouvel accès vers la station;

**AVIS FAVORABLE à condition d'adapter les aménagements des abords pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à ce nouvel accès vers la station.**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18336)**

**Point: 2 à 09:30 h**

<u>Localisation</u> :	Avenue de l'Assomption,
<u>Objet</u> :	installer une statue de para-commandos et son socle sur le terrain
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant P.P.A.S. : néant Lotissement : néant
<u>Demandeur</u> :	Administration communale de <b>Woluwe-Saint-Lambert</b> Messieurs MAINGAIN et LAMBERT
<u>Motifs</u> :	Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
<u>Enquête</u> :	néant
<u>Plaintes/Remarques</u> :	néant
<u>Argumentation</u> :	néant

**Avis :**

Considérant que la demande se situe en zone zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à installer une statue de para-commandos et son socle en espace public;

Considérant que la hauteur totale de l'oeuvre est de 2,80m et est constituée d'un socle en pierre bleue et d'une sculpture réalisée en plaques d'acier inoxydable;

Considérant qu'il s'agit de placer un monument commémoratif des para-commandos qui n'en disposent pas encore sur l'espace public;

Considérant que ce monument représente l'entraide et la solidarité entre les para-commandos;

Considérant que l'endroit choisi doit permettre un rassemblement de personnes et qu'une pelouse est prévue au pied du monument pour accueillir des gerbes de fleurs;

**AVIS FAVORABLE**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 18209

Point: 3 à 09:45 h

Localisation : Avenue Marcel Thiry, 200

Objet : modifier l'affectation de l'immeuble de bureau en logement, construire une extension de l'immeuble et construire un nouvel immeuble : 91 logements et un bureau

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **MT200** Monsieur TERRYN Bruno

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;  
- Prescriptions particulières relatives à la zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol : 7.4 : les caractéristiques urbanistiques des constructions s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre IV - Article 13 : maintien de la surface imperméable.

Rubriques:

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques : 86 emplacements.

152A : Parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs, en dehors de la voie publique comptant : de 10 à 50 véhicules automobiles ou remorques : 10 emplacements.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : - le taux d'imperméabilisation est de 0,846 et non 0,80 et on vient de 0,739

- on devrait avoir une citerne de pluie de 98.406 L et un bassin d'orage de 47.712 L , demandons des précisions

- le demandeur vise sa rentabilité énergétique au détriment de sa solidarité sur le problèmes d'inondation (panneaux solaires au lieu de la toiture verte obligatoire)

- demande de construire sur une partie de la zone de recul

- le projet gagne de la hauteur un peu par tout (une augmentation de hauteur avait été refusée pour d'autres dossiers similaires)

- la cohérence architecturale disparaît en partie, casse le rythme général et ferme de manière inadéquate l'espace central

- il y a un manque évident de mixité qui devrait nécessairement être prévu au rez-de-chaussée

- quel est le devenir du terrain amputé à l'arrière de la nouvelle construction, encore constructible?

- on s'oppose à ce projet tel que présenté
- nous refusons l'extension et la hauteur du bâtiment actuel, le manque de solidarité en matière d'inondations et demandons une meilleure mixité.

Avis :

**AVIS REPORTE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18207)**

**Point: 4 à 10:30 h**

Localisation : Avenue de Mars, 16

Objet : rehausser l'immeuble d'un nouvel étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **KHAN** Aziz

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - nous émettons les plus nettes réserves quant à l'utilité de la construction d'un second étage qui pourrait encore plus accentuer l'instabilité de ce bâtiment

- le mesurage n'est pas le même du 1er et du 2ème étage alors que l'on demande d'ajouter un étage identique

- sur le plan il est indiqué que côté avenue de Mai les fondations doivent être vérifiées avant tous travaux

- nous voudrions avoir la certitude que nous ne subirons plus de dommages causés par cet immeuble (voir résumé de la situation antérieure)

- les couvre-murs doivent être respectés et les cheminées rehaussées (av. de Mai 241)

Avis :

**AVIS REPORTE** sous réserve:

- d'apporter plus de précisions (sous forme de rapport) quant à la stabilité de l'immeuble afin de s'assurer que l'ajout d'un étage supplémentaire ne mettrait pas en péril la structure existante de l'immeuble;
- de préciser la couleur des matériaux utilisés pour la nouvelle façade avant ainsi que le maintien ou non de l'inscription « station de Mai » en façade avant;
- **de joindre à la demande une coupe réalisée dans la plate-forme arrière afin de s'assurer qu'aucune modification ne sera apportée comme expliqué en séance.**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18295)**

