

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 458 de la séance du 23/03/2018 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/648494/2017 (1)

Localisation : Avenue Georges Henri 114
Objet : rehausser la maison unifamiliale
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric et Isabelle DAUSSE
Motifs : 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 : 22/02/2018 au 08/03/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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 vise à rehausser la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2018 au 08/03/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 04/07/2006 pour étendre et rehausser la maison ; que la rehausse n'a jamais été exécutée ;

Considérant que la rehausse proposée dans la demande actuelle est plus petite étant donné qu'un recul de 2m20 en façade est prévu pour y aménager une terrasse ;

Considérant que l'étage en plus comportera une chambre, une salle de bain et un dressing ; que l'escalier aux étages inférieurs est prolongé ;

Considérant que la demande déroge aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse dépasse ponctuellement le gabarit et les corniches des deux voisins ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- Leur faible impact,

- L'intervention discrète au niveau de l'intégration dans le tissu urbain existant,
- Des gabarits similaires dans la rue ;

Considérant que contrairement à ce qui est indiqué sur plans, la demande ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que lors de son remplacement futur, il y a lieu de prévoir une porte de garage qui s'intègre mieux à l'aspect architectural de la maison ;

Considérant que la demande prévoit une nouvelle terrasse à l'avant ; qu'elle n'est pas conforme au code civil étant donné qu'un bac à plantes ne constitue pas l'équivalent d'un mur de séparation ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil, tout en gardant un petit espace extérieur vu l'orientation et la situation de la maison en face du parc, sans rehausser les murs mitoyens ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au code civil en termes de vues sans rehausser les murs mitoyens (accord civil entre voisins ou recul de la terrasse de 1m90) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps suffisamment haut pour la nouvelle terrasse ;

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

- Se conformer au code civil en termes de vues obliques et droites, sans rehausser le mur mitoyen (accord des voisins sur les vues ou reculs latéraux de 1m90)

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 458 de la séance du 23/03/2018 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/643060/2017 (2)

Localisation : Tomberg 64

Objet : régulariser la suppression du logement au rez-de-chaussée en agrandissant le commerce existant, la création d'une passerelle à l'arrière, la modification du niveau du terrain et l'imperméabilisation de la zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Jean-Pierre DUMONT

Motifs : 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)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 22/02/2018 au 08/03/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la zone de recul soit réhabilitée en zone perméable

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 6 bis du 10/09/1966 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2018 au 08/03/2018 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du plan particulier d'affectation du sol : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement
- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme : profondeur de la construction
- dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme : aménagement de la zone de recul

et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la suppression du logement au rez-de-chaussée ne peut être acceptée en zone d'habitation qu'à condition de permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme précédent autorisait l'installation d'un commerce à front de rue avec un logement accessoire à l'arrière ;

Considérant que ce logement était peu lumineux vu la déclivité du terrain ; que l'agrandissement du commerce permet le maintien et le bon fonctionnement de cette fonction ;

Considérant dès lors que la suppression du logement au rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que le commerce a la jouissance d'une cour anglaise à l'arrière, permettant des prises de lumière naturelle ;

Considérant que l'accès au jardin via le commerce est abandonné ; qu'une nouvelle passerelle a été construite pour lier l'appartement du premier étage avec le jardin ; que le niveau du jardin a également été adapté à certains endroits ;

Considérant que la construction de la passerelle déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'elle dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné l'absence d'impact sur ces biens et le fait de lier l'usage du jardin au logement du premier étage ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer la sécurité de cette passerelle et plus particulièrement l'accès depuis la terrasse existante ;

Considérant que la zone de recul a été trop imperméabilisée ; que le précédent permis permettait un dallage partiel devant la vitrine du commerce, mais en gardant une partie plantée ;

Considérant que dans un souci d'amélioration esthétique de la rue et en cohérence avec les jardinets plus bas dans la rue, il est fortement conseillé de prévoir un beau jardinet planté à l'avant et au minimum de se conformer au précédent permis ;

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

- améliorer le raccord entre la passerelle et le balcon en termes de sécurité
- améliorer la verdurisation de la zone de recul et respecter au minimum les zones plantées prévues dans le précédent permis d'urbanisme de 1955

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.

La dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 458 de la séance du 23/03/2018 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/631285/2017 (3)

- Localisation** : Avenue Jean-François Debecker 65 A
- Objet** : régulariser le changement de châssis en façades et la modification des baies à l'arrière, construire une extension latérale sur deux niveaux pour créer une 3^{ème} unité s'étendant dans les combles, supprimer le garage et créer un emplacement de parking en zone de recul de la maison unifamiliale intergénérationnelle
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : n°13 du 25/05/2000
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Madame Patricia TALLON
- Motifs** : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral)
- Enquête** : 22/02/2018 au 08/03/2018
- Plaintes/Remarques** : 2
- Argumentation** : - nous nous opposons à la suppression du garage et au remplacement par un emplacement de parking dans la zone de recul réservée aux jardinets
- nous nous opposons au non-respect des règles de mitoyenneté
- le projet présenté augmente beaucoup le volume et la surface
- augmentation du nombre de véhicules (et garage supprimé)
- le quartier est déjà passablement encombré
- Avis** : **AVIS REPORTE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 458 de la séance du 23/03/2018 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/644741/2017 (4)

Localisation : Tomberg 238

Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée et le changement de la vitrine en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. INTERNATIONAL PATRIMOINE représentée par Monsieur Didier HOUILLE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 26/02/2018 au 12/03/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant 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 construction d'une extension au rez-de-chaussée et le changement de la vitrine en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2018 au 12/03/2018 et qu'aucune lettre de réclamations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension à régulariser est plus profonde que les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'extension à toiture plate non accessible se situe au niveau du rez-de-chaussée et permet au commerce de s'agrandir ;

Considérant que le bâtiment principal est de faible profondeur (9m10) et que la construction ne dépasse pas la profondeur des constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation de la modification de la vitrine en façade avant avec des châssis en PVC de ton rouge brun ; que cette modification peut-être acceptable ;

Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est plus durable et s'intégrera mieux dans l'harmonie de la rue ;

Considérant que la demande ne concerne que les modifications au rez-de-chaussée :

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir un soubassement en pierre bleue.

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° 458 de la séance du 23/03/2018 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/626316/2017 (5)

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 :

Avis :

Avis de la commission de concertation du 22/12/2017

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 D'UN FAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

Avis de la commission de concertation du 23/03/2018

Considérant que suite à l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 22/12/2017, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire en date du 10/01/2018 ;

Considérant que la seconde version du projet présente les modifications suivantes :

- Le plan du niveau comprenant entre autres le garage a été transmis ;
- La hauteur sous plafond du nouveau logement a été augmentée en certains endroits afin d'avoir un minimum de 2m50 ;
- La profondeur de la terrasse prévue au dernier niveau à l'avant de l'immeuble a été diminuée de +/- 1m20 ;
- Les baies du nouveau logement ont été retravaillées par rapport à la version précédente ;

Considérant que le sous-sol présente un garage, 4 caves, un local poubelle et un espace « vélos » ;

Considérant que la taille des locaux poubelles et vélos est insuffisante ;

Considérant que l'emplacement de ces locaux ne garantit pas leur bonne utilisation ;

Considérant que seule la partie supérieure de l'immeuble sera modifiée ;

Considérant que l'organisation interne du logement projeté n'a pas été modifiée par rapport à la première version ;

Considérant que de façon générale, la volumétrie proposée n'a pas été revue ;

Considérant que d'autres propositions alternatives pourraient s'envisager (rehausse ou lucarnes à l'arrière, recul à l'avant,...) ;

Considérant dès lors que le projet présente les mêmes dérogations que la version précédente excepté en ce qui concerne la hauteur sous plafond ;

