

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/644204/2017 (1)

- Localisation : Avenue Marcel Thiry
- Objet : construire un immeuble de logements (47 unités)
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : LPFUC 564173 du 31/07/2017;
- Demandeur : S.A. HOME INVEST BELGIUM représentée par Madame Sophie Lambrichts
- Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - l'ensemble du quartier mérite une attention particulière en termes de mixité
- il est indispensable que la création de nouveaux noyaux de logements soit accompagnée de commerces
- le projet nous semble toujours trop important
- doutes quant aux volumes de la citerne et du bassin d'orage proposés
- l'articulation de l'entrée et la sortie des véhicules et du trottoir doit faire l'objet d'une attention particulière
- l'accès au local vélo du sous-sol est également problématique
- souhaitent que la capacité de stationnement vélo soit augmentée
- incohérences entre l'annexe II et le rapport d'incidences

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/ 2001 ;

Considérant que le projet vise à construire un immeuble de 47 appartements ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'une réclamation a été introduite, portant principalement sur :

- l'ensemble du quartier mérite une attention particulière en termes de mixité
- il est indispensable que la création de nouveaux noyaux de logements soit accompagnée de commerces
- le projet semble toujours trop important
- doutes quant aux volumes de la citerne et du bassin d'orage proposés
- l'articulation de l'entrée et la sortie des véhicules et du trottoir doit faire l'objet d'une attention particulière
- l'accès au local vélo du sous-sol est également problématique
- souhait que la capacité de stationnement vélo soit augmentée
- incohérences entre l'annexe I et le rapport d'incidences

Considérant que le projet s'implante le long de l'avenue Marcel Thiry au numéro 204 ; que le projet est sis sur un terrain qui a fait l'objet, au préalable, d'un permis de lotir, délivré en date du 31/07/2017 ; que le projet est inscrit dans le périmètre du permis de lotir susmentionné ;

Considérant que les zones administratives sont affectées aux bureaux mais qu'elles peuvent également être affectées au logement ; que le logement est l'affectation principale du lot du permis de lotir ;

Considérant que l'immeuble est implanté en intérieur d'îlot ; que l'implantation du projet est conforme à celle prévue au permis de lotir ; que l'immeuble est en forme de « L » ; que l'accès carrossable est localisé au pied de la façade sud au niveau -1 ; que l'accès piéton se trouve au milieu de la façade est ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit R+5, soit 6 niveaux hors sol ; que ce gabarit respecte les prescriptions du permis de lotir ; que les 4^e et 5^e étages sont en retrait par rapport à la façade principale ; que le 5^e étage est en retrait sur toute la longueur ;

Considérant néanmoins que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne le pare-soleil du dernier étage en façade avant ; que cette dérogation est acceptable et minime ; que l'élément susmentionné protège les penthouses de la surchauffe (façade sud) ; que cet élément est architecturé dans le même langage que les balcons et qu'il est bien intégré au bâtiment projeté ;

Considérant que les façades sont habillées principalement de briques de parement gris-beige et que les bandeaux d'étages sont en béton architectonique gris clair ou blanc ; que les séparatifs des terrasses sont en bois ou imitation bois ;

Considérant que les travaux consistent à construire un ensemble de 47 logements répartis comme suit :

- 10 studios (21%),
- 13 appartements 1 chambre (28%),
- 17 appartements 2 chambres (36%),
- 7 appartements 3 chambres (15%) ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment présente 1 appartement 3 chambres, 3 appartements 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et 3 studios ; qu'il y a lieu de privilégier des appartements réservés aux familles au rez-de-jardin ;

Considérant que plusieurs logements sont monoface et orientés exclusivement au nord (au rez-de-chaussée : 2 studios et un appartement 1 chambre ; aux étages +1,+2,+3,+4 : un appartement 1 chambre) ou au nord-ouest (au rez-de-chaussée et aux étages +1,+2,+3,+4 : studio) avec un vis-à-vis

important avec l'immeuble à appartements existant ; que les studios orientés au nord-ouest, sur tous les étages, sont les uniques logements qui ne possèdent pas de terrasse ; que plusieurs logements monoface orientés au nord et situés au rez-de-chaussée bénéficieront d'une faible luminosité vu le profil du terrain et la présence d'un talus ;

Considérant que le projet ne tient pas suffisamment compte de la zone d'industries urbaines située à l'arrière du site ; qu'en effet, la plupart des logements monoface donnent sur cette zone ; que le développement futur de cette zone doit être garanti ; qu'il y a dès lors lieu de modifier la répartition des logements au nord et de prévoir des logements traversants, avec une isolation acoustique suffisante du côté nord ;

Considérant que le projet prévoit +/- 50% de logements de très petite taille ; qu'il y a lieu de revoir le programme en privilégiant une meilleure mixité dans le type de logements ;

Considérant que plusieurs logements ont des cuisines et/ou des salles de bains de trop petite taille ; qu'il y a lieu de revoir cet aspect, même pour les plus petits logements ;

Considérant qu'aucun local communautaire (salle des fêtes, salle de musique ou autre) n'est prévu pour palier à la problématique du trop grand nombre de petits logements ;

Considérant que la partie droite de l'élévation nord est aveugle ; que les appartements mono-orientés sont dus au fait que ce côté de façade ne présente pas de fenêtre ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur en ajoutant des ouvertures sur la façade même ;

Considérant que l'ascenseur PMR est très éloigné de l'escalier d'accès au bâtiment de +/- 14 m ; qu'il y a lieu d'étudier une autre possibilité d'accès PMR plus confortable et directe à l'immeuble ;

Considérant qu'il y a deux locaux vélo, l'un au sous-sol (15 vélos) et l'autre au rez-de-chaussée (32 vélos) ; que le local vélo du rez-de-chaussée est accessible de manière aisée ; que le nombre d'emplacements vélos est néanmoins trop limité par rapport aux nouvelles exigences alternatives de transport ; qu'il y a lieu de prévoir un nombre suffisant d'emplacements de vélos par rapport au nombre de chambres ;

Considérant qu'il y a des incohérences entre le rapport d'incidences et la demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre de parkings, les dérogations, l'abattage des arbres...