**Point: 5 à 11:00 h**

Localisation : Avenue du Dernier Repos, 1-3

Objet : démolir les hangars et construire un immeuble comprenant dix appartements et dix emplacements de parking

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

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

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **MOMONT - CROMBE**

Motifs :

- 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 : hauteur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 bis - Article 4: hauteur des façades;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 bis - Article 5 : gabarit des toitures et hauteur des lucarnes.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - le traitement du coin nous semble moins bien s'intégrer que le restant, surtout le dernier étage

- regrettons le taux d'imperméabilisation

- il n'est pas judicieux d'accorder les dérogations concernant la hauteur de la toiture, le gabarit, les toitures, la hauteur de la lucarne, l'étage en retrait sur le volume d'angle, la hauteur de la façade du volume d'angle

- le gabarit de l'immeuble est totalement disproportionné et disharmonieux dans le cadre actuel

- le jardin du rez-de-chaussée se situe au niveau du 1er étage au niveau de la rue Vervloesem

- la configuration du garage doit être revue (trop étroit)

- l'entrée du parking devrait se trouver dans l'avenue du Dernier Repos

- le local pour les vélos et les poussettes n'est pas assez grand ni accessible ainsi que le local poubelles

- le phénomène d'inondations sera considérablement amplifié

- le chantier doit être sécurisé

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à démolir les hangars existants sur la parcelle en vue d'y construire un nouvel immeuble comprenant 10 logements et 10 emplacements de parking ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/03/2014 au 10/04/2014 et que 3 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent essentiellement sur le caractère disproportionné et non harmonieux de la nouvelle construction qui présente plusieurs dérogations, sur le taux d'imperméabilisation ainsi que sur la taille du local deux roues et de l'emplacement de l'entrée au parking ;

Considérant que le projet vise la démolition des hangars et d'un atelier désaffecté, anciennement utilisés pour l'entreposage de pierres et de marbres destinés à une marbrerie située de l'autre côté de l'avenue ;

Considérant qu'une partie du terrain est actuellement aménagée en jardin dont profitent les voisins immédiats ;

Considérant qu'il n'y a pas de clôture entre les parcelles contigües du fait que les différents propriétaires sont issus d'une même famille ;

Considérant que ce nouvel immeuble s'insère dans un quartier composé de maisons unifamiliales et d'immeubles comptant plusieurs logements ;

Considérant que le projet se compose de trois parties correspondant aux 3 travées d'appartements : une partie côté rue Vervloesem s'alignant sur le gabarit de l'immeuble n°37, une partie côté avenue du Dernier Repos reprenant un gabarit du même ordre de grandeur que celui de l'immeuble n°5 et une partie à l'angle proposant un traitement différent à toiture plate avec un dernier niveau en retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation est de 0,77 ce qui est acceptable vu la particularité de la parcelle d'angle et le fait que le projet propose de maintenir une zone de jardin appréciable ;

Considérant que le projet n'occupe pas le maximum de la surface définie comme constructible au sol dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le terrain présente un dénivelé de 3,55m entre ses deux extrémités à front de rue, d'où le choix de placer l'entrée de parking au point le plus bas côté rue Vervloesem, permettant ainsi la lecture de ce niveau de parking comme soubassement ;

Considérant que ce soubassement se retourne côté avenue du Dernier Repos où est placée l'entrée de l'immeuble et quelques marches y sont aménagées à côté de l'ascenseur permettant d'accéder aux logements qui se situent alors au niveau du jardin ;

Considérant que de cette manière, une partie du sous-sol est recouverte de pleine terre sur une épaisseur de 0,60m ;

Considérant qu'un second sous-sol est prévu afin que chaque logement dispose d'une cave ;

Considérant que la circulation verticale est située dans l'angle intérieur du « L » formé par les deux ailes du bâtiment pour distribuer trois logements par étage et un penthouse ;

Considérant que cette implantation permet également de maintenir un écart entre les appartements faisant face au jardin pour préserver l'intimité des terrasses et balcons ;

Considérant qu'une zone de recul de 3m est maintenue par rapport à la limite côté avenue du Dernier Repos, l'immeuble voisin de droite présentant la même particularité ;

Considérant qu'en termes de matériaux, le choix s'est porté sur des matériaux de qualité, de bonne durabilité et ne nécessitant que peu d'entretien ce qui garantit une pérennité des façades côté espace public ;

Considérant qu'il s'agit de la brique et de la pierre bleue pour les façades, de l'aluminium thermolaqué gris pour les châssis, de tuiles plates à emboîtements de teinte noire et de zinc de teinte gris anthracite pour les éléments de toitures ;

