

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/625291/2017 (1)**

Localisation : Avenue Georges Henri 317

Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, aménager une nouvelle extension et une terrasse au premier étage arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant

Demandeur : Madame Nora VAN GHELUWE

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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, à aménager une nouvelle extension et une terrasse au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages ;

Considérant qu'une extension a été réalisée au rez-de-chaussée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été préalablement délivré ;

Considérant que cette extension respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de gabarit et d'implantation ;

Considérant que ce volume est acceptable ;

Considérant que la cuisine du logement se situe actuellement au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet vise à construire une extension au premier étage afin d'y aménager la cuisine du logement ;

Considérant qu'une terrasse sera également prévue dans le prolongement de l'extension ;

Considérant que l'extension dépasse la construction voisine la moins profonde (construction de gauche) de plus de 4m ;

Considérant que la terrasse projetée dépasse en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant qu'en tenant compte de la terrasse extérieure, les interventions dépasseront la construction la moins profonde de +/- 6m ;

Considérant que le projet présente donc une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que même si les interventions prévues améliorent l'habitabilité et le confort du logement, la profondeur proposée pour l'extension est trop importante ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des bâtiments existants, la création d'un nouveau volume provoquera des nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant qu'il s'indique soit de supprimer la terrasse projetée soit de maintenir la terrasse mais de réduire la profondeur de l'extension afin de limiter toutes les interventions à la façade arrière de la construction voisine de droite (la plus profonde) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension ;

Considérant qu'il s'indique également de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue droite et oblique ;

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

- **soit** supprimer la terrasse projetée **soit** maintenir la terrasse mais réduire la profondeur de l'extension projetée afin de limiter toutes les interventions en mitoyenneté en les alignant à la profondeur de la construction mitoyenne de droite (la plus profonde) ;
- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate ;
- se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vue droite et oblique ;

Les dérogations à l'art.6 (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) sont acceptées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/591545/2016 (2)**

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 82

Objet : régulariser la clôture à l'avant, la minéralisation de la zone de recul et la modification du relief du sol, supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et construire un garage avec remise à droite 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 et Madame Emmanuel et Anne-Sophie de BECKER - QUINTART

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
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 : 05/05/2016 au 19/05/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis

Avis de la commission de concertation du 03/06/2016

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

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une clôture à l'avant, la minéralisation de la zone de recul et la modification du relief du sol du jardin, à supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et à construire un garage avec remise à droite de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été déposée ;

Considérant en effet que la demande présente des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 11) et à celles du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la maison unifamiliale a déjà subi plusieurs transformations (permis d'urbanisme n°16.999 délivré le 23/04/2002 + permis d'urbanisme 17.196 délivré le 10/04/2003) ;

Considérant que plusieurs travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant en effet que l'ensemble de la propriété a été réaménagée au niveau de toute la partie non bâtie (zone de recul, jardin latéral, jardin arrière, plantations,...) ;

Considérant qu'il s'agit donc d'une part de régulariser certains travaux comme le placement d'une palissade à rue, le dallage à l'avant et la modification du relief du terrain et d'autre part de démonter l'abri de jardin déjà placé pour construire un bâtiment de 30m<sup>2</sup> abritant un garage et un abri de jardin ;

Considérant que la demande présente des dérogations au niveau de la zone de recul en ce que :

- Point de vue règlement régional d'urbanisme : elle est recouverte de matériaux imperméables en dehors des chemins d'accès à la maison et au futur garage ;
- Point de vue règlement communal sur la bâtisse : elle est clôturée par une palissade en bois opaque de 1.83m de hauteur sur toute la longueur de la propriété alors que l'article 30 prévoit un mur en maçonnerie de maximum 50cm de haut surmonté d'une grille ajourée présentant au total une hauteur maximale de 1.25m ; qu'il est également prévu que les zones de recul des villas isolées soient clôturées tant à l'alignement que latéralement par des haies limitées à 1.25m de haut et régulièrement taillées ;