Considérant qu'il n'y a aucune information concernant l'aménagement de la zone de stockage des conteneurs à l'extérieur ;

Considérant qu'il manque un plan des abords détaillant l'accès au site et les revêtements ;

Considérant que la taille du bassin d'orage et de la citerne d'eau de pluie n'est pas détaillée sur les plans ; que l'annexe I détaille que la citerne est de 7m³ et le bassin d'orage est de 28 m³ ; que l'emprise au sol de la construction est de 768m² ;

Considérant dès lors que la citerne d'eau de pluie doit être de 25.34 m³ et le bassin d'orage de 12,44m³ ;

Considérant que les dérogations aux règlements régional et communal d'urbanisme n'ont pas été sollicitées, ni motivées, et n'ont pas été, soumises à l'enquête publique et doivent dès lors être refusées ;

Considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, il y a lieu de tenter d'envisager des logements qui ne se limitent pas à respecter le strict minimum des normes d'habitabilité ;

Considérant que l'abattage des arbres tel que décrit dans le rapport d'incidences est soumis à permis d'urbanisme mais que l'actuelle demande ne le demande pas et ne spécifie en rien leur implantation, taille, espèce,... ; qu'aucun abattage peut se faire sans permis préalable ;

Vu l'avis conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) le 17/08/2017 ;

Vu l'avis du service de l'environnement de la commune, libellé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter 51 emplacements de parking couverts au sous-sol du futur bâtiment;

Considérant que l'accès au parking se fera en retrait de la voirie afin de ne pas gêner la circulation sur l'avenue Marcel Thiry ;

Considérant que le projet se situe sur une parcelle polluée sans risque ;

Considérant que, pour la gestion des eaux pluviales, le demandeur prévoit de minimiser les surfaces imperméables et d'augmenter les zones d'infiltration pour en stocker le moins possible ;

Considérant que le demandeur envisage d'abattre les arbres existants sur le terrain pour y aménager un espace vert de qualité ;

Considérant qu'il convient d'éviter la plantation de bouleaux pour des raisons de santé publique »

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- revoir le programme en privilégiant une meilleure mixité dans le type de logements et en diminuant le nombre de studios et/ou appartements 1 chambre ou prévoir des locaux communautaires (salle des fêtes, salle de musique, salon commun, et/ou autre comme par exemple buanderie commune) pour palier à la problématique du trop grand nombre de petits logements ;
- prévoir une meilleure luminosité des appartements monoface et situés au rez-de-chaussée nord ;
- modifier la répartition des logements au nord et de prévoir des logements traversante, avec une isolation acoustique suffisante du côté nord ;
- revoir l'aménagement intérieur des appartements mono-orientés au nord-ouest en ajoutant des ouvertures sur le côté nord ;
- prévoir des cuisines et des salles de bains plus grandes pour les logements les plus petits ;
- revoir l'esthétique de la façade nord ;
- étudier une autre possibilité d'accès PMR plus confortable et directe à l'immeuble ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie de minimum 25.34m³ en gardant un bassin d'orage de 28m³ et supprimer les dérogations ;
- prévoir minimum 76 emplacements de vélos ;
- introduire un plan d'aménagement des abords détaillant la zone d'entrée au site, y compris la zone de pré-collecte ;
- démontrer que la ventilation du parking est suffisante pour éviter les éventuelles accumulations dangereuses de gaz (méthane) en provenance du sol pollué ;
- se conformer à l'avis remis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) le 17/08/2017 ;
- définir précisément les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales mentionnés dans le rapport d'incidences ainsi que les volumes d'eau pouvant être absorbés par ces dispositifs (ouvrage de rétention, bassin d'orage infiltrant, ...) ;
- préciser les différentes surfaces prises en compte dans la note de calcul qui porte sur les volumes de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage ;
- planter des arbres feuillus indigènes à haute tige autres que des bouleaux.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 09h45.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/636873/2017 (2)

- Localisation : Avenue Hof ten Berg de 10 à 20
- Objet : changer l'affectation, restaurer et transformer la grange, l'écurie et une annexe de l'ancienne ferme du Hof ten Berg en quatre classes (80 élèves), ateliers et une salle de psychomotricité.
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : 40bis Hof ten Berg du 9/04/1981
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. INTERNATIONAL MONTESSORI SCHOOL représentée par Monsieur et Madame Rinze & Annie HOEKSTRA & DE ROOS
- Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
application de la prescription générale 0.10. du PRAS (réaffectation de bâtiments construits avant 1979 et inexploités)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - inquiétudes par rapport à la mobilité (le nombre d'élèves passe de 60 à 140 et les professeurs de 10 à 18)
- augmentation de la pression sur le stationnement automobile
- nous souhaitons que le maximum soit fait pour diminuer l'impact (ramassage scolaire augmenté, mobilité douce ...)

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'Intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°40bis « Quartier de la ferme Hof ten Berg » approuvé par arrêté du 09/04/1981 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ; que la demande se situe en zone d'utilité publique de ce plan particulier d'affectation du sol ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/1997 qui classe comme ensemble les façades et toitures de la ferme et de l'ancienne aile occidentale de l' Hof ten Berg sis Hof ten Berg 20 et 22 ;

Considérant que la demande vise le changement d'affectation et la réaffectation en équipement scolaire de trois bâtiments (grange, écurie, annexe) faisant partie de l'ensemble de la Ferme Hof ten Berg ;

Considérant qu'un permis a été délivré le 08/10/2014 pour le changement d'affectation et la restauration du corps de logis de la Ferme Hof ten Berg et son annexe en 2 classes maternelles ;

Considérant que cette demande consiste en la 2^{ème} phase d'un projet d'ensemble ;

Considérant que les actes et travaux consistent plus précisément en :

- la création de 4 classes (niveau maternelle et primaire) pour un maximum de 80 élèves ;
- la restauration des enveloppes extérieures : remise en état complet des toitures, stabilisation des maçonneries existantes ;
- l'aménagement intérieur des bâtiments pour améliorer le confort et répondre aux normes actuelles en termes de sécurité, d'hygiène, de luminosité... ;
- la création d'un emplacement de parking pour minibus et un kiss-and-ride ;
- la création d'un garage à vélos ;
- l'aménagement des espaces extérieurs : potager, verger, aire de jeux ; nouveaux sanitaires extérieurs ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2017 au 07/12/2017 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol :
 - article 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot : réaffectation de la grange ;
 - article 0.7.2. Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
 - article 0.10. Réaffectation d'un bâtiment datant d'avant 1979 et inexploité depuis le 3/05/1996 : grange en ruine ;
 - article 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Application de l'article 155 §2 du COBAT pour dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°40bis dénommé « Quartier de la ferme Hof ten Berg » approuvé par l'arrêté du 09/04/1981;
- Application de l'article 147 du COBAT : rapport d'incidences : point 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 207 §1.al4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

Considérant que 3 réclamations et demandes à être entendus ont été reçues lors de l'enquête publique, que ces réclamations portent principalement sur :

- *Inquiétudes par rapport à la mobilité (le nombre d'élèves passe de 60 à 140 et les professeurs de 10 à 18) ;*
- *Augmentation de la pression sur le stationnement automobile ;*
- *nous souhaitons que le maximum soit fait pour diminuer l'impact (ramassage scolaire augmenté, mobilité douce...) ;*

Considérant l'avis conforme favorable sous réserve de la Commission royale des Monuments et Sites (CRMS) émis en a séance du 08/11/2017, libellé pour extrait comme suit :