Considérant que le projet implique plusieurs dérogations :

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture en ce que l'étage en retrait au-dessus du volume d'angle dépasse la hauteur de référence la plus



haute ;

- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur de façade et en termes de toitures et lucarnes en ce que la hauteur de la façade du volume d'angle dépasse le maximum autorisé des 9m et en ce que les lucarnes présentent une partie verticale supérieure à 1,25m ;
- aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce que les lucarnes présentent une hauteur de leurs parties verticales supérieure à 1,25m ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable compte tenu du fait qu'il s'agit d'un angle et que le niveau placé en retrait n'est que peu visible depuis la voirie ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable en ce que la déclivité des deux voiries et la volonté de travailler en trois travées ;

Considérant que le projet tient compte de son environnement bâti et s'intègre harmonieusement tout en marquant l'angle par un traitement différencié;

Considérant que la dérogation en termes de lucarnes est acceptable car elles sont placées en retrait par rapport aux façades et qu'elles marquent la verticalité déjà présente dans les décrochements de façades ;

Considérant que ces dérogations ne remettent pas en question les données essentielles du plan particulier d'affectation du sol et confortent la position d'angle de l'immeuble ;

Considérant que les logements ne se limitent pas à répondre aux normes minimales d'habitabilité et que tous les locaux communs prescrits par le titre II du règlement régional d'urbanisme sont prévus ;

Considérant que les plans sont conçus de manière à ce que les locaux profitent d'un éclairage naturel important du fait qu'il s'agit pour la plupart de logements traversants ;

**AVIS FAVORABLE**

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18246)**

**Point: 6 à 14:00 h**

Localisation : Avenue de Mai, 128

Objet : construire un immeuble comprenant 3 appartements, une surface pour profession libérale et 2 emplacements de parking

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **VISO INVEST** Monsieur et Madame d'UVA - VAN DER BIEST

Motifs :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre III - Article 10 : largeur des oriels.
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VIII - Chapitre III - Article 6 : emplacements de parking;

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - la profondeur de la construction dépasse la profondeur du voisin le plus profond (enclavement perte de luminosité et d'ensoleillement)

- le projet dépasse la hauteur du voisin le plus profond
- la dérogation des oriels favorise une vision directe et rapprochée
- est-ce que l'entrée du garage peut être considéré comme « totalement » perméable?
- ne faut-il pas prévoir une toiture verte?
- ce n'est pas acceptable qu'il y ait seulement 2 garages
- il n'est pas acceptable qu'un mur aveugle de grande dimension soit construit dans la prolongation de la séparation de notre parcelle (n°126)
- il est normal que le propriétaire du terrain souhaite construire, mais les dérogations demandées sont excessives
- s'opposent au projet
- la clôture du terrain non-bâti a été abattue depuis novembre 2013 (accès pour les voleurs)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant 3 appartements, une surface pour profession libérale et 2 emplacements de parking sur le terrain;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 5, chapitre II, titre I du règlement

régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la nouvelle façade sera plus importante que la hauteur de la façade du bâtiment mitoyen de droite le plus haut (n°132);

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de la nouvelle construction dépasse le profil mitoyen le plus haut (voisin n° 132);

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 10, chapitre III, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les oriels prévus en façade avant dépassent les 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 6, chapitre III, titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit pas un emplacement de parking par logement (au total: 2 emplacements de parking pour 3 logements);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/03/2014 au 10/04/2014 et que 5 plaintes ont été introduites;

Considérant que de façon générale, ces plaintes relèvent le caractère beaucoup trop massif de la nouvelle construction, la profondeur excessive proposée par rapport à la surface de la parcelle, le non-respect de l'article 6, chapitre III, titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking ou encore la perte d'ensoleillement que la nouvelle construction va engendrer pour les constructions voisines;

Considérant qu'une des plaintes relève le fait que selon l'article 12, chapitre IV, titre I du règlement régional d'urbanisme, les toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées;

Considérant que le projet présente une toiture plate dont la surface est légèrement inférieure à 100 m<sup>2</sup>;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de prévoir une toiture verte vu la surface importante de la nouvelle toiture;

Considérant qu'une autre plainte relève également le fait que la nouvelle construction dépasse la construction voisine (n°132) la plus profonde tout en respectant une profondeur de construction inférieure aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale de la parcelle;

Considérant qu'il y a lieu de considérer ce dépassement comme une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant de plus que la construction projetée atteint presque les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (à quelques centimètres près);