Considérant que même si la construction d'un garage n'est pas remise en cause, les dimensions de la partie imperméabilisée à l'avant n'est pas acceptable ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur la largeur proposée (+/-1.50m) ;

Considérant que dans ces conditions, la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la palissade présente une hauteur trop importante ;

Considérant que le fait de choisir un élément opaque sur toute la longueur de la propriété n'est pas opportun ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de clôture est acceptable car elle serait limitée ;

Considérant que le volume du garage reprend l'expression architecturale de la maison principale ;

Considérant qu'en termes de modifications de relief du jardin, un talus a été aménagé sur la droite du terrain le long de la propriété de droite ;

#### AVIS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur la largeur proposée (+/- 1.50m) afin de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et adapter le formulaire de demande en conséquence
- proposer un aménagement qui permet de retrouver une meilleure perméabilité et transparence par rapport à la zone de recul (par exemple : recul ou suppression d'une partie de la palissade avec le placement de haie, ...)

#### Avis partagé Citydev et Bruxelles Développement Urbain – Direction Urbanisme :

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une zone « natura 2000 » se situe à moins de 25m du terrain ;

Considérant que la fermeture visuelle complète de la zone de recul, sur une hauteur de 1.85m et sur toute sa largeur est dommageable pour la transparence et la qualité paysagère du terrain ;

Considérant que la taille de la porte coulissante (plus que 4m) n'est pas adaptée à la taille de la porte de garage (simple porte de garage de 3m) ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme n'est pas acceptable ; que si le demandeur veut sécuriser son terrain, il y a lieu de prévoir des grilles ajourées entre les constructions

Considérant que la création de deux emplacements de parking en zone de recul n'est pas acceptable étant donné la trop grande imperméabilisation de la zone de recul ;

Considérant que la palissade déstructure l'aménagement urbain et est en contradiction avec l'aménagement paysager d'une zone de recul ;

Considérant que la palissade ne répond pas au bon aménagement des lieux :

**AVIS DEFAVORABLE** pour la palissade.

Les dérogations à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) et au règlement communal d'urbanisme sont refusées.

#### Avis de la commission de concertation du 08/06/2018

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

Considérant que la demande vise à régulariser la clôture à l'avant et la modification du relief du sol, à supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et à construire un double garage avec remise à droite de la maison ;

Considérant qu'une précédente demande tendant à régulariser le placement d'une clôture à l'avant, la minéralisation de la zone de recul et la modification du relief du sol du jardin, à supprimer l'espace de stationnement non conforme en zone de recul et à construire un garage avec remise à droite de la maison, a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été déposée ;

Vu l'avis partiellement favorable de Woluwe-Saint-Lambert sur la demande initiale à condition de :

- limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur la largeur proposée (+/- 1.50m) afin de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et adapter le formulaire de demande en conséquence
- proposer un aménagement qui permet de retrouver une meilleure perméabilité et transparence par rapport à la zone de recul (par exemple : recul ou suppression d'une partie de la palissade avec le placement de haie, ...),

et partiellement défavorable de Citydev et Bruxelles Développement Urbain – Direction Urbanisme pour la palissade.

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des bourgmestre et échevins sur la demande telle qu'introduite le 30/06/2016 ;

Vu l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué :

- « - Pour le dallage à l'avant, la modification du relief du terrain et le démontage de l'abri de jardin déjà placé pour construire un bâtiment de 30m<sup>2</sup> abritant un garage et un abri de jardin : AVIS FAVORABLE à condition de :
- Limiter le dallage en prolongeant la partie plantée à gauche le long du garage jusqu'à l'alignement (limite de la propriété avec l'espace public) sur +/- 1.50m afin de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul ; seuls les accès à la maison et au garage ne seront pas en pleine terre ;
  - adapter le formulaire de demande en conséquence
- Pour la palissade : AVIS DEFAVORABLE » ;