*« De manière générale, la CRMS est favorable à la mise en œuvre du projet qui s'inscrit dans la continuité des travaux effectués il y a deux ans sur le corps de logis par les mêmes architectes, ce qui garantira une cohérence formelle à l'ensemble du complexe. Elle félicite les auteurs de projet pour la qualité du dossier et se réjouit qu'une nouvelle vie soit donnée à l'ensemble du site. Généralement favorable au projet, **elle formule toutefois quelques réserves** » ;*

Considérant que les réserves émises par la Commission Royale des Monuments et des Sites concernent :

- la technique utilisée pour le traitement des soubassements ;
- le remplacement des linteaux en bois ;
- la création et le traitement des nouvelles baies ;
- l'homogénéisation des matériaux utilisés ;
- le traitement des abords extérieurs ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que l'annexe est maintenue tandis que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol prévoient la démolition de celle-ci ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit pour le site de la Ferme Hof ten Berg une affectation d'utilité publique, qu'une fonction d'école répond à ce critère ; que le maintien de l'annexe permet de répondre à la programmation du projet en offrant une petite salle de musique ;

Considérant que cette prescription n'est pas une donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol en ce que le périmètre de celui-ci est plus grand que le site de la ferme et ne porte pas atteinte à la réalisation du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant, par conséquent, que la dérogation liée à la conservation de cette annexe est acceptable ;

Considérant que la demande se situe en zone C du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme en matière d'accessibilité ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle zone de parking, situé entre les deux corps de ferme, que cette zone prévoit également le déchargement simultané de 2 minibus et le stationnement de 2-3 véhicules en 'dépose-minute' ;

Considérant qu'un espace vélos, vélomoteurs et motos est également prévu dans cette même zone ;

Considérant que ces stationnements complètent l'offre déjà existante ;

Considérant que l'école propose des navettes avec des petits bus pour le ramassage scolaire, pour environ 30% des élèves ;

Considérant l'existence de la ligne de bus n°29 et la proximité avec le métro permettant également leur utilisation par les élèves et leurs parents ;

Considérant que les horaires sont décalés par rapport à ceux de l'école européenne de 15 minutes, et ce, pour limiter l'afflux de parents ;

Considérant que dans les compléments à la note d'incidences, il est précisé la répartition actuelle de la part modale des déplacements :

- Elèves > 20% vélos ; 15% piétons ; 15% transports en commun ; 25% mini-bus (ramassage organisé par l'école) et 25% voiture pour les élèves ;
- Enseignants > 25% vélos ; 20% piétons; 15 % transports en commun et 40% voiture pour les enseignants ;

Considérant que dans cette même note, l'école précise qu'elle souhaite arriver à la répartition suivante de la part modale :

- 25% vélos (les plus grands élèves)
- 25% pour les transports en commun ;
- 35% avec les mini-bus au niveau des élèves !

Considérant qu'il y a lieu d'établir un plan de mobilité afin de réduire l'impact de la circulation aux abords de l'école ;

Considérant que le projet doit respecter les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment en termes de stationnement, accès, sanitaires..., telles que prescrites dans le Titre IV du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que dans le cadre de la procédure, la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : **Vivaqua, Bruxelles-Mobilité** ;

Considérant que Vivaqua, dans son avis daté du 26/10/2017, a transmis les recommandations d'usage, qui seront transmises avec le permis d'urbanisme ;

Considérant que Bruxelles-Mobilité n'a pas transmis son avis dans les 30 jours de la date de demande d'avis faite par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (courrier du 16/10/2017), que cet avis est dès lors réputé favorable ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/08/2017 (réf : T.2017.0593/1/BS/dd) ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de la ferme Hof ten Berg datant du 12e siècle et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 2 – Woluwe-Saint-Lambert : site 19 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant que le projet permet de conserver et de mettre en valeur le patrimoine bruxellois ;

Considérant la cohérence de ce programme d'ensemble ;

Considérant qu'il ressort que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- respecter l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;
- respecter l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- améliorer l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite et la conformité aux prescriptions du Titre IV du règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, y compris pour les aménagements sanitaires ;

- supprimer le nouvel emplacement pour minibus et le kiss and ride et prévoir un autre aménagement paysager ;
- établir un plan de mobilité.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/638535/2017 (3)

- Localisation : Rue Klakkedelle de 93 à 95
- Objet : démolir la maison unifamiliale et construire un immeuble à appartements comportant 5 logements et 7 emplacements de parking et abattre un arbre à haute tige sur le terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant ;
- Demandeur : S.A. Construction Dynamic System représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 5
- Argumentation :
- la longueur et la finition du bâtiment projeté vont nuire au cadre de la rue (façades classées)
 - le bâtiment projeté présente un gabarit bien plus volumineux que notre habitation (privation de lumière)
 - demandent un état des lieux
 - demandent une analyse d'un expert indépendant (puits, rivière = humidité)
 - demandent de prendre en compte les contraintes de places de parking de la rue
 - le projet nous semble massif et architecturalement pauvre
 - souhaitent que les terrasses soient réduites au profit de toitures vertes
 - en termes de mobilité, le quartier subit déjà une forte pression automobile
 - demandent que le projet dispose d'assez d'emplacements de stationnement et des espaces conséquents pour les vélos et poussettes
 - la sortie/entrée des vélos par la rampe d'accès partagée avec les voitures entraînera des conflits et des risques d'accident
 - demandent le refus du permis d'urbanisme

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente d'une visite sur place.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/636724/2017 (4)

Localisation : Tomberg 74

Objet : régulariser des transformations et l'aménagement d'un logement dans les combles et construire une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°6 bis du 10/09/1966
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Joël MOENS de HASE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

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°6 bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser des transformations et l'aménagement d'un logement dans les combles et à construire une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés pour cet immeuble :

- Permis d'urbanisme 8.265 délivré le 22/04/1954 pour la construction de l'immeuble comprenant un garage et des caves au rez-de-chaussée, deux logements aux 1^{er} et 2^e étages, les combles accessibles par un escalier ;
- Permis d'urbanisme n°8.901 délivré le 16/07/1956 pour la transformation de la lucarne à l'avant et l'aménagement d'une chambre avec salle de bain à l'avant des combles et un espace grenier à l'arrière ;
- Permis d'urbanisme n°12.943 délivré le 19/06/1978 pour la construction d'une véranda à l'arrière ;
- Permis d'urbanisme n°16.242 délivré le 06/08/1998 pour le placement d'une antenne parabolique sur la cheminée ;

Considérant que la situation existante de fait fait état de quatre logements, un studio au rez-de-chaussée, deux logements aux 1^{er} et 2^e étages et un logement en combles ;

Considérant que la demande vise à supprimer le studio illicite au rez-de-chaussée en annexant cet espace au logement du 1^{er} étage afin de créer un duplex, à maintenir le logement existant au 2^e étage et à modifier le logement dans les combles en vue d'aménager un studio ;

Considérant que ce local au rez-de-chaussée ne bénéficiant que de peu d'éclairage naturel ne peut pas être considéré comme un local habitable ;

Considérant que l'immeuble compte alors au total trois logements ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée :

- un espace de bureau est relié au séjour du logement du 1^{er} étage par la création d'un escalier en colimaçon et qu'un plancher vitré est créé sur une surface de +/-2m² ;
- deux caves sont aménagées (une directement accessible depuis le bureau du logement du bas et l'autre accessible depuis le hall commun), un espace de rangement est prévu sous l'escalier et le garage existant est maintenu ;

Considérant qu'au 1^{er} étage :

- Le logement comprend un espace de vie avec une cuisine ouverte qui s'ouvre vers la terrasse et le jardin,
- La terrasse existante est rabaissée au niveau du sol du logement,

Considérant que dans les combles, la régularisation du logement aménagé est sollicitée en le transformant en studio :

- de +/-55m² de superficie totale,
- avec un espace de vie est de 36,6m² dont plus de la moitié présente une hauteur sous plafond de 2,30m comme le prescrit l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- en ajoutant deux fenêtres de toit en versant avant de la toiture pour améliorer l'éclairage naturel et une fenêtre de toit en versant arrière pour apporter de la lumière naturelle dans la salle de bain ;
- comprenant un espace de rangement dans le grenier accessible par une trappe ;

Considérant que la véranda existante à l'arrière est démolie et qu'une nouvelle extension est réalisée sur la même profondeur mais en supprimant l'escalier intérieur vers le jardin puisque la terrasse est rabaissée ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) vu qu'il dépasse les deux constructions voisines ;

Considérant cependant qu'il s'agit de remplacer une véranda existante présentant la même profondeur (voire moins profonde le long de la limite avec la propriété voisine de gauche), et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les murs mitoyens ne sont pas modifiés ;

Considérant que le nouvel aménagement tant au 1^e étage qu'en combles permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant cependant qu'au rez-de-chaussée, il y a lieu de maintenir une profondeur de garage de minimum 6.10m afin de garantir une utilisation correcte, de prévoir les locaux communs tels que le local poubelles et le local deux roues afin de tendre vers les normes du titre II du règlement régional d'urbanisme étant donné que certains locaux initialement destinés à ces caves sont privatisés pour le logement en duplex ;

Considérant en effet que l'espace bureau peut être facilement réduit sans remettre en question son occupation en prévoyant ces locaux communs juste à l'arrière du garage ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition :

- de maintenir une profondeur de minimum 6.10m pour le garage,
- de prévoir un local poubelle,
- de prévoir un local deux roues suffisamment grand par rapport au nombre de logements à l'arrière du garage en réduisant l'espace bureau du logement en duplex ;
- que le local au rez-de-chaussée du duplex ne soit pas un local habitable.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/612610/2016 (5)

- Localisation : Avenue Paul Hymans de 120 à 132
- Objet : abattre 10 arbres et réaménager l'esplanade (parties carrossables et emplacements de parking) aux abords des deux immeubles
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. TREVI SERVICE représentée par Madame Eleonora MAGGIORE
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - augmentation de 26 emplacements de parking au détriment de la biodiversité et de la perméabilité du sol
- souhaitent que les zones hors emprise du sous-sol soient réalisées en dalle-gazon
- les arbres présents le long de la voirie communale pourraient et devraient être préservés

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 réaménager l'esplanade (parties carrossables et emplacements de parking) aux abords des deux immeubles ;

Considérant que pour ce faire, la demande vise également à abattre 10 arbres ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que celle-ci porte sur l'augmentation du nombre d'emplacements, la demande d'utiliser des dalles béton-gazon et la préservation de certains arbres ;

Considérant que l'esplanade actuelle est en grande partie recouverte de dalles de béton silex et de pavés « klinkers » type écaille de poisson ;

Considérant qu'il existe plusieurs rampes d'accès sur le site et quatre zones de parking ;

Considérant que la détérioration du revêtement à certains endroits et l'absence de marquage au sol rend la situation chaotique en termes de stationnement ;

Considérant de plus des problèmes d'infiltration d'eau ont été constatés ;

Considérant que le projet consiste à réorganiser de façon plus rationnelle l'esplanade en démarquant différentes zones (circulation automobile, circulation piétonne, stationnement) en prévoyant plusieurs places spécifiques pour personne handicapée ;

Considérant que le nouvel aménagement diminue légèrement le taux d'imperméabilisation actuel du site ;

Considérant que dix arbres à hautes tiges seront abattus pour permettre de réaliser les travaux mais que d'autres seront plantés dans des cylindres en béton pour éviter les problèmes rencontrés actuellement ;

Vu l'avis favorable conditionnel du service Nature de la commune du 18/12/2017 ;

Considérant en effet qu'en ce qui concerne la replantation des quatre nouveaux arbres en bordure de voirie communale, il y a lieu de prévoir des fosses de plantations suffisantes afin de garantir la bonne croissance de ceux-ci, c'est-à-dire d'une largeur de minimum 1m alors que les plans indiquent 0,60m ;

Considérant que l'élargissement de ces fosses remet en question l'organisation des emplacements de parking ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des plantations plus adéquates à cet endroit (arbustes, haies,...) et de proposer la replantation de six nouveaux arbres ailleurs sur le site en compensation des six arbres abattus le long de la voirie communale ;

Considérant que pour palier au problème de stabilité du plafond du sous-sol devant l'immeuble n°124 dû aux infiltrations d'eau au niveau de la grille horizontale, le placement de nouveaux hourdis en béton est prévu et la ventilation sera prolongée pour ressortir verticalement ;

Considérant que certains murets et cheminées seront rénovés également ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme précise qu'il existe 102 emplacements de parking extérieurs et que ce nombre est porté à 125 ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que le plan d'implantation générale de l'ensemble des immeubles dans les plans d'archives reprend 154 emplacements de parking extérieurs ;

Considérant que les 85 emplacements couverts sont également repris dans les différents permis d'urbanisme de chacun des immeubles :

- n°10.361 délivré le 15/02/1962 pour le n°120 (14 P),
- n°10.453 délivré le 14/06/1962 pour le n°122 (14 P),
- n°10.454 délivré le 14/06/1962 pour le n°124 (14 P),
- n°10.588 délivré le 28/01/1963 pour le n°126 (13 P),
- n°10.587 délivré le 28/01/1963 pour le n°128 (12 P),
- n°10.552 délivré le 03/12/1962 pour le n°130 (18 P) ;

Considérant que l'extension 612771 au permis d'environnement 225351 a été délivré le 31/10/2016 autorisant l'augmentation de capacité du parking à l'air libre de 24 unités portant à 126 le nombre d'emplacements extérieurs dont 4 pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet rationalise les différents espaces ce qui apporte une meilleure sécurité de tous les usagers ;

Vu l'avis du SIAMU du 04/04/2017 qui demande la suppression de l'emplacement n°52, limitant ainsi le nombre total d'emplacements à l'air libre à 125 unités ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition :

- de proposer des plantations plus adéquates à la place des quatre nouveaux arbres entre les emplacements de parking le long de la voirie communale (arbustes, haies,...),
- de proposer la replantation de six nouveaux arbres ailleurs sur le site en compensation des six arbres abattus le long de la voirie communale
- de favoriser la perméabilité des cheminements là où il n'y a pas de sous-sol.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 454 van de vergadering van 22/12/2017 om 14h00.