Considérant que les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle constituent un maximum déjà établi par le règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le projet prévoit une profondeur de construction de 13m82 et une profondeur de jardin de seulement 4m70;

Considérant que les habitations situées aux numéros impairs de la rue d'Octobre sont très proches du n°128 de l'avenue de Mai;

Considérant que le volume proposé est trop proche des habitations de la rue d'Octobre et occasionnera donc une perte certaine d'ensoleillement ainsi que des vis-à-vis importants pour ces dernières (implantation au sud);

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un garage de 2 voitures sera aménagé;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble projeté abritera un total de 3 logements;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à l'article 6, chapitre III, titre VIII du règlement régional d'urbanisme;

Considérant de plus que le rez-de-chaussée arrière abritera également un local pour profession libérale (surface: +/- 32 m<sup>2</sup>);

Considérant que ce local disposera d'une salle d'attente;

Considérant qu'une activité libérale au rez-de-chaussée de l'immeuble impliquera inévitablement un flux supplémentaire de circulation;

Considérant que seulement 2 caves seront accessibles par le garage ainsi qu'un espace vélos/poussettes/entretien;

Considérant de plus que l'accessibilité à ces caves sera difficile lorsque 2 voitures seront présentes dans le garage;

Considérant qu'il s'indique de revoir la position, le nombre des caves et les locaux communs en fonction du programme proposé;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'implantation de la nouvelle construction dépassera de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (voisin n° 126) et qu'elle dépassera la construction voisine la plus profonde (n°132);

Considérant que le 1er, le 2ème et le 3ème étage abriteront chacun un appartement de 2 chambres disposant d'une terrasse en façade avant;

Considérant que les 3 appartements présenteront la même configuration à chaque niveau;

Considérant que la hauteur projetée de la nouvelle construction dépassera la hauteur de la construction mitoyenne de gauche (voisin n° 132) de +/- 1m et dépassera la hauteur de la construction mitoyenne de droite (voisin n° 126) de 2m67;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à l'article 5, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant);

Considérant que l'impact visuel de cette différence de hauteur sera important;

Considérant de plus que le projet présente également une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profil de construction);

Considérant que la façade avant sera constituée de briques de ton gris-beige et de châssis en bois brun de couleur « doré vernis »;

Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée sera entièrement recouverte par un bardage en bois brun de même couleur que les châssis;

Considérant que de façon générale, le programme du projet présenté (à savoir la construction de 3 logements avec 2 emplacements de parking et un local pour profession libérale) est trop dense;

Considérant en effet que seulement 2 emplacements de parking seront créés alors que 3 logements seront prévus ainsi qu'un local pour profession libérale et ce dans un immeuble neuf;

Considérant qu'il s'indique dès lors de supprimer un logement afin de se rendre conforme à l'article 6, chapitre III, titre VIII en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking;

Considérant que la suppression d'un logement aura également pour conséquence de diminuer la hauteur de construction ainsi que l'importance du profil projeté;

Considérant qu'il s'indique donc de revoir le programme et le volume du projet afin de réduire l'impact visuel et les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

Considérant que les dérogations demandées ne sont pas acceptables;

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Pmrocès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18245)**

**Point: 7 à 14:30 h**

Localisation : Place de Mai, 2

Objet : transformer la maison unifamiliale, construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière, isoler la façade arrière, rehausser la toiture en façade arrière et aménager les combles

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **VAN GOETHEM-BOUVIER D'YVOIRE** Henk en  
Raphaëlle

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 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale, à construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière, à isoler la façade arrière, à rehausser la toiture en façade arrière et à aménager les combles de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction d'une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassera en profondeur la construction voisine la plus profonde (à savoir le voisin n° 3) et en ce que la pose d'une isolation extérieure en façade arrière dépassera également la construction voisine la plus profonde (n°3);

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse de la toiture en façade arrière dépassera en hauteur le profil mitoyen le plus haut (à savoir voisin n°3);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/03/2014 au 10/04/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

Considérant qu'au sous-sol, une extension arrière sera créée;

Considérant que cette extension sera construite dans le prolongement de l'extension déjà existante du côté droit de l'immeuble;

Considérant que le nouveau volume créé dépassera le voisin le plus profond (voisin n°3) de 1m24 et dépassera le voisin le moins profond de +/- 5m90;

Considérant que pour ce faire, un nouveau mur mitoyen devra être construit entre le n°2 et le n° 1 de la place de Mai et sur une longueur de 2m70;

Considérant qu'une extension similaire sera également construite au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble et prolongera la cuisine de la maison unifamiliale;