Considérant que le projet nécessite toujours une rehausse de chaque mur mitoyen en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le programme n'a pas été allégé ;

Considérant que l'intervention proposée reste massive ;

Considérant que le projet ne propose pas d'espaces communs de qualité (caves, local poubelles, local vélos) alors que le projet prévoit un logement supplémentaire ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une corniche au niveau existant afin de préserver le caractère homogène de la rue et la lisibilité de l'immeuble ;

Considérant que l'intervention prévue en façade avant reste trop massive par rapport au programme proposé ;

Considérant que les dérogations demandées ne sont pas acceptables ;

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° 458 de la séance du 23/03/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/638535/2017 (6)

- Localisation : Rue Klakkedelle de 93 à 95
- Objet : démolir la maison unifamiliale et construire un immeuble d'appartements comportant 5 logements et 7 parkings 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 de la commission de concertation du 22/12/2017

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

Avis de la commission de concertation du 23/03/2018

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 démolir la maison unifamiliale, à construire un immeuble à appartements comportant 5 logements et 7 parkings et à abattre un arbre à haute tige sur le terrain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2017 au 07/12/2017 et que 5 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'esthétique et le gabarit du bâtiment, les problèmes de parking et de mobilité dans la rue, la taille des terrasses et des locaux vélos ;

Considérant que la demande vise d'une part, à démolir la maison existante ; qu'un rapport d'expertise a été fait par un bureau externe qui démontre qu'il y a un nombre considérable de problèmes structurels à résoudre et que la maison ne montre pas d'éléments significatifs architecturaux ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 22/12/2017 dans l'attente d'une visite sur place ; que suite à cet avis, une visite a eu lieu le 30/01/2018 ;

Vu l'avis favorable du service protection du patrimoine de la Commune libellé comme suit :

« Le projet consiste en la démolition de la maison unifamiliale de style moderniste et la construction d'un immeuble de 5 logements.

L'architecte qui a dessiné les plans en 1925 est Jean-François HOEBEN, l'un des quatre architectes de la cité-jardin du Kapelleveld. Hoeben a réalisé une bonne soixantaine de maisons de la cité-jardin, principalement dans les avenues de la Spirale et de de l'Idéal. La maison située au 93 Klakkedelle est donc une réalisation de l'architecte à WSL et hors cité-jardin. A ce titre, elle fait donc partie du patrimoine moderniste de la commune et s'inscrit dans l'histoire locale. La maison présente de fortes similitudes avec les maisons construites par Hoeben dans la cité Kapelleveld. Elle présente des éléments architecturaux caractéristiques intéressants tels que l'enduit de façade, les matériaux utilisés, la forme des baies, les divisions des châssis, etc. Certaines finitions intérieures sont de qualité : mosaïque du hall d'entrée, granito de la cuisine, poignées de porte, quincailleries des fenêtres. Au vu de ces éléments, la maison mériterait d'être conservée.

Cependant, il est à noter que le bâtiment n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise. Il n'est pas non plus repris dans l'inventaire des priorités de classement, réalisé par les services communaux en 2002. L'absence de mention de la maison dans l'inventaire régional ne plaide pas en faveur de sa conservation. De plus, elle présente des caractéristiques similaires aux maisons de l'architecte Hoeben dans le quartier Kapelleveld, qui ne sont pas menacées.

