

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/651405/2017 (1)

Localisation : Rue Saint-Henri 80

Objet : transformer l'appartement duplex dans les combles et créer une lucarne avec terrasse en versant arrière de la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Steve et Daphné LALDJEE-COURCELLE

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)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection d'un bien classé du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à transformer l'appartement duplex dans les combles et créer une lucarne avec terrasse en versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le duplex présente actuellement des dérogations au règlement régional d'urbanisme, titre II en termes de normes d'habitabilité des logements ;

Considérant que des aménagements intérieurs sont prévus pour supprimer ces dérogations ;

Considérant que les deux lucarnes sont conformes au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation et de gabarit ;

Considérant que la création de lucarnes est motivée par la volonté de disposer d'un volume plus confortable et d'ajouter au logement des vues directes sur l'extérieur ;

Considérant que la lucarne sera pourvue d'un revêtement en bardage bois, matériau écologique et chaleureux s'accordant harmonieusement avec le reste de la façade arrière présentant un crépi de ton blanc ;

Considérant que la demande de terrasse déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant que cette intervention est motivée par la volonté d'offrir à ce logement un espace extérieur qualitatif, pourvu de dimensions raisonnables ;

Considérant que la terrasse prévue respectera les prescriptions du code civil de par son recul de 1,90 m par rapport aux deux limites mitoyennes ;

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

Considérant que cet élément n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/653119/2017 (2)

Localisation : Parvis Saint-Henri 45

Objet : placer un escalier extérieur pour relier la terrasse du triplex au jardin de l'immeuble

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 Alain COURTOIS

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

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection d'un bien classé du plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à placer un escalier extérieur pour relier la terrasse du triplex au jardin de l'immeuble ;

Considérant que le jardin n'est accessible que depuis le rez-de-chaussée actuellement occupé par des bureaux ;

Considérant que le présent projet permettra au triplex (propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et de la parcelle) d'avoir un accès direct au jardin ;

Considérant que la terrasse actuelle du rez-de-chaussée sera agrandie sur une profondeur de 2m (1m60 de zone dallée et 40cm de bande plantée) pour conserver un espace extérieur pour les bureaux ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée sera séparée du jardin par une palissade en bois tressé d'une hauteur de 1m90 et que de ce fait le jardin sera privatisé pour l'appartement triplex ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen n°47/49 ;

Considérant que cette intervention déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en termes de profondeur au niveau du premier étage ;

Considérant cependant que cet élément n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la rehausse de mur mitoyen permettra au projet de respecter les prescriptions du code civil ;

Considérant de ce fait, l'absence d'impact négatif sur les biens avoisinants ;

Considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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 à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/661320/2018 (3)

- Localisation : Rue des Déportés 38
- Objet : PERMIS ECOLE : démolir le bâtiment et son préau existants pour construire un nouveau bâtiment (R+1) le long de la rue
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : A.S.B.L. Comité scolaire Providence représentée par Monsieur Michel Flandrois
- 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que la commission de concertation envisage la création d'un dispositif permettant de réduire les nuisances sonores (ex. mur végétalisé)

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du château « la Chancellerie » remontant au 16^e siècle et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 2 - Woluwe-Saint-Lambert : site 31 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique).

Considérant que la demande vise à remplacer un ancien bâtiment contenant 5 salles de classe par un nouveau bâtiment de même capacité, implanté du côté de la rue des Déportés et orienté vers la cour de récréation ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 19/04/2018 au 03/05/2018 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol : prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol : prescription particulière 8.4: modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT: dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Et qu'une réaction a été introduite, concernant l'augmentation des nuisances sonores à l'intérieur de l'îlot et l'utilisation de ballons contre le nouveau mur de séparation ;

Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la qualité de vie des élèves et des professeurs de l'école primaire de l'Institut de la Providence ;

Considérant que le projet ne comporte pas d'augmentation du nombre d'élèves ;

Considérant plus précisément que le projet propose de démolir le mur aveugle entre la cour de récréation et la rue des Déportés, le préau du côté de cette rue et le bâtiment au rez-de-chaussée contenant 5 salles de classe, adossé sur sa longueur au mur mitoyen ;

Que ce bâtiment - une construction légère - ne répond plus aux exigences environnementales actuelles ;

Considérant que le programme reste inchangé par rapport à la situation existante ;

Que le projet propose de construire un nouveau bâtiment à front de rue, contenant 5 salles de classe, un local technique et une structure métallique qui assure l'accessibilité ;

Considérant que le nouveau volume ferme la cour de récréation côté rue ;

Que le volume proposé est plus compact que l'ancien bâtiment et que le gain de surface non bâtie est restitué à la cour de récréation ;

Considérant que le nouveau bâtiment s'ouvre vers la cour de récréation comme l'ancien bâtiment ;

Que ces nouvelles classes sont uniquement accessibles au rez-de-chaussée par la cour de récréation et au premier étage par une passerelle avec deux escaliers extérieurs ;

Considérant que, du côté de la voie publique, la façade du nouveau bâtiment est implantée à l'alignement ;

Considérant que le bâtiment proposé présente un gabarit de 2 étages avec un rez-de-chaussée en demi-sous-sol ;

Que la cour de récréation est environ 70cm plus basse que le sentier ;

Que la hauteur du bâtiment n'est pas basée sur le gabarit des bâtiments adjacents (socle + 2 étages + toiture) ;

Considérant que la toiture de l'extension est une toiture plate végétalisée de type extensive ;

Considérant que l'architecture de la façade est fondamentalement différente de celles des bâtiments existants ;

Que la nouvelle façade est prévue en bois de ton naturel avec des menuiseries en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que les bâtiments dans la rue des Déportés sont pour la plupart des maisons unifamiliales ; que la largeur moyenne des bâtiments est beaucoup moins importante que la largeur du bâtiment proposé (20m + porte de 2m17) ;

Considérant que la nouvelle construction rue des Déportés, entre le bâtiment de l'Institut de la Providence n°42 et la maison n°50, ne ferme pas entièrement la façade de la rue ;

Considérant que la hauteur de la façade avant et la toiture du bâtiment ne tiennent pas compte de celles des deux constructions voisines, ce qui engendre des dérogations à l'article 5 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il serait préférable de proposer une façade plus élevée afin de créer un raccord harmonieux avec les constructions voisines et de rechercher la connexion de la nouvelle aile, ancrée physiquement au bâtiment existant avec la 'façade-pignon' (n°42 rue des Déportés);

Considérant que la hauteur proposée semble peu confortable et ne permet pas l'installation aisée du système de ventilation, des matériaux insonorisants, des éléments d'éclairage,...qu'il y a lieu d'introduire une note complémentaire sur l'école dans sa totalité (accessibilité de l'école aux PMR répartition des classes, taille des classes, ...)

Considérant que la finition de façade est prévue dans un bardage en bois de ton naturel avec un socle en crépi, ce qui engendre des dérogations à l'article 52 du titre X du règlement communal d'urbanisme ;

Qu'il y a une différence de hauteur entre la rue et le niveau des salles de classe, ce qui offre des vues plongeantes entre les piétons (en haut) et les élèves (assis plus bas) ;

Considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne tient pas compte du développement de la flore et de la surface perméable, ce qui engendre des dérogations à l'article 12 et à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que bien qu'il n'y a pas de zone verte et/ou perméable en situation existante, il y a lieu d'améliorer la conformité de cette école au règlement régional d'urbanisme et donc de prévoir une zone verte et/ou perméable dans la zone de cours et jardins (la cour de récréation) et d'améliorer la qualité du terrain de jeu pour les élèves ainsi que pour le quartier en général ;

Vu l'avis de l'Association Nationale pour le Logement des Handicapés du 04/05/2018 sur l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que 3 des 5 classes ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

Que dans la situation existante ces salles de classe sont accessibles aux PMR depuis la cour mais que l'accessibilité à l'école même aux personnes à mobilité réduite est problématique (escalier à l'entrée) ;

Que les escaliers ne sont pas compensés par une rampe ou un ascenseur et donc ne sont pas conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Que les classes existantes aux étages dans les bâtiments existants ne sont pas non plus accessibles aux PMR (absence d'un ascenseur...)

Considérant que l'accès entre la rue des Déportés et la cour de récréation est légèrement élargi;

Que le passage ne se fait pas de plain-pied, car il y a 4 marches prévues pour combler la différence de hauteur entre ces différents niveaux ; qu'il est envisageable de prévoir un accès secondaire pour PMR ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un maximum de classes accessibles aux PMR et un accès depuis la rue ;

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

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 460 van de vergadering van 18/05/2018 om 09h45.