Vu la notification faite le 16/09/2016 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions du fonctionnaire délégué et le rappel envoyé le 06/02/2018 ;

Vu les documents modifiés introduits le 16/02/2018 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que la demande ne respecte pas toutes les conditions émises par le fonctionnaire délégué ; que la procédure doit dès lors être reprise au niveau de la commission de concertation ;

Considérant que l'actuelle demande modifiée propose :

- La création d'un double garage avec abri de jardin attenant au lieu de la construction d'un garage simple avec pièce de stockage telle que demandée la précédente fois,
- Le maintien de la palissade installée en infraction et refusée précédemment par le fonctionnaire délégué,
- Le maintien de la modification du profil de terrain, acceptée précédemment par la commission de concertation,
- La modification de la surface dallée en aménageant une petite partie de pleine terre entre l'entrée piétonne et l'entrée carrossable ;

Considérant que la construction d'un double garage est acceptable vu la taille de la parcelle (2 numéros cadastraux), et le style architectural qui est en harmonie avec celui de la maison ;

Considérant que la modification du profil de terrain avait été acceptée précédemment par la commission de concertation ;

Considérant que l'emplacement de la palissade ne permet pas de retrouver une amélioration en termes de verdurisation qualitative vu son implantation proche d'un site natura 2000 ; que la condition précédemment émise doit dès lors être respectée et plus précisément : de proposer un aménagement qui permet de retrouver une meilleure perméabilité et transparence par rapport à la zone de recul ;

Considérant que moyennant cette modification, la dérogation au règlement communal sur la bâtisse pour la palissade en termes de hauteur et de matériaux est acceptable :

Avis de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et Bruxelles Environnement :

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- proposer un aménagement qui permet de retrouver une meilleure perméabilité visuelle et transparence par rapport à la zone de recul (par exemple : recul ou suppression d'une partie de la palissade avec le placement de haie, palissade ajourée de manière considérable pour les parties fixes ...)

Avis partagé de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme :

**AVIS FAVORABLE** pour la modification du relief du sol et la construction d'un double garage.

**AVIS DEFAVORABLE** pour la palissade.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 10h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/646142/2017 (3)**

- Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 77
- Objet : rehausser la maison unifamiliale d'un niveau et régulariser la construction d'extensions au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement du jardin et la transformation du volume en fond de parcelle de la propriété
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Olivier et Helena WOUTERS
- 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 10/05/2018 au 24/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que le style de la façade soit maintenu (bande blanche)  
- souhaitent que la perméabilité du jardin soit revue à la hausse (solidarité inondations)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 vise à rehausser la maison unifamiliale d'un niveau et à régulariser différentes modifications apportées au bien ;

Considérant en effet que des extensions ont été réalisées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, que le jardin a été réaménagé et que le bâtiment existant en fond de parcelle a été transformé ;

Considérant que la demande déroge aux :

- Titre I – article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur
- Titre 10 – article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau de façade (enduit)

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur le souhait du maintien du style de la façade et la volonté d'augmenter la perméabilité de l'espace cour et jardin ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4.654 a été délivré le 24/05/1935 pour la construction de la maison et que le permis d'urbanisme n°4.868 a été délivré le 22/10/1935 pour la réalisation d'un bâtiment en fond de parcelle destiné à une salle de jeux pour enfants ;

Considérant que l'objet principal de la demande porte sur l'ajout d'un second étage à la maison présentant une toiture plate ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu les profils plus importants des deux immeubles contigus ;

Considérant qu'il est placé en retrait par rapport à la façade avant afin d'en réduire l'impact visuel depuis la rue, de conserver le décrochement dans l'acrotère existant en briques identiques à celles du reste de la façade et de permettre l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant néanmoins que le plan du dernier niveau ne reprend pas la corniche en saillie de la façade existante ;

Considérant qu'il est destiné à la chambre parentale avec salle de douche et dressing ;