Dès lors, le service ne s'oppose pas à la démolition de l'immeuble mais propose que soit demandée la récupération dans la mesure du possible des éléments de finition intérieure par une firme spécialisée. »

Considérant dès lors que la démolition du bien pourrait être acceptée si la nouvelle construction s'intègre dans la rue en termes de langage architectural et d'emploi de matériaux de qualité ;

Considérant que la demande vise d'autre part, à construire un nouvel immeuble d'appartements et plus précisément :

- Au sous-sol : 6 emplacements de parking, locaux communs,
- Au rez-de-chaussée : entrée parking, local vélos, 2 appartements duplex,
- Au 1^e étage : 1 appartement traversant de 2 chambres et les parties hautes des deux duplex, comportant 4 et 3 chambres,
- 2^e étage : 2 appartements duplex,
- Sous toiture : parties hautes des deux duplex, comportant tous les deux 4 chambres ;

Considérant que la demande tient compte des hauteurs sous corniche des bâtiments voisins et s'inscrit dans les gabarits avoisinants ; qu'en effet, le gabarit est similaire au gabarit du voisin le plus haut à gauche à front de rue, sans dépasser de plus de 3m le voisin le moins haut à droite ;

Considérant que la forme de la parcelle et surtout l'implantation des constructions voisines sont particulières ; qu'en effet, la parcelle de gauche comporte une maison classique avec un gabarit classique et une extension latérale en arrière-plan sur la mitoyenneté, avec un gabarit déviant de R+1+toiture avec un petit aéra devant ;

Considérant que les logements sont grands (3 appartements de 4 chambres, 1 appartement de 3 chambres et 1 appartement de 2 chambres), confortables, avec des beaux espaces de jardin, avec les espaces de vie suffisamment grands par rapport au nombre de chambres, que la taille des locaux communs est correctement dimensionnée ;

Considérant qu'il y a eu une recherche architecturale en façade afin que le projet s'inscrive dans le tissu urbain (différentes tailles des baies, des balcons sortants, des espaces de vie donnant sur la rue pour éviter un rez-de-chaussée aveugle,...) ; qu'il n'y a aucun bâtiment ni façade classé dans la rue ;

Considérant qu'en façade arrière, la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que la hauteur des lucarnes ne respecte pas le maximum d'1m25 ; que cette dérogation est acceptable étant donné leur implantation en recul, leur taille réduite et la minime dérogation ;

Considérant que le raccord avec les volumes voisins de droite devrait être amélioré afin de garantir une meilleure articulation avec les constructions existantes ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de réduire la profondeur du 2^e étage, entre la limite mitoyenne et l'axe « A », à une profondeur correspondant +/- à l'axe « 3 » afin de prévoir un raccord plus harmonieux, une rehausse limitée du mur mitoyen et une luminosité moins réduite de l'aéra, tout en gardant la hauteur de façade à front de rue ;

Considérant pour les mêmes motifs qu'il y a lieu de limiter le gabarit du 3^e étage en supprimant la toiture en pente entre le voisin de gauche et l'axe « A » ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements en conséquence ; qu'une toiture plate sur le reste du 3^e étage, avec une implantation en recul, pourrait également être envisagée au lieu d'une toiture en pente afin d'alléger l'expression architecturale en façade ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la construction le long de la limite mitoyenne de gauche ; que les dérogations sont acceptables moyennant une réduction telle que décrite ci-dessus ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur de la terrasse à l'arrière au 1^e étage et de prévoir un retrait minimal de 3m par rapport à la limite mitoyenne, afin de supprimer une dérogation à la profondeur ;

Considérant que le local vélos est accessible via le hall d'entrée et via l'entrée de garage ; ce qui garantit le bon fonctionnement ;

Considérant que le projet prévoit suffisamment d'emplacements vélos (10), facilement accessibles et répartis entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

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

- réduire la profondeur du 2^e étage, entre la limite mitoyenne et l'axe « A », à une profondeur correspondant +/- à l'axe « 3 »
- limiter le gabarit du 3^e étage en supprimant la toiture en pente entre le voisin de gauche et l'axe « A » ;
- prévoir un étage en recul avec toiture plate verdurisée au lieu d'un étage sous toiture pour le reste ;
- proposer une autre finition de façade du local vélos (éviter le prolongement esthétique de la porte du garage)
- modifier la ventilation du parking (supprimer la sortie en-dessous de la terrasse de l'appartement du dessus)

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 à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.