Aanvraag om verkavelingsvergunning PL/627706/2017 (4)

Ligging : Sint-Lambertusstraat

Ontwerp : verkavelen van 3 terreinen en creëren van 1 lot

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied, in een lint voor handelskernen
Bijzonder bestemmingsplan. : 6 bis 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 19/04/2018 tot en met 03/05/2018

Klachten/Opmerkingen : 2

Argumenten : aanvraag om gehoord te worden

Advies van de overlegcommissie van 22/12/2017:

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 linkerzijde 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 overschrijdt;

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 hoofdgebouwen 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 dwarssnedes, 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 bouwrijze 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 bouwrijze 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.

Advies van de overlegcommissie van 18/05/2018:

Overwegende dat de aanvrager in toepassing van artikel 126/1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening gewijzigde plannen heeft ingediend; dat deze plannen gedeeltelijk beantwoorden aan de opmerkingen die werden geformuleerd door de vorige overlegcommissie;

Overwegende dat de wijzigingen die werden aangebracht aan het project niet bijkomstig zijn en dat bijgevolg de procedure dient te worden hernomen vanaf het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 19/04/2018 tot en met 03/05/2018 en dat 1 vraag om gehoord te worden werd ingediend;

Overwegende inderdaad dat :

- de voorschriften 3.1.B., 3.1.C. en 3.1.D. werden gewijzigd in overeenstemming met de voorwaarden van de overlegcommissie,
- de hoogte van de dakkapellen beperkt werd tot deze zoals toegelaten is in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening,
- de verschillende tuin- en terraszones werden op het plan aangeduid,
- het aantal woongelegenheden werd gedefiniëerd (8),
- een voorschrift werd toegevoegd dat het bouwen van een 'blinde' gevel op het gelijkvloers verhindert.

Overwegende dat de huidige aanvraag opnieuw aan de bijzondere maatregelen inzake bekendmaking werd onderworpen aangezien het voorgestelde bouwvolume 1m85 naar achteren werd geschoven, waardoor bijkomende afwijkingen dienen te worden aangevraagd aan:

- gemeentelijke bouwverordening, art.50 : rooilijn, voor wat betreft de terugsprong aan de straatzijde,
- bijzonder bestemmingsplan: bouwhoogte van bijgebouwen, aangezien het hoofdgebouw deels in de zone wordt voorzien van bijgebouwen;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien deze in overeenstemming zijn met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en een antwoord bieden op de opmerkingen van de overlegcommissie van 22/12/2017;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag eveneens afwijkt van:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, art.11 en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, art.28 voor wat betreft de ondoorlaatbaarheid van de voortuinstrook,

Overwegende dat de voortuinstrook beschouwd wordt als verbreding van het voetpad;

Overwegende echter dat een beplante voortuinstrook participeert aan de verbetering van de esthetische kwaliteit van dit deel van de Sint-Lambertusstraat, en dat het bijgevolg aangewezen is om beplanting in volle grond te voorzien, in overeenstemming met de gewestelijke en stedenbouwkundige voorschriften; dat deze afwijking bijgevolg niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de overige afwijkingen reeds werden onderworpen aan een openbaar onderzoek, met name:

- afwijking op artikels 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (bouwhoogte en bouwdiepte ten opzichte van het bouwvolume van de rechterbuur ter hoogte van de perceelsgrens),
- afwijking aan het bijzonder bestemmingsplan voor wat betreft:
 - o de dakhelling, die tussen 35° en maximaal 40° wordt vastgelegd en zo ook een kleinere dakhelling toelaat, met punctueel een plat dak voor terrassen of dakkapellen, daar waar het bestemmingsplan enkel een helling van 40° toelaat,
 - o hoogte van de dakkapellen van maximaal 1m25 wordt opgetrokken tot de maximale hoogte zoals toegelaten door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening,
 - o de verplichting om zowel aan de voor- als aan de zijgevels een kroonlijst te voorzien
- afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening art.12 met betrekking tot de hoogte van de dakkapellen

Overwegende dat de afwijkingen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikels 4 en 6 ongewijzigd blijven ten opzichte van de eerste aanvraag, aangezien huidige aanvraag voor de bijkomende diepte van 1m85 een zijdelingse terugsprong van minimaal 3m voorziet;

Overwegende dat bovenstaande afwijkingen aanvaardbaar zijn omwille van de hierboven omschreven motivering in het advies van de overlegcommissie van 22/12/2017;

Overwegende inderdaad dat het project niet meer dan $\frac{3}{4}$ van de volledige perceelsdiepte inneemt, dat het gabariet van de rechterbuur abnormaal klein is ter hoogte van de gemene muur en dat vergelijkbare bouwvolumes in de omgeving reeds werden toegestaan;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag eveneens uitkragende terrassen toelaat op de verdieping aan de achterzijde en dit over maximaal de helft van de gevelbreedte, met een diepte van maximaal 1m80 en dit op minimum 5m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;

Overwegende dat deze bijkomende mogelijkheid eveneens afwijkt aan de bouwhoogte zoals voorzien in het bijzonder bestemmingsplan; dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien het hier gaat om niet gesloten volumes die het wooncomfort van de woningen verhogen en dat vergelijkbare bouwdieptes in de directe omgeving reeds bestaan;

Overwegende dat de stedenbouwkundige aspecten die niet in de huidige verkavelingsaanvraag worden behandeld, zoals regenwaterputten of stormbekkens, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, ... geregeld worden door de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen;

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

- 1 document op te stellen dat enkel de stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften herneemt en geen mengeling van verklarende nota, motivatie, bestaande voorschriften en bijkomende voorschriften,
- de voortuinstrook als beplante tuinstrook te voorzien, in overeenstemming met de gewestelijke en stedenbouwkundige voorschriften

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

- gemeentelijke bouwverordening, art.50 : rooilijn, voor wat betreft de terugsprong aan de straatzijde,
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikels 4 en 6 van titel I: bouwhoogte en bouwdiepte ten opzichte van het bouwvolume van de rechterbuur ter hoogte van de perceelsgrens,
- bijzonder bestemmingsplan voor wat betreft:
 - o de bouwhoogte van bijgebouwen
 - o de dakhelling,
 - o de hoogte van de dakkapellen,
 - o de verplichting om zowel aan de voor- als aan de zijgevels een kroonlijst te voorzien
- afwijking op de gemeentelijke bouwverordening art.12 met betrekking tot de hoogte van de dakkapellen,

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

Artikel 11 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en artikel 28 van de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft de voortuinstrook, worden geweigerd.

Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw onthoudt zich.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 10h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/642586/2017 (5)

Localisation : Rue Moonens 33

Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un studio, étendre le rez-de-chaussée, refermer les terrasses aux étages et réaliser des transformations en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Damien et Claire DELVAUX de FENFFE

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)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- perte d'intimité (vis-à-vis sur ma chambre)
- diminution de la valorisation de mon bien (acheté en juin 2017)
- incidence sur la luminosité (obstruction dans les lieux de repos et terrasse)
- caractère purement spéculatif
- il nous paraît inacceptable que le demandeur puisse s'aligner sur le n° 35
- formellement opposés à la construction de balcons
- la dérogation en profondeur n'est pas acceptable
- les terrasses proposées sont trop imposantes
- la justification concernant le nombre de places de parkings n'est pas recevable
- souhaitent que la commission de concertation n'autorise pas de dérogation en profondeur et demandent une réduction de la surface des terrasses

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un studio, étendre le rez-de-chaussée, refermer les terrasses aux étages et réaliser des transformations en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que trois lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les interventions en façade arrière (rehausse / prolongation des murs mitoyens et construction de nouvelles terrasses) ;

Considérant que l'immeuble actuel comporte trois logements d'une chambre ;

Considérant que la demande vise d'une part à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire (nouveau studio) ;

Considérant que la rehausse présentera une toiture courbe avec un revêtement en zinc anthracite ;

Considérant que ce choix a été réalisé pour rappeler l'extrémité droite de la toiture de l'immeuble n°35 ;

Considérant que ce nouveau logement est conforme au règlement régional d'urbanisme, titre II en termes de normes d'habitabilité des logements ;

Considérant cependant que le nouveau volume déroge à ce même règlement, titre I, chapitre II articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant que le volume de toiture proposé est trop important tant en hauteur qu'en profondeur arrière par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant que la transition des gabarits est trop brutale par rapport au voisin de gauche (n°31) ;