Considérant que la finition proposée est un enduit clair afin de marquer le contraste avec la brique de la façade ;

Considérant que la façade existante comporte quelques éléments de tonalité plus claire et des châssis et porte d'entrée de couleur blanche présentant des éléments décoratifs intéressants ;

Considérant que la façade à rue actuelle est maintenue dans son entièreté ;

Considérant que l'extension est placée en arrière-plan et propose une architecture plus contemporaine ;

Considérant que pour ces différents motifs, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne le matériau (enduit) est acceptable ;

Considérant par ailleurs que différentes interventions déjà réalisées sont à régulariser ;

Considérant en effet qu'une extension au niveau du rez-de-chaussée et un nouveau volume au 1<sup>er</sup> étage ainsi que l'agrandissement de la baie de la chambre arrière avaient été réalisés avant l'acquisition par les actuels propriétaires ;

Considérant que la baie permet un accès plus aisé à la toiture plate qui reste inaccessible ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de placer une balustrade devant la baie arrière afin de garantir cette inaccessibilité ;

Considérant que le volume de l'étage déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il dépasse de plus de 3m le profil du voisin de gauche le moins profond et qu'il est également plus profond que l'immeuble de droite ;

Considérant néanmoins qu'il est situé à un peu moins de 3m de la limite de propriété de gauche (2,89m) et que l'immeuble de droite présente un décrochement de la même profondeur en façade arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'extension d'1,61m au rez-de-chaussée déroge également aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il dépasse de plus de 3m le profil du voisin de gauche le moins profond tout en s'alignant sur la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond n°79;

Considérant qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'a été réalisée ;

Considérant que la zone de cour et jardin a été réaménagée dans le respect du titre I article 13 du règlement régional d'urbanisme en ce que la moitié de la surface reste perméable, de pleine terre et plantée ;

Considérant que ce nouvel aménagement propose des zones plantées diverses, une partie engazonnée et une zone dallée en longueur permettant l'accès au bâtiment arrière entre deux parties

plus importantes créant un espace mi-végétal mi-minéral ;

Considérant que le volume arrière ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme il y a de nombreuses années a subi quelques transformations vu qu'il a été réduit en profondeur et que la façade a été supprimée afin de le convertir en jardin d'hiver couvert mais ouvert ;

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

- Placer une balustrade devant la baie arrière afin de garantir l'inaccessibilité à la toiture plate,
- Corriger le plan du dernier niveau faisant apparaître la corniche en saillie qui est maintenue.

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

- Titre I – article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qui concerne les annexes du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage à régulariser
- Titre 10 – article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau de façade (enduit)

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/636412/2017 (4)**

Localisation : Avenue des Pléiades 36  
Objet : régulariser les modifications apportées à 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 Tomasz et Marzanna KAMINSKI-KWAPISZ  
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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau (crépi-enduit en façade latérale) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11.545 a été délivré le 27/05/1968 pour agrandir l'annexe au rez-de-chaussée et les caves et ajouter un escalier menant des caves au jardin ;

Considérant que le procès-verbal n°596/17 a été dressé le 13/04/2017 (subséquent au procès-verbal initial dressé par la police) pour atteinte à la stabilité de la maison par l'excavation d'une cave ;

Considérant que ces extensions n'ont pas été réalisées conformément au permis d'urbanisme délivré (positionnement de l'escalier, dimension de l'extension en cave);

Considérant que le demandeur a réalisé l'excavation de la cave portant ainsi atteinte à la stabilité de la maison sans permis valable (se basant sur le permis d'urbanisme précédent de 1968 n'ayant plus de valeur) ;

Considérant qu'au fil du temps, d'autres interventions nécessitant un permis d'urbanisme ont été réalisées : percement de murs porteurs intérieurs et pose d'un enduit sur la façade latérale ;

Considérant que les maisons sont en briques peintes en blanc et que l'enduit posé latéralement s'harmonise avec l'ensemble ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante est acceptée :

- Titre 10 – article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau de façade (enduit-crépi).