Aanvraag om verkavelingsvergunning PL/627706/2017 (6)

- Ligging : Sint-Lambertusstraat van 119 tot 129
- Ontwerp : verkavelen van 3 terreinen en creëren van 1 lot
- Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied, in een lint voor handelskernen
Bijzonder bestemmingsplan. : 6bis van 10/09/1966
Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : Mijnheer Geert VAN WAEG
- Motieven : afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp)
toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- Onderzoek : van 23/11/2017 tot en met 07/12/2017
- Klachten/Opmmerkingen : 1
- Argumenten : - Het gebruik van de binnenweg tussen de Floraliënstraat en de Sint-Lambertusstraat dient te worden geofficialiseerd
- De verkavelingsaanvraag dient rekening te houden met de verlenging van de voetweg van de Kerkedellestraat naar de Floraliënstraat

Advies :

Gezien het terrein zich bevindt in een typisch woongebied, in een lint voor handelskernen van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in een BBP nr 6bis van 10/09/1966 en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van 3 terreinen en het creëren van 1 lot betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 23/11/2017 tot en met 07/12/2017 en dat 1 bezwaarschrift werd ingediend ;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag enkel 1 lot creëert aan de straatzijde langs de Sint-Lambertusstraat, en dat het restant van het terrein, gelegen aan de Floraliënstraat, buiten de huidige verkavelingsvergunning valt; dat bijgevolg elke toekomstige ontwikkeling van dit terrein mogelijk blijft, mits de nodige voorafgaande vergunningen;

Overwegende dat op lot 1 een meergezinswoning kan worden voorzien met op het gelijkvloers parkeerplaatsen en handels- of dienstenfunctie;

Overwegende dat het maximale voorgestelde bouwvolume een gelijkvloers niveau is met daarboven maximaal 2 verdiepingen en een hellend dak;

Overwegende dat het terrein een sterke helling kent, en dat aan de linkerkant een voetweg bestaat; dat het project een zijdelingse onbebouwde strook voorziet van 3m; dat bijgevolg het gelijkvloerse niveau aan de tuinzijde zich bijna volledig ondergronds zal bevinden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van titel I, artikels 4 en 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gezien deze in bouwdiepte en bouwhoogte het profiel van de rechterbuur overschrijft;

Overwegende echter dat ter hoogte van de rechter perceelgrens, er slechts een klein bijgebouw bestaat, en dat het hoofdvolume van deze buur zich op een kleine afstand van de perceelgrens bevindt; dat het voorgestelde bovengrondse bouwvolume vergelijkbaar is met de hoofdbouwen van de naburige percelen;

Overwegende bovendien dat de bovengrondse bouwdiepte (15m) en bouwhoogte zeer courant zijn en zich inschrijven in de omliggende stedelijke omgeving;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de huidige verkavelingsaanvraag een globaal maximaal volume bepaalt, maar dat de huidige aanvraag het moeilijk maakt voor een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag om een kleiner project voor te stellen met huidige voorschriften;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om volgende voorschriften te wijzigen:

- 3.1.B. Een bouwvrije strook, aansluitend op de achteruitbouwlijn van de rechterbuur dient voorzien te worden voor het volledige bouwvolume (op alle verdiepingen), en dit over minimum van de helft van de perceelsbreedte, om zo de overgang tussen de 2 verschillende terugsprongen (linkerbuur en rechterbuur) op te vangen op een meer graduele manier.
- voorschrift 3.1.D : duidelijker een minimum en maximum hellingsgraad van het dak omschrijven, waarbij het maximum 40° is, de mogelijkheid voorzien dat bij een kleiner toekomstig bouwvolume, er een beperkt plat dak kan voorzien worden aan de achterzijde van het gebouw, en dit binnen het maximale bouwvolume zoals voorzien op de dwarsneden, of als plat dak op de dakkapellen. Duidelijker omschrijven of de kroonlijsthoogte moet doorlopen ter hoogte van de voorgevel, indien de dakkapellen worden ingeplant in het verlengde van de voorgevel;

Overwegende dat de afwijking aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de rooilijn (artikel 50) aanvaardbaar is, gezien hierdoor een correcte aansluiting tussen verspringende rooilijnen kan worden voorzien, maar dat een meer geleidelijke overgang dient te worden voorzien ;

Overwegende dat het maximaal aantal woongelegenheden dient te worden vastgelegd;

Overwegende dat het aangewezen is een voorschrift toe te voegen dat het bouwen van een 'blinde' gevel op het gelijkvloers verhindert; dat op het gelijkvloers er maximaal een dubbele garagepoort mag voorzien worden voor de toegang tot de parkeerplaatsen; dat er bovendien een minimum aan ruimtes op het gelijkvloers moet worden voorzien die dienen ofwel als woonruimtes, ofwel als handel.;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking voorstelt op zowel de gewestelijke als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, alsook op het bijzonder bestemmingsplan nr 6bis voor wat betreft de hoogte van de dakkapellen door een maximale hoogte van 3m50 boven de kroonlijsthoogte toe te laten; dat de afwijking aan het gewestelijk bestemmingsplan niet kan worden toegestaan, gezien hierdoor het karakter van een dakkapel dat bijkomstig is aan het dakvolume wordt teniet gedaan, en dat deze eerder wordt omschreven als een extra verdieping;

Overwegende bijgevolg dat de hoogte van de dakkapellen in overeenstemming moet zijn met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, maar dat van de voorschriften van de gemeentelijke verordening en het bijzonder bestemmingsplan kan worden afgeweken aangezien deze niet langer toelaten om voldoende plafondhoogte en natuurlijke verlichting te voorzien in de bewoonbare ruimtes onder het dak;

Overwegende dat er geen specifieke voorschriften zijn voor wat betreft de zijdelingse bouwrijke strook; dat dit elke toekomstige eventuele wijziging of heraanleg van de voetweg mogelijk houdt;

Overwegende dat voorschrift 3.1.C. dubbelzinnig kan worden geïnterpreteerd, en dat elke eventuele onduidelijkheid dient te worden vermeden; dat het bijgevolg aangewezen is de zin als volgt aan te passen: “De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is maximaal 23m. De maximale hoogte boven de vloerpas van deze gelijkvloerse verdieping is maximaal 3m met inbegrip van de structuur van het plat dak, voor het gedeelte dat dieper is als de achtergevel op de verdiepingen. Het dak wordt afgewerkt als terras of als groendak”;

Overwegende dat het aangewezen is om de “zone voor terrassen” en “zone voorbehouden voor beplantingen” aan te duiden op het verkavelingsplan;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw op voorwaarde :