Considérant que cette rehausse dénature l'aspect architectural général de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait préférable de présenter un retrait général par rapport à la façade avant mais que cet élément est contraignant compte tenu de la position de la cage d'escalier ;

Considérant qu'il aurait été préférable de présenter des matériaux similaires à l'étage du voisin ;

Considérant que la réalisation de l'extension en toiture implique des rehausses et prolongations importantes des murs mitoyens n°31 et 35, dérogeant aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen n°35 sera également effectuée en façade avant le long de la terrasse inaccessible ;

Considérant que cette intervention n'est ni justifiée ni nécessaire au bon aménagement de cet étage compte tenu du fait que la terrasse restera inaccessible ;

Considérant que la demande vise d'autre part à étendre l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce logement présente actuellement un séjour relativement petit ;

Considérant que cette extension déroge au règlement régional d'urbanisme à l'article 4 en ce que le nouveau volume dépassera la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle permettra d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet comprend également la fermeture des terrasses aux premier et deuxième étages à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que ces interventions permettront de rendre plus confortables les logements concernés ;

Considérant qu'à ces mêmes étages, de nouvelles terrasses seront construites, surplombant l'emprise de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces nouvelles terrasses impliquent une rehausse et une prolongation en profondeur du mur mitoyen existant avec le voisin n°35 et ce, à chaque étage ;

Considérant que les murs mitoyens dépasseront de 1 mètre en profondeur les nouvelles terrasses aux premier, deuxième et troisième étages de l'immeuble ;

Considérant que les nouvelles terrasses et murs mitoyens dérogeront dès lors au règlement régional d'urbanisme, titre 1, chapitre II, articles 4 et 6 en termes de profondeur et hauteur ;

Considérant que le voisin de droite (n°35) présentera un retrait de 1,93 m par rapport au nouveau mur mitoyen et ce à chaque étage ;

Considérant que les interventions en façade arrière vont considérablement diminuer la luminosité et la visibilité du voisin de droite en façade arrière (n°35) ;

Considérant que les dérogations et les nuisances visuelles que provoqueront les terrasses et la prolongation du mur mitoyen sur le voisin n°35 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande vise également le remplacement des garde-corps existants en façade avant par de nouveau garde-corps en métal de couleur anthracite ;

Considérant qu'il serait préférable de conserver les garde-corps d'origine et de les restaurer ou de les remplacer à l'identique afin de conserver l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant que dans l'ensemble le programme proposé est trop dense pour un manque de nouveaux locaux communs (cave, vélos, parking, etc.) ;

Considérant de tout ce qui précède que le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables et que le projet ne s'inscrit pas dans le tissu urbain :

AVIS DEFAVORABLE, unanime tel que présenté 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 sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/641870/2017 (6)

- Localisation** : Avenue Albert-Elisabeth 9
- Objet** : régulariser le maintien de la division d'une maison unifamiliale en supprimant une unité de logement non conforme et en rénovant trois studios existants et non conformes, la mise en peinture de la façade avant et la construction des annexes à l'arrière, et créer un escalier intérieur et une lucarne à l'arrière de la maison
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Monsieur Renaud RAMAKERS
- 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.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)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques** : 6
- Argumentation** : - des petits studios attirent comme locataires d'autres groupes de personnes (bruit, stationnement difficile,...)
- craignent une densification du quartier toujours plus forte (caractère unifamilial de la rue)
- s'opposent à la division de la maison en trois logements (demandent des dérogations maximales en hauteur et en profondeur)
- s'opposent à la lucarne de taille imposante (vues directes sur les jardins)

- demandent des conditions en ce qui concerne les travaux de rénovation (isolation acoustique, solution pour la gouttière, isolation contre l'humidité...)

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 régulariser le maintien de la division d'une maison unifamiliale en supprimant une unité de logement non conforme et en rénovant trois studios existants et non conformes, la mise en peinture de la façade avant et la construction des annexes à l'arrière, et créer un escalier intérieur et une lucarne à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que 6 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des problèmes de bruit, de stationnement et de surdensification ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé le 19/10/2004 pour avoir transformé la maison unifamiliale en un immeuble comptant quatre studios ;

Considérant qu'une précédente demande de régularisation tendant à transformer une habitation en un immeuble de rapport comptant quatre logements a été refusée le 28/03/2006 ; que la mise en pristin état a été sollicitée ;

Vu l'avis défavorable du 21/06/2005 du Fonctionnaire délégué, lequel précisait qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme prévoyant un maximum de trois logements ainsi que des locaux communs serait susceptible de recevoir une suite favorable ;

Vu le jugement du 26/11/2008 du parquet de Bruxelles stipulant que le bien doit être remis en pristin état ;

Considérant que depuis lors, le bien a été vendu en 2014, sa situation infractionnelle a été maintenue et une infraction supplémentaire a été commise par la mise en peinture de la façade avant ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit plus précisément :

- Au sous-sol : la création des locaux communs (2 caves, 1 buanderie, rangement vélos et local poubelles), l'extension du studio duplex au rez (cuisine, rangement) avec création d'un nouvel escalier interne et la démolition/reconstruction de l'extension vitrée illicite à l'arrière,
- Au rez-de-chaussée : le maintien du studio tout en l'étendant en duplex avec les pièces arrière au sous-sol,
- Au 1^e étage : le maintien du studio,
- Sous les combles : le maintien du studio et la création d'une lucarne à l'arrière,
- La régularisation de la mise en peinture de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions suivantes :

- Titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des annexes arrière,

- Article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la nouvelle lucarne à l'arrière,

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande prévoit trois petits logements qui ne sont pas tous conformes aux normes minimales d'habitabilité ; qu'en effet, la hauteur sous plafond de la cuisine du studio duplex n'atteint pas la hauteur minimale de 2m50 ;

Considérant en outre que l'appréciation du projet doit se faire en tenant compte du bon aménagement des lieux et des décisions prises sur des dossiers similaires dans la commune ;

Considérant que d'autres demandes de division de maisons unifamiliales ont été refusées récemment dans la commune et dans le même quartier, plus précisément avenue Albert-Elisabeth, 34 (PU/599283), avenue du Couronnement, 131 (PU/562060), avenue Prekelinden, 115 (PU/563330) ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de privilégier une seule unité de logement afin de garantir une mixité de logements au niveau du quartier et de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui compte déjà un très grand nombre d'immeubles à appartements. Qu'à cette fin, il est indispensable de lutter contre des divisions d'immeubles afin de préserver les maisons unifamiliales pour que des familles avec enfants puissent y loger ;

Considérant la grande densité de logements de ce projet et les conséquences négatives de celui-ci en matière de stationnement dans un quartier déjà saturé ;

Considérant qu'il s'agit en effet de logements de petite taille avec une qualité d'habitabilité faible ;

Considérant que la mise en peinture de la façade avant n'est pas acceptable étant donné que :

- toutes les détails architecturaux sont masqués (bandeaux, jeu de briques)
- la plupart des maisons de la même époque dans la rue sont en briques apparentes,
- il s'agit d'une maison datant de 1918 ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement de lieux :

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/650821/2017 (7)

Localisation : Chaussée de Stockel 83

Objet : transformer 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 Markus et Laurence JÄCKLE-WARNANT

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 transformer et rénover la maison unifamiliale, à supprimer l'annexe non conforme à l'arrière, à modifier la façade avant en agrandissant la fenêtre au rez, à isoler et rehausser la toiture de quelques centimètres et à construire une petite extension au niveau du jardin, permettant une terrasse plus grande en lien avec les espaces de vie ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les transformations internes, en façade et en toiture, permettent d'obtenir des espaces plus confortables tout en répondant aux besoins actuels en matière d'isolation thermique ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs ont mentionné vouloir modifier leur demande, en termes de châssis (couleur) ; que dans ce cas-là, les plans de demande doivent être modifiés en application de l'article 126/1 ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre I, art.6 du règlement régional en ce qui concerne la hauteur de la toiture est acceptable ;

Considérant qu'une fermeture ajourée a été placée en zone de recul latérale pour clôturer le jardin ;
Qu'il y a lieu d'en diminuer la hauteur à 1m80 maximum et de prévoir un matériau noble, tout en gardant l'aspect ajouré, ou de prévoir une haie plantée pour renforcer le caractère vert ;

Considérant, au vu 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 prévoir une autre clôture latérale ou haie, ajourée ou verdurisée et avec une hauteur maximale de 1m80.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/655403/2017 (8)