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/650953/2017 (5)**

- Localisation : Windmolenberg 5
- Objet : transformer la maison unifamiliale (agrandir le sous-sol et le rez-de-chaussée et aménager les combles)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : 6 bis du 10/09/1966  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Pascale SINNAEVE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
- Enquête : 10/05/2018 au 24/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous craignons d'avoir à subir les nuisances des fumées dégagées à ce niveau vers nos étages supérieurs (hauteur de la cheminée)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale en agrandissant le bel-étage en relation avec le jardin et en aménageant les combles avec construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux :

- Titre I – articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;
- Titre 3 – articles 12 et 88 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne et de cheminée d'annexe ;
- Plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur (>12m), de lucarnes et de matériau de façade (bois ajouré peint en noir) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur la crainte de subir des nuisances de fumée vu la

hauteur de la nouvelle cheminée ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9.541 a été délivré le 13/04/1959 pour la construction de la maison ;

Considérant que les transformations visent à :

- Augmenter la hauteur sous plafond du hall d'entrée,
- Ajouter une buanderie et une toilette au rez-de-chaussée,
- Agrandir le séjour au niveau du rez-de-jardin à l'arrière,
- Réaliser une toiture verte sur l'extension,
- Installer un feu ouvert dans le nouveau séjour,
- Isoler la façade arrière,
- Modifier certaines baies à l'arrière,
- Prolonger l'escalier jusqu'aux combles,
- Aménager les combles : chambre parentale avec dressing et salle de douche,
- Créer une lucarne en versant arrière de la toiture,
- Percer de nouvelles baies intérieures,
- Changer tous les châssis et portes existants en bois peints en blanc par de nouveaux châssis en aluminium de couleur noire,
- Remplacer les pierres beiges par un bardage en bois ajouré de teinte noire ;

Considérant que l'extension du séjour présente une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en profondeur et en hauteur étant donné qu'elle dépasse les deux constructions voisines ;

Considérant qu'elle déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol étant donné que la longueur totale projetée est de 12,82m alors que le maximum autorisé pour les groupes d'immeubles en zone de construction d'habitation semi-ouverte est de 12 mètres ;

Considérant que la dérogation est acceptable car elle ne porte que sur +/-80cm;

Considérant en effet que la maison d'origine présente une profondeur totale de 8,50m et que l'extension permet de disposer d'un espace séjour ouvert vers le jardin;

Considérant qu'une toiture verte est aménagée sur l'extension ;

Considérant qu'un feu ouvert est installé dans le nouveau séjour impliquant une sortie de cheminée en toiture ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses impose que les cheminées d'annexes situées à moins de 4m du bâtiment principal doivent rejoindre la façade arrière de celui-ci ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans ou de supprimer le feu ouvert ;

Considérant que le nouvel escalier permet d'exploiter le volume existant en combles pour l'espace des parents;

Considérant que la lucarne proposée à l'arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du règlement communal sur les bâtisses et du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle s'étend sur plus de 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle déroge au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est située à moins d'un mètre des limites de propriété de part et d'autre (0,80m) et que sa hauteur est supérieure au maximum autorisé (1,50 > 1,25m) ;

Considérant de plus qu'elle est pleine sur plus de la moitié ;

Considérant en effet que ce volume abrite une salle de douche éclairée par un lanterneau ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a dès lors lieu de réduire la lucarne et de revoir son expression ;

Considérant qu'afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, la façade arrière est isolée et tous les châssis et portes sont remplacés ;

Considérant néanmoins qu'en façade avant, le placement de châssis de teinte foncée et les modifications apportées à l'esthétique par le remplacement des pierres naturelles claires par un bardage en bois ajouré de teinte noire nuisent à la notion d'ensemble créée non seulement par le groupe de trois maisons dont fait partie le bien mais également vis-à-vis des constructions avoisinantes ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit que seules les briques de parement, les pierres naturelles et les pierres reconstituées monolithes sont prévues pour les parements des façades principales et que les matériaux de tonalité foncée ne sont admis que dans les détails ;