- volgende voorschriften te wijzigen:
 - o voorschrift 3.1.B. Een bouwrijke strook, aansluitend op de achteruitbouwlijn van de rechterbuur dient voorzien te worden voor het volledige bouwvolume (op alle verdiepingen), en dit over minimum de helft van de perceelsbreedte, om zo de overgang tussen de 2 verschillende inplantingen (linkerbuur en rechterbuur) op te vangen op een meer graduele manier.
 - o voorschrift 3.1.D : duidelijker een minimum en maximum hellingsgraad van het dak omschrijven, waarbij het maximum 40° is, de mogelijkheid voorzien dat bij een kleiner toekomstig bouwvolume, er een beperkt plat dak kan voorzien worden aan de achterzijde van het gebouw, en dit binnen het maximale bouwvolume zoals voorzien op de dwarsneden, of als plat dak op de dakkapellen. Duidelijker omschrijven of de kroonlijsthoogte moet doorlopen ter hoogte van de voorgevel, indien de dakkapellen worden ingeplant in het verlengde van de voorgevel;
 - o voorschrift 3.1.C. als volgt te wijzigen “De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is maximaal 23m. De maximale hoogte boven de vloerpas van deze gelijkvloerse verdieping is maximaal 3m met inbegrip van de structuur van het plat dak, voor het gedeelte dat dieper is als de achtergevel op de verdiepingen. Het dak wordt afgewerkt als terras of als groendak”;
- de hoogte van de dakkapellen te beperken tot hetgeen toegelaten is in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening
- de “zone voor terrassen” en “zone voorbehouden voor beplantingen” aanduiden op het verkavelingsplan
- het maximaal aantal wooneenheden te definiëren,
- een voorschrift toevoegen dat het bouwen van een ‘blinde’ gevel op het gelijkvloers verhindert. Op het gelijkvloers mag maximaal een dubbele garagepoort voorzien worden voor de toegang tot de parkeerplaatsen. Er moet bovendien een minimum aan ruimtes op het gelijkvloers worden opgelegd die dienen ofwel als woonruimtes, ofwel als handel.

In toepassing van het artikel 126§6 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening, zijn de volgende afwijkingen aanvaard:

- aan de artikels 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en aan het bijzonder bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte en –diepte
- aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het bijzonder bestemmingsplan nr 6bis voor wat betreft de hoogte van de dakkapellen ,
- aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de rooilijn (artikel 50)
- aan het bijzonder bestemmingsplan voor wat betreft de kroonlijsten op de zijgevels

onder voorbehoud van een kennisgeving van de gemachtigde ambtenaar binnen de termijnen zoals omschreven in hetzelfde artikel.

Artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de hoogte van de dakkapellen wordt geweigerd.

Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw onthoudt zich.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/634392/2017 (7)

Localisation : Rue Abbé Jean Heymans 6

Objet : régulariser le changement des châssis et des portes en façade, les modifications structurelles et l'extension à l'arrière, rehausser le dernier étage, isoler et crépir la façade arrière, et prolonger l'escalier au dernier étage de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°2 du 19/09/1951
Lotissement : néant ;

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Florian et Dominika NSANZIMANA-SVOZILOVA

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°2 du 19/09/1951 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement des châssis et des portes en façade, les modifications structurelles et l'extension à l'arrière, rehausser le dernier étage, isoler et crépir la façade arrière, et prolonger l'escalier au dernier étage de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part, à régulariser le remplacement des châssis en façade par des châssis en PVC, la modification des baies en façade arrière, la construction d'un débarras sur le balcon et l'installation d'un petit auvent au-dessus à l'arrière de la maison ;

Considérant que les interventions au balcon font l'objet d'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°2 en ce qui concerne la hauteur et de dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ; que ces dérogations sont acceptables étant donné leur faible taille et l'absence d'impact sur les biens avoisinants ;

Considérant que la demande vise d'autre part, à rehausser la hauteur de la façade arrière afin d'augmenter les superficies habitables tout en gardant une hauteur sous corniche plus basse que celle du voisin de gauche ainsi qu'à isoler et crépir la façade des derniers étages ;

Considérant que le nouvel étage sera lié à l'étage du dessous via la prolongation de l'escalier existant ;

Considérant que le crépi est interdit par le plan particulier d'affectation du sol ; que cette dérogation est acceptable étant donné que plusieurs immeubles dans le même plan ont également reçu l'autorisation de mettre un crépi en façade arrière, que la cohérence du quartier est maintenue pour ce qui est de l'utilisation d'une brique de façade pour les façades à rue ;

Considérant l'absence d'impact négatif sur les biens avoisinants ;

Considérant que l'affectation comme maison unifamiliale est maintenue ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions concernant les matériaux du plan particulier d'affectation du sol n°2 sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/640875/2017 (8)

- Localisation : Avenue Prekelinden 151
- Objet : construire au rez-de-chaussée un escalier extérieur menant au jardin et aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Anne LUYCKX - HOSTE
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - les constructions projetées nous porteront préjudice : perte d'intimité (vues directes et plongeantes), perte de luminosité et d'esthétisme, nuisances liées à la présence d'une terrasse
- harmonie architecturale et intégrité urbanistique non respectées
- opposition formelle au projet
- nous tenons à ce que la terrasse au deuxième étage se limite à la surface proposée
- opposés à la création de l'escalier (vues plongeantes sur le jardin voisin)

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande est également située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande vise à construire au rez-de-chaussée un escalier extérieur menant au jardin et à aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2017 au 07/12/2017 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le risque de nuisances et les vues occasionnées par l'aménagement de la terrasse,
- La perte d'intimité (vues plongeantes) occasionnée par la création de l'escalier contre le mur mitoyen,
- La perte de luminosité occasionnée par l'escalier et son grillage métallique ;

Considérant que la demande vise à construire au rez-de-chaussée un escalier extérieur menant au jardin et à aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que le balcon et l'escalier extérieur permettent d'avoir un accès direct au jardin depuis la cuisine située au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit un brise-vue en grillage métallique à cet escalier ; considérant que ce type d'intervention n'est pas conforme au Code civil ;

Considérant que la demande déroge au Titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier extérieur dépasse en profondeur et hauteur le volume construit mitoyen le plus profond ;

Considérant que l'escalier est réalisé du côté du mur mitoyen n°149 par rapport auquel l'habitation n°151 est en retrait d'environ 40 cm ; considérant que la profondeur du balcon et du quart-tournant de l'escalier n'est que de 80cm ;

Considérant que pour répondre au Code civil, il y a lieu de prévoir une rehausse du mur mitoyen n°149 épousant la pente de l'escalier, ce qui annihile tout risque de vues droites ou obliques vers la propriété voisine ;

Considérant que la création d'un escalier permet une circulation beaucoup plus fluide vers le jardin ;

Considérant néanmoins qu'il y a d'autres implantations envisageables qui permettent un accès direct au jardin, sans rehausser le mur mitoyen ;