- Localisation : Rue des Déportés de 18 à 20
- Objet : démolir l'immeuble existant et reconstruire une maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Eric et Marina FRIBOURG - BLANC
- 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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - le parti architectural pris par le bâtiment nous semble difficile à intégrer avec les bâtiments voisins
- souhaitent que la porte-fenêtre soit remplacée par une simple fenêtre (non-utilisation de la toiture verte extensive)
- le remaniement du jardin devrait être le plus accueillant possible pour la faune et la flore (adjacent zone Natura 2000)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 5 (hauteur de la façade avant)

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)
- titre X du règlement des bâtisses, article 52 (plinthe en pierre inférieure à 50 cm de hauteur)
- titre X du règlement des bâtisses, article 55 (construction en bois)
- titre XIV du règlement des bâtisses, article 92 (inclinaison de toiture inférieure à 35°)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'intégration du nouveau bâtiment dans son environnement bâti et sur l'accès de la toiture plate végétale par une porte-fenêtre ;

Considérant que la demande vise la démolition du bâtiment existant sur la parcelle en vue de reconstruire une maison unifamiliale ;

Considérant en effet que l'immeuble actuel a déjà subi des transformations à deux reprises en 1932 et en 1935 ;

Considérant en effet que les deux maisons unifamiliales d'origine ont été unifiées en un immeuble avec un café au rez-de-chaussée qui s'est agrandi par la suite ;

Considérant que les façades d'origine ont été modifiées notamment par l'agrandissement de baies en façade à rue, ainsi que par l'aménagement intérieur, de manière à ce que l'immeuble ne présente plus de qualité architecturale à préserver, comme en témoignent les photos jointes à la demande ;

Considérant que l'inoccupation de ces dernières années et l'abandon du bâtiment ont continué à détériorer le bien et à le rendre inexploitable ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol étant donné que la démolition du bâtiment existant implique la démolition d'un logement existant ;

Considérant que l'immeuble actuel datant d'avant 1932 a fait l'objet à deux reprises d'une demande de démolition / reconstruction (PU 19.882 et PU 20.207) pour laquelle la commission de concertation a sollicité l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant l'avis favorable sous réserve de la Commission Royale des Monuments et sites pour la démolition de l'immeuble existant en sa séance du 18/04/2012 dans le cadre du permis PU 19.882 ;

Considérant que cet avis stipule que la Commission Royale des Monuments et sites ne s'opposait pas à la démolition de l'immeuble existant étant donné que celui-ci ne présentait pas de qualités exceptionnelles ;

Considérant que la demande actuelle présente le même programme, à savoir la démolition / reconstruction et que dès lors il n'y a pas lieu de solliciter cette instance ;

Considérant que la demande vise à reconstruire sur la parcelle une maison unifamiliale ;

Considérant que l'ensemble de la construction sera réalisé en ossature bois pré-usinée ;

Considérant que la demande déroge au règlement des bâtisses, en son titre X, article 55 en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant que ce choix a été réalisé afin de limiter la durée du chantier et les impacts que celui-ci pourrait avoir sur le voisinage ;

Considérant qu'il permettra également de répondre aux exigences passives de la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le volume proposé présentera deux niveaux de toitures différents en façade avant en vue de créer une transition harmonieuse entre les deux constructions voisines de hauteur différente ;

Considérant que le niveau de toiture le plus haut déroge au règlement régional d'urbanisme, en son titre I, chapitre II, article 5 en termes de hauteur ;

Considérant que cette dérogation a été justifiée par la prise d'un niveau de référence correspondant à la lucarne imposante du voisin de gauche n°22 ;

Considérant cependant que le niveau de référence à prendre en compte selon le règlement régional d'urbanisme correspond à l'intersection du plan de façade et du plan de toiture, et ne correspond pas au niveau supérieur de la lucarne voisine ;

Considérant qu'il aurait été préférable de favoriser une uniformité des hauteurs afin de l'intégrer au mieux entre les gabarits voisins et de permettre de rétablir un niveau de hauteur général moins aléatoire dans la rue présentant des hauteurs de façade très différentes ;

Considérant de plus que l'étage sous toiture déroge en façades avant et arrière au règlement régional d'urbanisme, en son titre I, chapitre II, articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant que la toiture déroge également au règlement des bâtisses, en son titre X, article 92 en termes d'inclinaison de toiture ;

Considérant en effet que la toiture du volume présentant le niveau le plus élevé aura une inclinaison de 15 degrés et que cette inclinaison sera largement inférieure à l'inclinaison autorisée dans le règlement des bâtisses, à savoir 35 degrés ;

Considérant que ce choix a été réalisé d'une part pour limiter la hauteur générale de la construction au faîte et de permettre la continuité du matériau prévu en façade avant ;

Considérant que cet élément n'aurait pas été contraignant si la hauteur de façade avait été conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant d'autre part que ce choix a été réalisé pour diminuer le volume dans le cadre de la construction d'un bâtiment passif et pour intégrer discrètement les panneaux solaires thermiques prévus en versant arrière ;

Considérant que le volume présentant le niveau le plus bas aura quant à lui une toiture plate végétale recouverte de sedum ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le cumul des dérogations pour ce dernier niveau dans le cadre d'une nouvelle construction n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet propose un gabarit de R+3, gabarit qui n'existe pas dans ce tronçon de la rue ; que la plupart des immeubles ont un gabarit de R+1+T et que quelques immeubles ont un gabarit de R+2+T ;

Considérant dès lors que la proposition de toiture n'est pas souhaitable telle que présentée et qu'il serait préférable de revoir ce dernier niveau en tenant compte des éléments suivants :

- le gabarit proposé est trop important tel que présenté, une diminution de hauteur rendrait la dérogation à l'article 5 du règlement régional d'urbanisme plus acceptable,
- l'impact visuel depuis l'espace public doit être allégé en prévoyant par exemple un retrait général du dernier étage par rapport à la façade avant,
- les niveaux de façade de la rue sont actuellement trop aléatoires, la demande actuelle accentue cette problématique ;

Considérant que les volumes se démarquent par deux matériaux différents ;

Considérant que les matériaux choisis sont modernes et permettent à la fois par le choix des teintes, de rester cohérent par rapport à l'environnement bâti dans la rue ;

Considérant que le premier volume, présentant le niveau de toiture le plus bas, présentera un parement en panneaux fibres-ciment de teinte grise rappelant les soubassements en pierre bleue ;

Considérant que le deuxième volume, présentant le niveau de toiture le plus haut, présentera un bardage de tuiles en terre cuite de teinte rouge, rappelant la brique des bâtiments anciens de la rue ;

Considérant que la demande déroge au règlement des bâtisses, en son titre X, article 52 en ce que la plinthe en pierre aura une hauteur inférieure à 50 cm ;

Considérant que ce choix a été réalisé pour conserver l'alignement de la plinthe avec les seuils de la porte d'entrée et du garage ;

Considérant que les autres bâtiments de la rue présentent dans leur majorité un soubassement répondant aux prescriptions de ce même règlement et qu'il est de ce fait dommage afin de rester cohérent de ne pas appliquer le même résultat pour la nouvelle construction ;

Considérant cependant que le matériau choisi en façade avant (panneaux en fibres-ciment) et surplombant ce soubassement est résistant aux chocs, est non salissant et sera de teinte grise afin de rappeler la couleur de celui-ci ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale présentera quatre chambres, de nombreux rangements et un espace destiné à une occupation pour profession libérale liée à l'habitation au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur air-eau pour la production d'eau chaude (en complément des panneaux solaires prévus en versant arrière de la toiture) ;

Considérant qu'elle prévoit également le placement d'une citerne pour le traitement des eaux de pluie, d'une capacité de 10.000 litres, qui permettra d'alimenter les sanitaires, les machines à laver et d'entretenir le jardin ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

A condition de :

- présenter une autre alternative de la façade avant en adaptant les proportions (baies, répartition des matériaux) et sa volumétrie pour réduire son impact visuel et de diminuer dès lors le nombre et la taille des dérogations liées au gabarit de la maison unifamiliale ;
- s'aligner sur les hauteurs de corniches des voisins,
- présenter des échantillons des matériaux de la façade avant,
- présenter également des alternatives des matériaux ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus :

- aux articles 52 et 55 du titre X du règlement des bâtisses
- aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme
- à l'article 92 du titre XIV du règlement des bâtisses

La dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/635752/2017 (9)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 377

Objet : mettre en conformité le balcon au 2e étage, la rehausse des murs mitoyens en façade arrière et les modifications en façade avant, régulariser la modification structurelle au 2^e étage, et construire une terrasse au 1^e étage et un escalier extérieur pour la maison