Considérant que le nouveau mur mitoyen réalisé entre les 2 propriétés (n° 2 et n°1) au niveau des 2 nouvelles extensions présentera une hauteur totale de 4m85;

Considérant que le bâtiment voisin de droite (n°1) est un bâtiment de coin ne possédant quasiment pas d'espaces extérieurs ;

Considérant que vu son orientation et sa configuration ce bâtiment bénéficie déjà d'un ensoleillement assez faible;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire à gauche et ce sur 2 niveaux aura pour conséquence d'enfermer davantage le bâtiment voisin (n°1);

Considérant donc que le nouveau volume projeté au sous-sol et au rez-de-chaussée apportera inévitablement des nuisances visuelles et une perte de luminosité pour le bâtiment voisin de droite (n°1) ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler toutes les façades arrière et latérales par l'extérieur;

Considérant que cette isolation aura pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble;

Considérant que de façon générale, des modifications intérieures seront apportées au bâtiment afin de redistribuer et de réaménager les différents espaces de vie;

Considérant que le versant arrière de la toiture sera rehaussé afin d'aménager une chambre d'enfant supplémentaire;

Considérant que le projet présente ici une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette rehausse dépassera le profil le plus haut de la construction voisine (n°3);

Considérant que cette rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public et aura donc un impact visuel réduit étant donné que cette extension se situera dans le prolongement de la façade arrière principale et que l'existence d'une annexe sur 3 niveaux réduira l'impact depuis les jardins voisins;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain en ce qui concerne la construction d'une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée arrière.

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain en ce qui concerne la transformation de la maison unifamiliale, l'isolation arrière des façades, la rehausse de la toiture en façade arrière et l'aménagement des combles.

La dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la rehausse de la toiture en façade arrière et la dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la pose d'une isolation sur les façades arrière de l'immeuble sont accordées.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 399 van de vergadering van vrijdag 25/04/2014.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (18245) Punt 7 : 14:30 uur**

Ligging : Meiplein, 2

Ontwerp : verbouwen van de ééngezinswoning, bouwen van een uitbreiding op de ondergrondse verdieping en op de gelijkvloerse verdieping aan de achtergevel, isoleren van de achtergevel, verhogen van het dak aan de achtergevel en aanleggen van de zolder verdieping

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied  
Bijzonder bestemmingsplan : nihil  
Verkavelingsplan : nihil

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw **VAN GOETHEM-BOUVIER D'YVOIRE** Henk en Raphaëlle

Motieven : - Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 4 : diepte van de constructies;  
  
- Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 6 : het dak.

Onderzoek : van 27/03/2014 tot 10/04/2014

Klachten/Opmerkingen: 0

Argumenten : nihil

Advies :

Overwegende dat de aanvraag gebeurt voor een woning in een typisch woongebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan en in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag gedaan wordt voor het verbouwen van de eengezinswoning, het bouwen van een uitbreiding op de ondergrondse verdieping en op de gelijkvloerse verdieping aan de achtergevel, het isoleren van de achtergevel, het verhogen van het dak aan de achtergevel en het aanleggen van de zolderverdieping;

Overwegende dat het project voorziet in een afwijking van artikel 4, hoofdstuk II, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangezien de bouw van een uitbreiding op de ondergrondse verdieping en op de gelijkvloerse verdieping dieper zal zijn dan de diepte van de diepste buurwoning (namelijk buur n° 3) en dat door het plaatsen van een isolering op de buitenste achtergevel deze ook verder zal uitsteken dan de diepste buurwoning (n°3);

Overwegende dat het project ook voorziet in een afwijking van 6, hoofdstuk II, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangezien door de verhoging van het dak aan de achtergevel dit hoger komt dan het hoogste buurprofiel (namelijk het dak van buur n n°3);

Overwegende dat het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 27/03/2014 tot en met 10/04/2014 en dat er geen enkele klacht of opmerking werd ingediend;

Overwegende dat er op de ondergrondse verdieping een uitbreiding naar achteren zal worden gecreëerd;

Overwegende dat deze uitbreiding gebouwd zal worden in het verlengde van de reeds bestaande uitbreiding aan de rechterkant van het gebouw;

Overwegende dat het nieuw gecreëerde volume de diepste buur (buur n°3) met 1m24 zal

voorbijsteken en de minst diepe buur met +/- 5m90;

Overwegende dat er hiervoor een nieuwe gemeenschappelijke muur gebouwd zal moeten worden tussen de nummers 2 en 1 van het Meiplein en dit over een lengte van 2m70;

Overwegende dat een gelijkaardige uitbreiding ook gebouwd zal worden op het niveau van de gelijkvloerse van het gebouw en de keuken van de eengezinswoning zal verlengen;