Considérant dès lors que la dérogation en termes de matériaux n'est pas acceptable pour la façade à rue ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer une alternative ;

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

- Réaliser la toiture verte sur l'extension ;
- Adapter les plans en respectant le règlement communal sur les bâtisses **ou** supprimer le feu ouvert dans l'extension du séjour ;
- Réduire la largeur de la lucarne et revoir son expression ;
- Faire une proposition alternative en ce qui concerne les matériaux de la façade à rue gardant la cohérence au niveau esthétique avec les maisons voisines.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme (Titre I articles 4 et 6 : profondeur et hauteur) et la dérogation **au plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur** sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, au règlement communal sur les bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol en termes de lucarnes (largeur, hauteur, distance des limites) **sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessous.**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 11h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/655537/2017 (6)**

- Localisation : Tomberg 211
- Objet : modifier la destination de l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif (école) en logement, transformer et rehausser l'immeuble pour y aménager cinq unités de logement
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. STEPPE représentée par Monsieur Guy CLOQUET
- 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 – éléments techniques)
- Enquête : 10/05/2018 au 24/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous sommes en présence d'une parcelle complètement imperméabilisée  
- le rez-de-chaussée transformé en logement ne permet pas de garantir un logement de qualité (éclairage naturel)  
- souhaitent qu'il soit envisagé de garder une fonction d'équipement collectif au minimum au rez-de-chaussée  
- si l'option de logement est retenue, nous souhaitons que la parcelle retrouve la perméabilité (jardin en pleine terre)  
- perte d'ensoleillement pour le voisin de droite (déjà 3m de plus + rehausse sur la même profondeur)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation bordée d'un liseré commercial et le long d'un espace structurant 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 vise à modifier la destination de l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif (école) en logement, à transformer et à rehausser l'immeuble pour y aménager cinq unités de logement ;

Considérant que la demande déroge au :

- Titre I – articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur et éléments techniques en toiture

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte sur le maintien de l'imperméabilité totale de la parcelle, l'habitabilité des logements du rez-de-chaussée, la destination unique de logement et la dérogation en profondeur ;

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

- N°17.187 le 25/03/2003 pour la modification totale de l'affectation de l'immeuble en équipement d'intérêt collectif scolaire,
- N°17.702 le 08/03/2005 pour l'extension à l'arrière et la couverture de la cour,
- N°18.734 le 16/10/2008 pour l'extension ;

Considérant que l'immeuble est étendu tant en profondeur qu'en hauteur ;

Considérant que le dernier niveau (toiture) est démoli et que deux étages pleins sont construits ;

Considérant que le nouveau bâtiment présente un gabarit de R+3 avec toiture plate comme l'immeuble de gauche et vient s'accoler contre l'immeuble de droite de même gabarit mais présentant une toiture à versants ;

Considérant néanmoins que le nouveau volume présente une dérogation aux articles 4 et 6 ;

Considérant que l'immeuble est entièrement destiné aux logements répartis comme suit :

- Au rez-de-chaussée : un studio à l'avant et un appartement de deux chambres à l'arrière ;
- Au premier étage : un appartement comprenant une chambre et un bureau
- Aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages : un appartement comprenant deux chambres ;

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement construite et que pour aménager un logement à l'arrière, deux patios sont créés ;

Considérant que le projet ne propose aucun emplacement pour voitures mais qu'un grand local vélos est prévu (10 emplacements) ;

Considérant que des locaux communs ainsi que des caves sont prévus en sous-sol ;

Considérant que les terrasses sont créées à l'arrière vu l'orientation sud ;

Considérant que celles-ci dérogent au titre I du règlement régional d'urbanisme car elles dépassent les profondeurs des deux immeubles voisins ;