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Xavier et Amélie BOCQUET-LATERRE

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)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

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 mettre en conformité le balcon du 2^e étage, la rehausse des murs mitoyens en façade arrière et les modifications en façade avant, régulariser la modification structurelle au 2^e étage, construire une terrasse au 1^{er} étage et un escalier extérieur pour la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit d'une part, la mise à jour de la situation existante depuis la construction du bâtiment ;

Considérant que les modifications de la façade avant et de la terrasse du 2^e étage à l'arrière datent de la construction de l'immeuble (1966) et avaient en leur temps reçu un avis favorable du collège des bourgmestre et échevins sans néanmoins qu'un permis modificatif ne soit délivré ; que l'actuelle demande ne concerne qu'une mise en conformité de cette situation et ne fait pas l'objet des dérogations soumises aux mesures particulières de publicité ;

Considérant, en ce qui concerne le non-respect du code civil quant aux vues obliques depuis la terrasse, qu'une demande de permis d'urbanisme ne confère en aucun cas un droit de vue sur le bien voisin, mais peut autoriser un volume constructible ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part, la régularisation de la modification structurelle au 2^e étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée avec la création d'un escalier extérieur et l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse et l'escalier extérieur dérogent au titre I, articles 4 et 6, pour la hauteur et la profondeur des constructions étant donné qu'ils dépassent partiellement ou totalement le profil de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse avec un accès direct au jardin est acceptable, moyennant le respect du code civil sur la rehausse du mur mitoyen (accord du voisin pour un écran en verre translucide ou un mur plein en briques) ;

Considérant que l'affectation comme maison unifamiliale est maintenue, mais que l'utilisation des différentes pièces (chambre, séjour) ne correspond pas aux explications données en séance, ni à la note explicative ;

Considérant que l'accès au garage n'est pas un emplacement de parking non couvert ; que le nombre d'emplacements total est de 1 et non de 2 ;

Considérant que le projet propose d'isoler la façade arrière et mettre partiellement du crépi, et partiellement des sidings ; que dans un souci de cohérence et de durabilité, il y a lieu d'harmoniser la finition de façade et de prévoir un crépi sur sa totalité ;

Considérant, au vu 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 :

- se conformer au code civil pour la rehausse du mur mitoyen au 1^e étage en prévoyant un mur en briques pour la rehausse,
- Prévoir un crépi sur la totalité de la façade arrière,
- Prévoir un autre type de parois plus qualitatif pour la terrasse du 2^e étage,
- Corriger les plans et la note explicative avec les utilisations correctes,
- Corriger l'annexe I, cadre VII en ce qui concerne la zone de recul non aménageable comme emplacement de parking.

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° 460 de la séance du 18/05/2018 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/545542/2014 (10)

Localisation : Rue du Pont-Levis 25

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame BRION

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 : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Avis : néant

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 modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande actuelle concerne la régularisation des différents travaux exécutés lors du précédent permis d'urbanisme n° PU 20010 visant à rénover l'immeuble et à changer la destination d'un atelier au rez en logement et plus précisément :

- Au niveau du sous-sol :
 - o Ajout d'un local « copropriété »,
 - o Création d'une armoire « entretien »
- Au niveau du rez-de-chaussée :
 - o Ajout d'une gaine technique dans le garage,
 - o Ajout d'un mur dans la chambre 2, le long du mitoyen de gauche,
 - o Modification de la cour en prévoyant un revêtement non perméable au lieu du gravier,
 - o Modification de la fenêtre de la chambre 1,
 - o Modification des portes du WC et de la salle de bains,
 - o Suppression des colonnes porteuses dans la cuisine/salle à manger/salon,
 - o Construction d'un abri de jardin,
 - o Modification de la porte de garage et de la porte d'entrée
- Au 1^{er} étage :

- Modification de la profondeur de la terrasse
 - Modification de la taille et de la position de la fenêtre du séjour donnant sur ladite terrasse,
 - Création d'une coupole pour la salle de bains,
 - Installation d'une cheminée/ventouse sur la partie basse de la toiture
 - Modification de la taille de la verrière
 - Modification des implantations des cheminées/ventouses
- Au 2^e étage :
- Modification de la profondeur de la terrasse
 - Modification de la taille et de la position de la fenêtre du séjour donnant sur ladite terrasse,
 - Modification de la cage d'escalier en privatisant le dernier niveau (installation porte Rf + mur)
- Au 3^e étage :
- Modification de la profondeur de la terrasse
 - Modification de la taille et de la position de la fenêtre du séjour donnant sur ladite terrasse,
 - Démolition des murs porteurs entre les chambres et le hall/salle de bains,
 - Création d'un escalier vers les combles,
- Combles :
- Percement du plancher,
 - Placement de 2 velux,
 - Suppression des cheminées
 - Modification des pentes, hauteur de faîte et profondeur de la toiture

Considérant que les régularisations concernent pour une partie des corrections d'erreurs de dessin du précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications exécutées et à régulariser sont accessoires, ne modifient pas de manière significative l'appréciation du précédent projet et permettent d'obtenir des améliorations au niveau de l'habitabilité des logements ;

Considérant que la verrière sur la toiture de l'arrière bâtiment a dû être remplacée ; que la nouvelle verrière est moins profonde et plus éloignée du bâtiment à front de rue, avec une même largeur mais une hauteur de 45cm de plus ;

Considérant qu'un nouvel abri de jardin a été construit le long du mitoyen en prolongation du bâtiment existant ;

Considérant que ces deux modifications dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur ; que ces dérogations sont acceptables vu le faible impact ;

Considérant que le précédent permis a été délivré à condition de maintenir le garage (1 parking) ; que la porte de garage d'origine en fer et partiellement vitrée a été modifiée par une simple porte de garage en PVC blanc ; que le bâtiment date du 23/11/1938 ;

Considérant que la modification de la porte de garage n'est pas acceptable vu sa faible qualité esthétique ; qu'il y a lieu de proposer une alternative se rapprochant de l'esthétique de la porte d'entrée et l'ancienne porte de garage ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de proposer une porte de garage se rapprochant de l'esthétique de la porte d'entrée et de l'ancienne porte de garage.

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° 460 de la séance du 18/05/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/650777/2017 (11)

Localisation : Clos des Peupliers 90

Objet : régulariser la création d'un emplacement en zone de recul, la suppression d'une fenêtre en façade latérale à l'étage et la construction d'un escalier intérieur avec percement du plancher pour aménager l'étage sous toiture et, démolir et reconstruire les annexes au rez-de-chaussée, construire deux lucarnes et modifier les châssis de la maison

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

P.P.A.S. : 3 ter du 24/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Saad BEN-NAOUM

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)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- sur les plans la limite cadastrale de ma propriété n'a pas été respectée (n°91)
- quelle est exactement la différence de niveau avec la rive actuelle ?
- quelle sera l'épaisseur de l'isolation avec les plaquettes de briques en plus ?
- sur un des plans il est indiqué « sortie des gaz » (quels gaz, possible ?)
- quelles garanties puis-je avoir sur le respect du permis d'urbanisme (celui de 1961 n'a pas été respecté et celui de 1994 non plus...)
- opposition à la régularisation d'un emplacement de stationnement en zone de recul (aménagée en jardinet plantée en pleine terre)

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°3 ter du 24/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la création d'un emplacement en zone de recul, la suppression d'une fenêtre en façade latérale à l'étage et la construction d'un escalier intérieur avec percement du plancher pour aménager l'étage sous toiture ainsi qu'à démolir et reconstruire les annexes au rez-de-chaussée, construire deux lucarnes et modifier les châssis de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Vu l'avis favorable du 22/03/2018 de l'Habitation Moderne ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des annexes non conformes par rapport au permis d'urbanisme, construites en 1994, et leur reconstruction de sorte à obtenir :

- une hauteur sous plafond plus confortable de 2m70,
- un meilleur rapport intérieur-extérieur,
- des améliorations techniques au niveau des étanchéités ;

Considérant que les nouvelles annexes dérogent à l'implantation et à l'affectation du plan particulier d'affectation du sol n°3ter étant donné que :

- la profondeur et la largeur de l'annexe arrière dépassent les maxima autorisés en construisant dans la zone de cours et jardins ;
- la construction en zone latérale est réservée aux garages et aux remises. Le projet prévoit une extension du living et un bureau ;

Considérant que selon l'article 155§2 al. 2 du CoBAT, une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques de la zone contiguë ; que l'extension a néanmoins un impact visuel similaire au volume existant (rajout de 2,40m² et rehausse de +/- 50cm) ; que les caractéristiques de la zone de cours et jardins et de la zone de construction de garages sont sauvegardées ;