Overwegende dat de nieuwe gemeenschappelijke muur tussen de 2 eigendommen (n° 2 en n°1) op het niveau van de 2 nieuwe uitbreidingen een totale hoogte van 4m85 zal bedragen;

Overwegende dat het rechterbuurgebouw (n°1) een hoekgebouw is dat bijna geen buitenruimte bezit;

Overwegende dat gezien zijn ligging en zijn samenstelling dit gebouw reeds van weinig zon geniet;

Overwegende dat door de bouw van een bijkomend volume links en dat op 2 niveaus, dit het buurgebouw (n°1) nog meer zal insluiten;

Overwegende dus dat het nieuw voorgestelde volume op de ondergrondse en gelijkvloerse verdieping onvermijdelijk visuele hinder en een lichtverlies voor het gebouw rechts (n°1) zal veroorzaken;

Overwegende dat het project ook inhoudt dat alle achter- en zijgevels langs de buitenkant geïsoleerd worden;

Overwegende dat deze isolatie tot doel heeft het comfort en de leefbaarheid van het gebouw te verbeteren;

Overwegende dat er op een algemene wijze interne wijzigingen aan het gebouw zullen worden aangebracht om de verschillende leefruimtes opnieuw in te delen en in te richten;

Overwegende dat de achterste helling van het dak verhoogd zal worden om een bijkomende kinderkamer in te richten;

Overwegende dat het project hier een afwijking vertoont van artikel 6, hoofdstuk II, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangezien door deze verhoging van het dak dit hoger komt dan het hoogste buurprofiel (n°3);

Overwegende dat deze verhoging niet zichtbaar zal zijn vanaf de openbare ruimte en dus slechts een kleine visuele impact zal hebben aangezien dat deze uitbreiding in het verlengde van de voornaamste achtergevel zal gebeuren en het bestaan van een aanbouw op 3 niveaus de impact vanaf de buurtuinen zal verkleinen;

**ONGUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Stedenbouw van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, wat betreft de bouw van een uitbreiding van de ondergrondse en de achterste gelijkvloerse verdieping.

**GUNSTIG ADVIES**, en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Stedenbouw van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, wat betreft de verbouwing van de eengezinswoning, de isolatie van de achtergevels, de verhoging van het dak aan de achtergevel en de inrichting van de zolderverdieping.

De afwijking van artikel 6, hoofdstuk II, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wat betreft het optrekken van het dak aan de achtergevel en de afwijking van artikel 4, hoofdstuk II, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wat betreft het aanbrengen van isolatie op de achtergevels van het gebouw worden toegestaan.



**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18253)**

**Point: 8 à 15:00 h**

Localisation : Rue Voot, 14

Objet : agrandir le commerce au rez-de-chaussée en façade arrière, agrandir le logement au premier étage en façade arrière, construire une lucarne en 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 bordée d'un liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **OPTIQUE Saint-Lambert** Madame WAKNINE

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 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demande que pendant les travaux le trottoir reste praticable  
- si la commande du feu de signalisation n'est plus accessible, il devrait passer au vert automatiquement (situation déjà vécue lors des travaux de Vivaqua)  
- de plus en plus les piétons n'ont plus d'autres choix que d'emprunter la chaussée pour se déplacer

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part, à étendre le commerce existant au rez-de-chaussée en aménageant le bureau actuellement présent au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière de la salle d'examen du rez-de-chaussée et d'autre part à étendre le logement existant aux étages ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18002 a été délivré le 28/03/2006 pour l'installation de ce commerce, le placement d'enseigne, la modification de la façade et le maintien d'un logement y attenant ;

Considérant que le projet propose de modifier le très long versant arrière de toiture pour revenir à une typologie plus classique en intérieur d'îlot, proposant des annexes à toitures plates ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/03/2014 au 10/04/2014 et qu'une remarque a été introduite à propos de l'état de l'espace public et plus particulièrement du trottoir, pendant la durée des travaux ;

Considérant que le nouveau volume proposé présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que :

- au niveau du rez-de-chaussée, l'extension dépasse de + de 3m la profondeur de

l'immeuble de droite le moins profond en venant s'aligner à la profondeur de l'immeuble de gauche le plus profond ;

- au niveau du 1<sup>er</sup> étage, l'extension dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins, de 2,66m le voisin de gauche le plus profond et de 6m le voisin de droite le moins profond ;

Considérant que le nouveau volume proposé présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture en ce que les deux profils voisins sont dépassés ;