Considérant que la demande vise également à aménager la plateforme présente au deuxième étage en terrasse ;

Considérant que la terrasse concernée par la demande n'engendre pas de nouvelle construction mais uniquement l'aménagement d'une toiture plate existante entre volumes construits ;

Considérant que l'habitation voisine n°153 possède le même type de terrasse au même niveau ;

Considérant que la terrasse d'une largeur de 2m25 présente en façade arrière une largeur limitée à 1m35, au vu de la présence du volume annexe construit d'un côté et d'un large corps de cheminée de l'autre ;

Considérant de plus que le garde-corps de la terrasse est placé en retrait de 40 cm par rapport à l'alignement de la façade arrière, elle-même en retrait de 40 cm par rapport à l'habitation n°149 ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse, accessible via l'escalier, pour une maison unifamiliale ; que dès lors les nuisances sont limitées ;

Considérant dès lors que le risque de vues plongeantes dans les jardins avoisinants est fortement minimisé ;

Considérant que la demande améliore considérablement les conditions d'habitabilité et de confort du bien ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- Modifier l'implantation de l'escalier
- Supprimer toute rehausse du mur mitoyen ;
- Prévoir une brise-vue le long du palier afin de remédier au problème du code civil en termes de vues directes et obliques.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/626316/2017 (9)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 190

Objet : transformer le grenier en un appartement duplex et rehausser la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n°1 approuvé en date du 09/09/1949
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Nicolas LAMBEIN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

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 le grenier en un appartement duplex et à rehausser la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge au plan particulier d'affectation du sol n° 1 approuvé en date du 09/09/1949, au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant déjà 3 logements ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble ;

Considérant que pour se faire, une nouvelle extension doit être réalisée ;

Considérant que cette intervention présente des dérogations ;

Considérant que le nouveau volume déroge aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture, à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses pour la hauteur de la lucarne ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé en date du 09/09/1949 en ce qui concerne la terrasse et les dimensions de la lucarne ;

Considérant que le duplex proposé présente à certains endroits une hauteur sous plafond de 2.20m (en partie dans le salon/salle à manger, en partie dans la chambre du bas, ...) ;

Considérant que malgré les dérogations demandées le logement tend à respecter de justesse les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant dès lors que l'aménagement intérieur proposé n'est pas optimal ;

Considérant que pour rappel il s'agit de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme impose également l'aménagement d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;

Considérant que les plans reçus ne reprennent pas les caves ;

Considérant donc que les espaces communs ne semblent pas avoir été modifiés alors que l'immeuble prévoit la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant de plus qu'aucun emplacement de parking ne peut être aménagé pour le logement ;

Considérant que la nouvelle intervention en façade avant nécessitera une rehausse de chaque mur mitoyen ;

Considérant que de façon générale, l'intervention est massive en façade avant et ne permet pas de proposer des espaces de vie de qualité ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/624579/2017 (10)

Localisation : Rue du Zéphyr 10

Objet : effectuer des transformations intérieures de l'immeuble, étendre le rez-de-chaussée et aménager une lucarne

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Thibaut et Mathilde THOMAS - SOUBEYRAND

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

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 effectuer des transformations intérieures de l'immeuble, à étendre le rez-de-chaussée et à aménager une lucarne ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu vers le jardin ;

Considérant que cette extension déroge en profondeur et en hauteur en ce qu'elle dépassera les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que cette extension améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que la maison est actuellement très peu profonde ; que la rehausse des murs mitoyens est limitée au strict minimum ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que des transformations intérieures seront également réalisées afin de revoir les espaces de vie ;

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

Considérant que la lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses étant donné qu'elle est plus haute que 1.25m ;

Considérant néanmoins que cette lucarne ne sera pas visible de l'espace public ; que cette lucarne apportera davantage de lumière naturelle dans les combles ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux articles 4 et 6 titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/628112/2017 (11)

Localisation : Avenue du Centaure 8

Objet : régulariser la taille de la lucarne, la construction d'une véranda à l'arrière et le changement des châssis en façade avant de la maison

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

Demandeur : Madame Hélène KAPRIS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser la taille de la lucarne, la construction d'une véranda à l'arrière et le changement des châssis en façade avant de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la lucarne à l'arrière dépasse 1m25 de hauteur et qu'elle est implantée trop près de la limite mitoyenne ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et qu'une distance suffisante est maintenue entre la lucarne et la propriété voisine pour permettre une intervention similaire dans le futur ;

Considérant que la véranda respecte toutes les prescriptions urbanistiques et permet au logement d'avoir une superficie habitable plus grande et répondant aux normes actuelles de confort ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une porte de garage en bois, des châssis en pvc blanc sans croisillons et une nouvelle porte d'entrée peu vitrée sans que le matériau soit défini ;

Considérant que le permis de 1952 pour la construction du quartier prévoit des châssis en bois avec des croisillons et une porte d'entrée largement vitrée ;

Considérant que les caractéristiques du quartier doivent être maintenues et qu'il y a lieu de prévoir des divisions telles qu'autorisées dans le permis de 1952 et une porte d'entrée largement vitrée et similaire aux châssis des maisons n°2 et n°4 ;

Considérant néanmoins que le formulaire de demande n'est toujours pas correctement rempli ; qu'il y a dès lors lieu de corriger l'annexe I, cadre VII en indiquant le nombre correct d'emplacements de parking ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- corriger l'annexe I, cadre VII en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking total hors-sol.
- Prévoir des châssis avec croisillons en façade avant, conformément au permis d'origine du 10/04/1952

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/630083/2017 (12)

- Localisation : Clos Victor Gilsoul 9
- Objet : régulariser les transformations (extension + modification de la lucarne + imperméabilisation d'une grande partie du jardin) à l'arrière de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Kari KIVINEN
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - l'imperméabilisation massive de la parcelle (91%) est problématique
- souhaitent que l'on rende la perméabilité au jardin (inondations)

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 les transformations apportées à l'arrière de la maison unifamiliale, c'est-à-dire, la réalisation de l'extension à l'arrière et la modification de la lucarne au niveau de la toiture ainsi que l'imperméabilisation d'une grande partie du jardin ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que celle-ci porte sur l'imperméabilisation excessive de la parcelle ;

Considérant qu'aucun document ne peut attester de la date des travaux ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°5.866 a été délivré le 19/12/1938 et que plusieurs différences ont été constatées par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant que la demande de régularisation présente plusieurs dérogations :

- Au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 en ce que le gabarit de la salle de bain au dernier niveau dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture principale (immeuble n°8) ;
- Idem article 13 en ce que la zone de cours et jardins ne présente pas de pleine terre sur au moins la moitié de sa surface ;

- Au règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1,25m et ne se situe pas à 1m de la limite mitoyenne avec l'immeuble n°8 ;

Considérant que les modifications de volume sont acceptables et que les dérogations tant au règlement régional d'urbanisme qu'au règlement communal sur les bâtisses sont minimales ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;

Considérant en effet que le pavement devrait être limité et que la partie au-delà du caniveau devrait être en pleine terre ;

Considérant que cette condition a déjà été reprise dans plusieurs demandes de permis d'urbanisme ces derniers temps afin d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot et la perméabilité ;

Considérant que la zone de cours et jardins se situe plein sud et que les propriétés voisines ont conservé une grande partie de leur jardin en pleine terre ;

Considérant de plus que le bien se situe dans le clos à l'arrière de la voirie ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de** limiter l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en supprimant les pavés placés au-delà du caniveau ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 (hauteur-toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme et celle à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarne) sont acceptées.

La dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/617895/2016 (13)

Localisation : Rue de la Bonne Reine 24

Objet : régulariser la construction d'une véranda et le changement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Béatrix de BRABANDERE d'ANSEMBOURG

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda et le changement de la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et que deux demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°5.288 a été délivré le 02/12/1936 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que pour réaliser la véranda, construite en 2006 (information donnée dans la note explicative), l'escalier extérieur menant vers la cave a été supprimé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet que la véranda dépasse en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que la dérogation est acceptable dans la mesure où une grande partie de la superficie couverte par la véranda était déjà imperméable (zone de l'escalier), où le mur mitoyen avec la propriété voisine n°26 n'a dû être que légèrement rehaussé et vu l'orientation de la parcelle (façade arrière au nord) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la terrasse en bois, les plans précisent qu'elle est perméable ;

Considérant que le plancher en bois est posé sur des éléments structurels placés eux-mêmes directement sur la pleine terre laissant l'eau percoler dans la terre;

Considérant dès lors que plus de la moitié de la zone de cours et jardins est de pleine terre ;

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

Considérant que le modèle placé n'est pas en harmonie avec les qualités architecturales de la maison ;

Considérant dès lors que la régularisation de ce changement n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de replacer une porte reprenant les caractéristiques et le dessin de la porte d'origine ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition** de replacer une porte reprenant les caractéristiques et le dessin de la porte d'origine.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 18h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/627102/2017 (14)

Localisation : Avenue des Rogations 60

Objet : rénover, transformer et agrandir la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Michel et Anne MICHILS - FADEL

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover, transformer et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que pour se faire, les petites annexes à l'arrière sont démolies et qu'une nouvelle extension avec terrasse est proposée au niveau des pièces de vie ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur vu que la construction de la nouvelle terrasse dépasse la profondeur des deux immeubles voisins ;

Considérant que ces interventions se font à l'arrière au niveau des pièces de vie qui se situent légèrement plus hautes que le niveau du jardin (extension de 5,40m + terrasse de 3m) ;

Considérant que cinq marches sont prévues entre l'espace cuisine/salle à manger afin de limiter la hauteur du nouveau volume et de permettre la création d'une verrière oblique assurant le bon éclairage naturel de la partie centrale des espaces de vie ;

Considérant que le mur mitoyen avec la parcelle de gauche est rehaussé ;

Considérant que le nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur puisqu'il dépasse de 3m le voisin de gauche le

moins profond sans dépasser l'immeuble le plus profond de droite et que le dépassement du mur mitoyen est faible (1,05m de hauteur sur 3m de profondeur) ;

Considérant que la toiture est recouverte d'une étanchéité peu esthétique, et que dès lors il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que la terrasse est réalisée de plain-pied avec l'extension de sorte qu'elle se situe trois marches plus haut que le niveau du jardin ;

Considérant que le mur mitoyen avec la propriété de droite ne présente pas la hauteur requise pour respecter le code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la demande propose de placer un brise-vue en bois sur la limite de propriété sur une hauteur de 22cm ;

Considérant que cette proposition n'est pas optimale vu le matériau utilisé, sa faible hauteur et sa position au sommet du couvre-mur ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 1,90m à partir du niveau fini de la nouvelle terrasse afin de se conformer totalement au code civil ;

Considérant qu'au premier étage, quelques interventions permettent la rénovation des espaces existants en espaces « parents » (chambre, dressing et salle de bain) ;

Considérant qu'au deuxième étage, deux chambres et une salle de douches sont aménagées ;

Considérant que les châssis en façade arrière sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant qu'en façade à rue, de nouveaux châssis en bois de teinte bleu foncé seront placés en respectant toutes les divisions existantes ainsi que les parties en vitrages jaunes sont maintenues et que la porte d'entrée est rénovée et repeinte dans la même couleur que celle des nouveaux châssis ;

Considérant que la demande propose une rénovation de qualité pour une maison datant de 1905 selon l'inventaire ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de** :

- prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate,
- prévoir la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 1,90m en briques à partir du niveau fini de la nouvelle terrasse afin de se conformer au code civil en matière de vues ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 454 de la séance du 22/12/2017 à 18h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/655505/2017 (15)

Localisation : Avenue du Couronnement 113

Objet : régulariser la modification apportée lors de la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une partie de cette extension de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Bruno et Isabelle CLEENEWERK de CRAYENCOUR - GILAIN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 23/11/2017 au 07/12/2017

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 modification apportée lors de la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une partie de cette extension de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/11/2017 au 07/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qui concerne la modification de la volumétrie, la réalisation d'un mur d'acrotère et l'aménagement de la terrasse ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16.753 a été délivré le 13/02/2001 pour la démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que durant la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, des modifications ont été apportées au niveau de la forme de la toiture ;

Considérant en effet que la toiture à versants prévue initialement dans le permis d'urbanisme a été remplacée en partie par une toiture plate et que le matériau de la partie en pente maintenue (en éléments en aluminium laqué avec isolation thermique) a été remplacé par des tuiles identiques à celles de la toiture principale de la maison ;

Considérant que quelques années plus tard, la toiture plate de l'extension a été aménagée en terrasse accessible par la salle de bain du premier étage : placement d'un plancher et d'un écran en bois le long de la limite de propriété ;

Considérant que la demande propose de prolonger l'écran en bois et de prévoir un retour de 0,60m afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que cette proposition n'est pas qualitative vu la nature des éléments, leur matériau et la manière de les placer ;

Considérant qu'il y a lieu de rehausser le mur mitoyen existant avec la propriété de droite et de limiter l'accès à la terrasse à 0,60m en retrait de cette rehausse afin que le code civil soit respecté tant au niveau des vues droites que des vues obliques ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une finition esthétique de l'espace résiduel entre le nouveau garde-corps à placer et le mur d'acrotère (bacs à plantes,...) ;

Considérant que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- rehausser le mur mitoyen existant avec la propriété de droite conformément aux prescriptions du code civil (briques) ;
- limiter l'accès à la terrasse à 0,60m en retrait de cette rehausse afin que le code civil soit respecté tant au niveau des vues droites que des vues obliques ;
- proposer une finition esthétique de l'espace résiduel entre le nouveau garde-corps à placer et le mur d'acrotère.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est acceptée.