Considérant néanmoins qu'aucun permis précédent n'a autorisé la transformation de l'accès carrossable en zone de parking, demande qui constitue une dérogation nécessitant l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le maintien d'un emplacement de parking en zone de recul en supprimant le garage déroge à l'art.28 du règlement communal d'urbanisme, à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions urbanistiques afin de sauvegarder les caractéristiques de ce quartier arboré et de supprimer les dalles, prévoir un jardinet planté de pleine terre et de planter une haie dans le prolongement de la haie existante ;

Considérant que la demande prévoit la modification des châssis en prévoyant des châssis en aluminium blanc avec des croisillons ; que les châssis actuels en couleur bois naturel ne s'intègrent pas dans le quartier ;

Que la modification des châssis en aluminium est acceptable, moyennant la suppression des croisillons afin de garder la cohérence esthétique avec les maisons voisines ;

Considérant que la création d'un escalier vers les combles permet d'optimiser les superficies habitables de la maison ; que l'aménagement d'une 3^e chambre avec salle de douche est concevable ;

Considérant que, pour augmenter les superficies habitables en toiture, la demande prévoit la construction de 2 lucarnes ; que ces lucarnes dérogent au règlement communal d'urbanisme en hauteur (1m86 au lieu de 1m25 et distance par rapport à la limite mitoyenne de 45cm au lieu d'1m) ;

Considérant que des lucarnes en façade avant n'ont plus été acceptées dans ce quartier depuis plusieurs années (dernier permis datant du 2009) afin de garantir le maintien de la cohérence visuelle existante depuis la voie publique ;

Considérant dès lors que la création d'une lucarne en façade avant n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement des pièces sous toiture ;

Considérant que la lucarne à l'arrière est acceptable vu sa grande partie vitrée et sa largeur limitée ;

Considérant qu'une isolation est prévue à l'intérieur du bâtiment afin de ne pas modifier le profil de toiture ;

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

- supprimer l'emplacement de parking en zone de recul, prévoir un aménagement en jardinet de pleine terre et prolonger la haie existante,
- supprimer la lucarne en façade avant,
- supprimer les croisillons des châssis.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article :

- au plan particulier d'affectation du sol n°3 ter en ce qui concerne l'affectation et l'implantation des annexes,
- art.12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la lucarne arrière (hauteur et implantation)

Les dérogations suivantes sont refusées :

- art.28 du règlement communal d'urbanisme, l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'emplacement de parking en zone de recul.
- art.12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la lucarne avant (hauteur et implantation)

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/645234/2017 (12)

Localisation : Avenue du Sagittaire 8

Objet : régulariser quelques transformations et construire une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame David et Sarah MERTENS - HECHT

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - opposition à la construction d'une extension au 2^{ème} niveau
- souhaitent que la commission de concertation observe la plus grande prudence (extension sur deux niveaux : précédent)

Avis :

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

Considérant que la demande déroge aux :

- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 4 (hauteur sous plafond)
- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 10 (éclairage naturel)
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 52 (crépi en façade)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'extension prévue au premier étage ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser l'agrandissement d'une baie au rez-de-chaussée entre le living et la cuisine et la réalisation d'une baie latérale plus petite que prévu au permis d'urbanisme n°11.713 ;

Considérant que ces modifications n'ont pas eu d'impact négatif sur l'ensemble de la construction et que celles-ci ont contribué à améliorer le bon aménagement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise d'autre part à construire une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme, délivré en date du 30/06/1969, avait accordé les constructions d'une extension en façade latérale et d'une extension sur deux niveaux en façade arrière ;

Considérant que seule l'extension en façade latérale a été mise en œuvre et que de ce fait l'extension prévue en façade arrière sur deux niveaux dans ce permis d'urbanisme n'est plus valable ;

Considérant que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol étant donné que l'extension sur deux niveaux impliquera une modification des caractéristiques urbanistiques de la construction ;

Considérant que cette intervention est motivée par la volonté de disposer d'un volume plus confortable ;

Considérant que l'extension présentera au rez-de-chaussée un gabarit répondant au titre I du règlement régional d'urbanisme et une surface brute de 28,50 m² permettant ainsi l'agrandissement et la réorganisation des espaces de vie ;

Considérant que l'extension au premier étage présentera un retrait de 1m par rapport au volume prévu au rez-de-chaussée, et aura une surface brute de 14,70 m² permettant d'agrandir la chambre principale et la salle de bain ;

Considérant que ce volume à l'étage apportera une hauteur sous plafond de 2,20 m, impliquant la demande de dérogation au titre II, chapitre II, article 4 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond ne concerne que la partie bureau de la chambre (+/- 7m²) ;

Considérant que ce choix est justifié par l'impossibilité technique de réaliser une toiture plus haute afin de conserver l'aspect esthétique de la toiture et de minimiser l'impact de l'annexe à l'étage ;

Considérant cependant que le volume proposé semble trop important pour seulement y implanter une partie bureau ne répondant pas aux normes minimales de superficie et de volume du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus qu'une dérogation au titre II, chapitre III, article 10 du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel doit être sollicitée étant donné que la fenêtre proposée ne présente pas une superficie nette éclairante de minimum 1/5° de la surface plancher ;

Considérant que ce choix a été réalisé dans le souhait de conserver des dimensions de châssis correspondant aux châssis existants aux étages conformément à la typologie des maisons de l'avenue du Sagittaire ;

Considérant qu'en effet les dimensions de châssis ont bien été conservées mais que la typologie des châssis existants (dessin et divisions) ne l'est pas du tout ;

Considérant qu'il est dommage dans le cadre d'une nouvelle construction (extension) de ne pas répondre aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces deux dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée sera recouverte d'un crépi de teinte claire ;

Considérant que cette intervention est visible compte tenu de la configuration de l'espace public et qu'elle déroge dès lors au titre X, article 52 du règlement sur les bâtisses ;

Considérant que, vu la faible visibilité de l'extension depuis l'espace public, la dérogation est acceptable ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant cependant que le gabarit proposé semble trop important par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que le nouveau volume proposé sur deux niveaux aura un impact sur l'ensoleillement du voisin mitoyen n°6 ;

Considérant que l'ensemble du quartier présente des maisons de typologies et gabarits similaires et qu'aucune d'entre elles ne présente d'extensions sur deux niveaux ;

Considérant qu'une certaine cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier ;

Considérant que la demande prévoit la démolition du cabanon existant en fond de parcelle ;

Considérant qu'un nouvel abri de jardin sera construit et que celui-ci répondra à toutes les conditions le dispensant de permis d'urbanisme, conformément à l'arrêté « minime importance » du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'une citerne pour le traitement des eaux de pluie d'une capacité de 5 m³ ;

Considérant que ce choix a été réalisé pour répondre à la diminution de la surface imperméable du terrain suite à la construction de l'annexe et l'aménagement d'une nouvelle terrasse ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la demande est acceptable pour l'extension au rez-de-chaussée mais qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à la typologie et aux gabarits prévus à l'origine pour ce quartier et donc de supprimer l'extension au premier étage ;

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

A condition de :

- supprimer l'extension prévue au premier étage

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations :

- à l'article 52 du titre X du règlement sur les bâtisses est acceptée,
- aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°460 de la séance du 18/05/2018 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/618950/2016 (13)

Localisation : Avenue d'Avril 51

Objet : régulariser les enseignes / publicités et les modifications apportées aux châssis, rénover les terrasses, remplacer les garde-corps, isoler la toiture et placer un crépi sur isolant sur les façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : A.C.P. LE PRINTEMPS représentée par Madame Linda APPAERTS

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 : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - observation sur l'amélioration du bilan thermique ; PEB

- réclamation de droit

- réclamation de fait et de droit

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° 460 de la séance du 18/05/2018 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/651790/2017 (14)

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 73

Objet : régulariser la division de la maison unifamiliale, aménager quatre logements, modifier la toiture en un étage complet et ajouter un niveau en retrait

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Robin CLAESSENS

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- demandent une garantie pour une isolation acoustique optimale
- qu'est-il prévu pour conserver l'isolation thermique (avec le n° 75) ?
- le mur du nouvel étage bouchera une partie de notre vue et des apports de lumière du jour
- quid chantier (durée, nuisances, état des lieux,...)
- pas moins de 10 bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine bruxellois sur ce tronçon de rue
- demandent que la cohérence de l'esthétique de la façade soit maintenue