Considérant qu'une lucarne respectant les réglementations communales et régionales est placée en versant avant de la toiture ;

Considérant que la toiture de l'extension du rez-de-chaussée est végétalisée et que celle du 1<sup>er</sup> étage présente une finition de graviers roulés blancs ;

Considérant qu'un lanterneau dans la nouvelle toiture plate assure l'éclairage naturel de la partie arrière du commerce ;

Considérant que le logement existant présente de petites dimensions et que la présente demande vise à en améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le logement projeté est organisé en duplex et présente une surface totale de 92m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée n'implique aucune rehausse des murs mitoyens et que dès lors la dérogation en profondeur est acceptable ;

Considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la dérogation est acceptable étant donné que le logement est attenant au commerce et qu'il permet de garantir la continuité du logement dans la zone d'habitation ;

Considérant que la demande vise à confirmer l'affectation du commerce et du logement dans cet espace commercial situé à proximité de la place Saint-Lambert ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que les installations de conditionnement d'air existantes sont maintenues;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de les placer à l'intérieur de l'extension du rez-de-chaussée;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition d'étudier la possibilité de placer les installations de conditionnement d'air à l'intérieur de l'extension du rez-de-chaussée .

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18244)**

**Point: 9 à 15:30 h**

Localisation : Clos Bel Horizon, 8

Objet : régulariser la construction d'une lucarne en toiture en façade arrière, la construction d'un escalier entre le deuxième étage et les combles et l'aménagement des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 11 approuvé le 24/12/1958

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DURIEUX - HAURIE** Christian et Claudine

Motifs :  
- 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 : toiture;  
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol  
n°11 : gabarit.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 11 approuvé en date du 24/12/1958 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, la construction d'un escalier entre le 2ème étage et les combles, l'aménagement des combles et le remplacement des châssis au 1er étage et le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation au règlement communal sur la bâtisse (article 12) en ce que la lucarne dans le versant arrière de la toiture se situe à moins de 1m de la limite mitoyenne de gauche (voisin n°6);

Considérant que cette même lucarne est également en dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de cette lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/03/2014 au 10/04/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

Considérant que les travaux semblent dater de l'origine de la construction de l'immeuble;

Considérant que les combles de l'immeuble ont été aménagés;

Considérant que pour ce faire, un escalier intérieur a été réalisé entre le 2ème étage et les combles de l'immeuble;

Considérant que les combles abritent une salle de bain, un débarras, un dressing ainsi qu'un

bureau;

Considérant qu'une lucarne a été aménagée dans le versant arrière de la toiture;

Considérant que cette lucarne apporte de la lumière naturelle à l'intérieur des combles;

Considérant que cette lucarne présente deux dérogations;

Considérant en effet que cette lucarne se situe à moins de 1 m de la limite mitoyenne de gauche (voisin n°6);

Considérant que la distance entre la joue de la lucarne et la limite mitoyenne est de 68 cm;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur de 1m23 ;

Considérant que cette hauteur est assez réduite et limite donc l'impact visuel de la lucarne;

Considérant de plus que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur la bâtisse est donc acceptable;

Considérant que la lucarne présente également une dérogation à l'article 6 (toiture) du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (4.55 m) est supérieure au maximum autorisé (2/3 de la largeur totale de la façade à savoir: 4.33 m);

Considérant que la lucarne dépasse de 22 cm le maximum autorisé;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°11 approuvé en date du 24/12/1958 n'interdisent pas de façon explicite l'aménagement de lucarne en toiture;

Considérant dès lors que l'aménagement de lucarne n'est pas contraire aux prescriptions de ce même plan;

Considérant que l'aménagement de cette lucarne n'a pas dénaturé l'esthétique de l'immeuble;

Considérant que les châssis présents au 1er étage en façade avant ont été remplacés;

Considérant que les divisions ont été maintenues ainsi que la couleur (blanc);

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée;

Considérant que cette nouvelle porte d'entrée s'intègre dans l'esthétique de la façade avant de l'immeuble;

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

La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse (Titre III - Article 12, en ce que la lucarne se situe à moins de 1m de la limite mitoyenne de gauche, voisin n°6) et la dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture, en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade) sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 399 de la réunion du vendredi 25/04/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18343)**

**Point: 10 à 16h00 h**

- Localisation : Avenue du Couronnement, 84
- Objet : construire une extension au deuxième étage en façade arrière, rehausser la toiture, changer les châssis de l'oriel au premier étage en façade avant de l'immeuble
- 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 : Monsieur et Madame **DE CLERCQ - ZOUAOUI** Sébastien et Nawal
- 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 protection de l'église Saint Henri.
- Enquête : néant
- Plaintes/Remarques : néant
- Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 04/04/2014

**AVIS REPORTE** en vue de présenter des alternatives au niveau du traitement du dernier étage proposant une meilleure intégration à l'avant.