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 régulariser la division de la maison unifamiliale, aménager quatre logements, modifier la toiture en un étage complet et ajouter un niveau en retrait ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant en effet que les motifs de réclamation sont :

- L'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- Modification de l'esthétique d'un bâtiment datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme visant à régulariser la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements ainsi que le maintien d'une grande partie de l'arrière-bâtiment, construire une extension aux étages supérieurs et réaménager et transformer l'ensemble du bâtiment à rue en quatre unités de logement a été délivré sous plusieurs conditions en date du 04/05/2016 ;

Considérant que ce permis n° PU 558728 a été mis en non-valeur le 20/06/2017 ;

Considérant qu'actuellement, l'immeuble est divisé en 8 logements avec des studios non traversants à chaque niveau et un arrière-bâtiment également affecté en logement ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1319 a été délivré le 07/11/1922 et que l'immeuble est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ; que les plans du permis d'alors font état d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T avec garage ;

Considérant que la majeure partie du bâtiment arrière semble être ancienne, malgré l'absence d'un permis d'urbanisme et sans que l'affectation en logement ait été autorisée ;

Considérant que l'actuel projet reprend dans les grandes lignes l'objet du précédent permis, mais prévoit certaines améliorations en termes de qualités d'habitabilité et d'intégration urbanistique ;

Considérant en effet que la nouvelle demande propose :

- quatre unités de logement,
- la démolition d'une partie de l'arrière-bâtiment construit en infraction et la modification de son utilisation en bureau ou atelier attenant au logement du rez-de-chaussée,
- une modification de la forme de la toiture pour obtenir un étage complet,
- une rehausse avec un étage en recul en façade avant ;

Considérant que l'accès à l'arrière-bâtiment ne peut se faire que via le logement du rez-de-chaussée, ce qui garantit son utilisation accessoire à ce logement ;

Considérant que l'aménagement de la cour a été revu de façon à créer un jardin privatif de pleine terre ;

Considérant que du rangement pour vélos a été prévu au rez-de-chaussée, facilement accessible aux utilisateurs ; que d'autres locaux de service (caves, local compteurs, local poubelles) sont prévus en sous-sol ;

Considérant qu'une partie du sous-sol est liée au logement du rez, formant un duplex 1 chambre ;

Considérant que les 1^e et 2^e étages comprennent chacun un appartement 1 chambre ;

Considérant qu'aux 3^e et 4^e étages se situe 1 logement duplex de 2 chambres ;

Considérant que la densité de logement n'est pas modifiée par rapport au précédent permis d'urbanisme et que la répartition est améliorée ;

Considérant que toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme sont respectées, à l'exclusion de la superficie éclairante pour la chambre du 3^e étage ; que cette dérogation est acceptable étant donné la grande taille de la chambre ;

Considérant que le projet de rehausse propose de conserver un niveau dans le même plan de façade (3^e étage) avec une fenêtre avec des divisions qui rappellent celles des baies des étages inférieurs et l'utilisation d'une brique identique à l'existante et ensuite, un 4^e niveau avec une baie placée en retrait de 1,50m en conservant une terrasse à l'avant et dont la façade est traitée en bardage en zinc ;

Considérant que le bandeau en pierre naturelle au dernier étage est maintenue ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de retrouver une corniche telle que l'existante avant l'intervention plus contemporaine du 4^e niveau de manière à conserver les qualités architecturales du bâtiment qui date d'avant 1932 ;

Considérant que la façade arrière est entièrement enduite de manière à uniformiser l'intervention avec la partie existante ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est rénové (sanitaires, électricité,...) ;

Considérant que le bâtiment est entouré par des bâtiments de gabarits plus importants ; que la rehausse se fait sans déroger aux prescriptions urbanistiques concernant le gabarit ;

Considérant que, comme stipulé en séance, il y a lieu de cesser immédiatement la situation infractionnelle en particulier la situation non conforme en termes de sécurité incendie (studios non traversants) et la surdensification ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la demande répond au 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 :

- prévoir une corniche en bois peint en blanc au-dessus du 3^e étage, similaire à celle qui existe à l'étage inférieur (à supprimer)
- enlever tous les croisillons à tous les étages ou préserver la situation existante des châssis en croisillons.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/649356/2017 (15)

- Localisation : Avenue des Dix Arpents 65
- Objet : régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale, prolonger l'escalier pour aménager les combles et construire un escalier de la terrasse vers le jardin
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Anissa et Philippe DELVAUX - GOYARD
- 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)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - l'annexe II n'est jamais parvenue aux voisins (n° 67)
- nous avons des réserves concernant les travaux, rehaussement et prolongement du mitoyen, de l'escalier extérieur, etc...

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé le 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°9 ter du 11/01/1977 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale, prolonger l'escalier pour aménager les combles et construire un escalier de la terrasse vers le jardin ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)
- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur et la profondeur (terrasses, murs mitoyens et escalier)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les travaux relatifs aux interventions sur les deux murs mitoyens voisins, ainsi que sur le placement du nouvel escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis la terrasse du premier étage ;

Considérant que la demande vise d'une part à aménager les combles de la maison unifamiliale, à réaliser une nouvelle trémie et à placer un nouvel escalier (prolongation de la cage d'escalier existante) pour pouvoir y accéder ;

Considérant que les combles de la maison actuellement utilisés comme grenier seront aménagés en chambre et salle de douche ;

Considérant que la toiture sera isolée et que de nouvelles fenêtres de toit seront placées pour amener le confort nécessaire aux nouvelles pièces en termes d'éclairage naturel et de ventilation ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser la terrasse construite au premier étage à l'arrière de la maison et à démolir la véranda réalisée sur celle-ci sans qu'un permis d'urbanisme ait été valablement délivré ;

Considérant que de nouveaux garde-corps en métal de ton anthracite seront placés sur le pourtour de la terrasse existante ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des murs de soutien en maçonnerie de la terrasse existante construits contre les limites mitoyennes et si nécessaire, la démolition des murs de soutien (construits de la même manière) sur les parcelles voisines n°63 et 67 ;

Considérant que de nouveaux murs mitoyens seront construits sur les axes mitoyens n°63 et 67 et que ceux-ci serviront de support aux trois terrasses concernées ;

Considérant que ces murs mitoyens seront rehaussés jusqu'au premier étage (2m50 par rapport au niveau fini de la terrasse) afin d'éviter tout problème lié au code civil (vues droites et obliques) ; que cette rehausse doit être limitée au minimum possible ;

Considérant qu'un escalier permettant l'accès de la terrasse du premier étage vers le jardin sera réalisé dans la longueur de la parcelle ;

Considérant que ce choix de placement perpendiculaire à la façade a été fait afin de conserver un accès au jardin pour pouvoir entreposer la remorque du demandeur ;

Considérant cependant que la profondeur de l'escalier proposé semble trop importante et qu'il y a lieu de la diminuer considérablement ;

Considérant en effet que les interventions sur la terrasse, l'escalier et les nouveaux murs mitoyens font l'objet de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en ce qui concerne la hauteur (hauteur supérieure à 3,20 m) et la profondeur (profondeur totale supérieure aux 13 m autorisés) ;

Considérant que ces interventions dérogent également au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en termes de hauteur mais ne le sont pas pour ce qui concerne la profondeur de l'escalier ;

Considérant qu'il s'indique de proposer d'autres alternatives concernant la forme et la position de l'escalier extérieur afin de limiter les dérogations demandées en termes de profondeur (par exemple

par la réalisation d'un escalier hélicoïdal ou d'un escalier compris dans l'emprise de la terrasse, le long du mitoyen n° 67) ;

Considérant que la demande vise également la régularisation des modifications effectuées sur les châssis en façades avant et arrière (châssis en bois remplacés par du PVC ton blanc) ;

Considérant que les deux portes de garages seront remplacées par de nouvelles portes sectionnelles en aluminium de ton blanc ;

Considérant que ces interventions n'auront pas d'impact négatif sur l'aspect architectural de la maison unifamiliale ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

A condition de :

- proposer des alternatives concernant la forme et la position de l'escalier extérieur afin de limiter la dérogation demandée en termes de profondeur ;
- limiter la rehausse du mur mitoyen à 1m90 ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations :

- à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter en termes de profondeur et hauteur sont acceptées à condition de respecter les conditions émises ci-dessus et sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/649216/2017 (16)