Avis de la commission de concertation du 25/04/2014

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 dans la zone de protection de l'église Saint-Henri classée;

Considérant que la demande vise à rénover et à agrandir la maison unifamiliale en modifiant la toiture ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 12/03/2014;

Considérant que l'immeuble est situé en limite de zone de protection;

Considérant que le projet ne présente aucune dérogation et a été étudié en tenant compte du gabarit assez élevé de l'immeuble d'angle situé à droite ainsi que du gabarit à toiture plate de l'immeuble de gauche;

Considérant qu'au niveau du 2ème étage, une extension présentant une profondeur de 2,98m par rapport à l'immeuble de droite est proposée et qu'au niveau supérieur, un volume reprenant la profondeur de cet immeuble de droite est proposé en lieu et place de la toiture à versants ;

Considérant en effet que l'arrière de l'immeuble d'angle comporte essentiellement des pièces de service dont certaines avec vitrage opalin (débarras, toilette,...) vu que les pièces de vie se situent en façades à rue (Couronnement et Pont-Levis);

Considérant dès lors que l'extension au 2ème étage et la rehausse du mur mitoyen n'impliquent qu'une perte de luminosité très limitée pour cet immeuble;

Considérant que ce volume permet de disposer d'une chambre avec un volume confortable plutôt qu'une mansarde;

Considérant que la toiture plate est traitée en toiture végétale (bacs pré-cultivés avec réserve d'eau) de manière à avoir une vue plus agréable depuis le dernier niveau mais également depuis les autres immeubles;

Considérant que la transformation de la toiture à versants en volume à toiture plate permet également de disposer d'une chambre supplémentaire dont la profondeur s'aligne sur la profondeur de l'immeuble d'angle;

Considérant que la cheminée mitoyenne à ce même voisin est démontée;

Considérant qu'à l'arrière, les deux derniers niveaux sont recouverts de zinc ;

Considérant que le mur mitoyen rehaussé est recouvert d'un bardage en ardoises de ton gris zinc;

Considérant que pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, de nouveaux châssis en bois de ton blanc sont placés en façade arrière (travaux non soumis à permis d'urbanisme);

Considérant qu'en façade à rue, les châssis du bow-window du 1er étage actuellement en PVC, sont remplacés par un nouvel ensemble en bois en reprenant le dessin de l'imposte et les divisions en harmonie avec le châssis de l'étage supérieur, les autres châssis de l'étage sont remplacés par des châssis bois à l'identique;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de supprimer la division verticale dans l'imposte du nouveau châssis du 1er étage;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée à rue ne nécessite pas d'être remplacé car il présente déjà un double vitrage;

Considérant que la commission encourage le demandeur à remplacer un châssis en bois au niveau du rez-de-chaussée qui soit plus en adéquation avec la typologie des châssis existants aux étages;

Considérant que des travaux intérieurs sont également prévus tels que la démolition de cheminées, le remplacement de la structure en bois du grenier actuel par une dalle en béton vu la vétusté des gîtes, la création d'un nouvel escalier, ...;

Considérant qu'en réponse à la remarque de la Commission Royale des Monuments et Sites qui propose de maintenir une toiture à versants, il y a lieu de préciser que dans l'environnement bâti, il y a plusieurs exemples d'immeubles à toitures plates, dont notamment les deux immeubles voisins;

Considérant qu'au niveau des façades, du côté rue, un bardage en bois ajouré (cèdre) est placé et la baie principale habillée de zinc est placée dans l'axe principal de la façade, une seconde baie à l'arrière du bardage permet d'éclairer naturellement le coin salle de douche;

Considérant que de nombreuses alternatives ont été présentées proposant différentes dimensions pour les nouvelles baies ainsi que divers matériaux de finition pour l'intervention au dernier étage;

Considérant que la proposition la plus harmonieuse présente un châssis en trois parties au-dessus de la travée principale et un châssis plus étroit pour la salle de bain, avec chacun une traverse horizontale et un revêtement en bois horizontal;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- supprimer la division verticale dans l'imposte du nouveau châssis du 1er étage;
- modifier l'intervention au dernier étage à l'avant en adaptant les plans selon la variante présentant un châssis en trois parties au-dessus de la travée principale et un châssis plus étroit pour la salle de bain, avec chacun une traverse horizontale et un revêtement en bois horizontal.