- Localisation : Avenue des Dix Arpents 18
- Objet : démolir l'abri de jardin et la terrasse arrière, construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée et ajouter un escalier vers les combles pour y installer une chambre et une salle de douche et régulariser le remplacement des châssis et portes en façade avant de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS 9 Hof ten Berg
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Didier et Madeline GRILLET - VANDEN BRANDE
- 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. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
- Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - demandent à la commission de concertation de faire respecter le règlement régional d'urbanisme et d'autoriser une extension que si elle s'aligne sur le voisin le plus profond
- souhaitent que la toiture de cette nouvelle extension accueille une toiture verte extensive (solidarité inondations)

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°9 « Hof ten Berg » du 11/01/1977 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir l'abri de jardin et la terrasse arrière, construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée et ajouter un escalier vers les combles pour y installer une chambre et une salle de douche ainsi qu'à régulariser le remplacement des châssis et portes en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la profondeur et la finition de la nouvelle extension ;

Considérant que la demande déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension est plus haute et plus profonde que le voisin le plus haut et le plus profond ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné :

- que la profondeur et la hauteur sont conformes aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol 9ter qui autorise une profondeur de construction de 13m et une hauteur de constructions de 3m20 maximum,
- que des constructions similaires ont déjà été autorisées dans le même quartier,
- la faible profondeur de la maison existante (moins de 9m),
- sa situation au rez-de-chaussée,
- sa faible taille ;

Considérant que la nouvelle extension permet à la maison unifamiliale de disposer d'un beau séjour, avec une bonne luminosité et un lien agréable avec le jardin ;

Considérant que la finition de la toiture plate est prévue en gravier, ce qui permet de réduire au minimum la hauteur de cette construction tout en gardant une hauteur sous plafond correcte ; que l'installation d'une toiture verte demande une hauteur supplémentaire, non autorisée par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le matériau de la façade arrière (crépi) ; que le plan n'autorise que des matériaux avec une même tonalité que les matériaux existants des façades arrière ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que la façade n'est pas visible depuis l'espace public et le matériau proposé (enduit sur isolant) permet d'obtenir une uniformité en termes d'esthétique de la façade arrière et une amélioration en termes de performance énergétique ;

Considérant que l'ajout d'un escalier vers les combles permet d'y installer une chambre et une salle de douche afin d'augmenter la superficie habitable ;

Considérant que la régularisation du remplacement des châssis et portes en façade avant n'est pas contraire au bon aménagement des lieux :

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 du plan particulier d'affectation du sol en termes de matériau de la façade arrière sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 460 de la séance du 18/05/2018 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/631224/2017 (17)

Localisation : Avenue des Vaillants 43

Objet : régulariser la réalisation d'un escalier du 3^e étage vers les combles, les modifications apportées à la lucarne avant et l'extension des balcons des 1^{er} et 2^e étages et isoler la toiture par l'extérieur, étendre le logement du dernier étage en incluant les combles, agrandir la lucarne supérieure arrière, créer une terrasse à l'arrière et changer le châssis de la lucarne avant 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 Nicolas SIMONIS

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)
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)

Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 19/01/2018

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

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser certaines modifications et d'autre part à apporter certaines modifications à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- Aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les modifications apportées aux lucarnes et la création de la terrasse sur la toiture plate de la lucarne inférieure dépassent les profils des deux constructions voisines ; en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ; en ce que le nouveau profil de la toiture isolée par l'extérieur dépasse les deux profils mitoyens ;
- Aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et à celles du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade, qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1,25m et qu'elles ne se situent pas à 1m minimum des limites mitoyennes;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit selon les deux permis d'urbanisme délivrés (n°10.395 délivré le 09/04/1962 pour la construction de l'immeuble de 4 logements et n°11.778 délivré le 18/12/1969 pour l'ajout d'une lucarne à l'arrière) et plus précisément :

- Nombre de logements : 4 logements autorisés (rez, +1, +2 et +3) et des combles non aménagés alors que 5 logements existent (un studio ayant été aménagé dans les combles) ;
- Portes d'entrée et de garage remplacées ;
- Baies arrière différentes ;
- Terrasses arrière aux 1^{er} et 2^e étages plus larges et non conformes au code civil en matière de vues ;
- Terrasse arrière au 3^e étage non autorisée ;
- Formes et dimensions des lucarnes plus importantes que dans le dernier permis d'urbanisme ;

Considérant que si certaines modifications semblent dater de la construction de l'immeuble (baies arrière), d'autres sont ultérieures ;

Considérant que la présente demande vise :

- La régularisation de la réalisation d'un escalier menant du 3^e étage vers les combles ainsi que l'extension du dernier étage en y incluant les combles pour former un appartement deux chambres en duplex et en déplaçant l'entrée de l'appartement à partir du 2^e étage ;
- Le décroissement et la redistribution des pièces du 3^e étage en vue d'agrandir le séjour et d'y inclure une cuisine ouverte, impliquant la démolition de murs porteurs, le placement d'une séparation vitrée entre la chambre et le séjour pour profiter de la vue et d'un meilleur éclairage naturel, l'aménagement d'une nouvelle salle de bain à la place de la cuisine actuelle et l'aménagement d'une seconde chambre avec salle de douche à l'étage ;
- L'isolation thermique de la toiture et de toutes les lucarnes par l'extérieur ainsi que l'habillage des lucarnes avec un nouveau revêtement zinc prépatiné couleur quartz et le remplacement de tous les châssis par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;
- La transformation de la lucarne supérieure arrière permettant la création d'une terrasse sur la toiture de la lucarne inférieure ;
- Le remplacement des techniques (électricité, chauffage, ventilation) et le remplacement des installations sanitaires ;

Considérant que si le principe d'utiliser le volume supérieur des combles comme extension du logement existant au 3^e étage est envisageable, les modifications apportées aux lucarnes et la création de la terrasse ne le sont pas ;

Considérant en effet que si la superposition de lucarnes ne peut pas être remise en question vu les permis d'urbanisme délivrés, les lucarnes proposées ne s'intègrent pas dans la forme de la toiture, sont trop présentes et trop grandes et le principe d'aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne n'est pas envisageable ;

Considérant en effet que cette intervention alourdit encore la double lucarne et donne un caractère trop massif à l'ensemble de la toiture ;

Considérant que le principe d'isoler la toiture et les lucarnes est acceptable en vue d'améliorer les conditions de performance énergétique du bâtiment, mais que le projet tel que présenté ne l'est pas ;

Considérant que la rénovation des logements existants et la suppression du logement illicite en combles améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des éléments prouvant la date à laquelle ont été effectuées certaines modifications ;

Considérant que dans ces conditions, le projet tel que présenté ne peut être accepté;

AVIS D'UN AVIS DÉFAVORABLE sur la demande telle que présentée, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

Avis de la commission de concertation du 18/05/2018

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°6bis du 10/09/1966 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la réalisation d'un escalier du 3^e étage vers les combles, les modifications apportées à la lucarne avant et l'extension des balcons des 1^{er} et 2^e étages et isoler la toiture par l'extérieur, étendre le logement du dernier étage en incluant les combles, agrandir la lucarne supérieure arrière, créer une terrasse à l'arrière et changer le châssis de la lucarne avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 19/01/2018 ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 28/03/2018 ; que ces plans répondent en partie aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée prévoit plus précisément :

- La régularisation de l'escalier menant au dernier niveau ainsi que l'extension du logement du troisième étage en y incluant les combles pour former un appartement deux chambres en duplex,
- Le décroissement et la redistribution des pièces au 3^e étage en vue d'agrandir le séjour,
- L'installation de nouvelles fenêtres de toiture au 3^e étage à l'avant,

- L'isolation thermique de la toiture ainsi que le remplacement de toutes les fenêtres par des châssis aluminium et l'isolation de toutes les lucarnes avec modification du revêtement extérieur en zinc,
- La transformation de la lucarne avant ainsi que la modification des châssis,
- Le remplacement des techniques ;

Considérant que la demande modifiée maintient les deux lucarnes à l'arrière, en les isolant et les réduisant en termes de largeur ; que la terrasse sur la 1^e lucarne est supprimée ;

Considérant que cette modification les rend plus discrètes et harmonieuses, en agrandissant le volume habitable sous toiture, sans néanmoins ajouter un logement en plus et dès lors, en gardant la densité de logement tel que prévue par les précédents permis d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme concernant la hauteur et la profondeur ont été supprimées à l'arrière ;

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal d'urbanisme concernant la hauteur des lucarnes ont été fortement réduites ;

Considérant que la demande déroge également au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la terrasse au dernier étage à l'avant ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné leur faible taille, l'absence d'impact sur les voisins, et l'absence de surdensification du projet en général ;

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.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur des lucarnes, sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;