Considérant que la façade à rue est en briques alors qu'à l'arrière il s'agit d'un enduit sur isolant ;

Considérant que le studio ne présente pas un aménagement optimal : sas d'entrée séparé de l'espace habitable et salle de bain avec deux éviers ;

Considérant que le logement arrière ne présente que des baies donnant sur des patios de petites tailles (+/-2.50mX3m et 2.5mX2m) ;

Considérant que l'agencement de ces logements n'est pas optimal en termes de confort et d'habitabilité ;

Considérant que l'appartement du premier étage propose une chambre et un bureau vu que cet espace ne présente pas une surface suffisante pour être considéré comme seconde chambre (8,50m<sup>2</sup>) alors que la même configuration est proposée aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages avec une avancée en façade permettant d'atteindre la surface minimale, étant dès lors considérés comme deux appartements de deux chambres ;

Considérant qu'étant donné que la nouvelle destination proposée est le logement, il y a lieu de recréer un espace de pleine terre qualitatif au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que le programme proposé est très important (5 logements) ;

Considérant que les logements se limitent à respecter les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'aucune amélioration n'est apportée à l'immeuble suite à sa conversion en logement pour l'environnement bâti;

Considérant que si le principe de changer la destination en logement est défendable, le projet proposé n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de réduire le nombre et la taille des dérogations, de proposer des logements plus qualitatifs en gardant un rez commercial vu sa situation en liseré de noyau commercial et de prévoir une amélioration en intérieur d'îlot (toiture verte et/ou création de pleine terre);

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/655868/2017 (7)**

Localisation : Tomberg de 60 à 62

Objet : aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière de l'appartement du dernier étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard et Eléonore VAN ACKER - de POSSON

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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la terrasse proposée soit réduite (nuisances sonores et pertes d'intimité)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle est conforme à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière de l'appartement du dernier étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au :

- Titre I – articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte sur la limitation de la terrasse ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11.336 a été délivré le 06/02/1967 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que le dernier niveau comprend un logement de trois chambres ;

Considérant que l'aménagement d'une partie de la toiture plate en terrasse permet au logement de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet propose d'exploiter l'entièreté de la toiture impliquant la rehausse du mur mitoyen avec la parcelle de gauche sur une hauteur de 1,60m ;

Considérant que l'immeuble étant plus haut et plus profond que les immeubles voisins, il y a lieu de ne pas rehausser ce mur et de prévoir une zone non accessible avec une finition esthétique (gravier, plantation,...) sur une largeur de 1,90m à partir de la limite de propriété ;

Considérant que la surface de la terrasse reste néanmoins considérable (20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette limitation rend les dérogations acceptables ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de ne pas rehausser ce mur et de prévoir une zone non accessible avec une finition esthétique (gravier, zone de plantations non accessible de type toiture verte,...) sur une largeur de 1,90m à partir de la limite de propriété sur toute la profondeur de la terrasse.

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

- Titre I – article 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/655866/2017 (8)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 27

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée, modifier la toiture à l'arrière et le balcon à l'avant et agrandir une baie intérieure dans la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Maria LARSSON

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. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que le balcon avant reste dans sa configuration actuelle

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée, à modifier la toiture à l'arrière et le balcon à l'avant et agrandir une baie intérieure dans la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit : article 4 (profondeur) et article 6 (toiture-hauteur) et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne (distance par rapport à la limite mitoyenne);

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte sur la configuration actuelle du balcon ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°613325 avait été délivré le 09/03/2017 afin de régulariser les différences constatées entre les plans du permis d'urbanisme d'origine et la situation existante de fait (maison unifamiliale et fermeture des balcons);

Considérant que la présente demande vise à rénover et agrandir la maison ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière permet de disposer d'une pièce de vie (cuisine – salle à manger) sur toute la largeur de la maison ouverte sur le jardin ;

Considérant qu'elle s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de gauche et dépasse de ce fait la profondeur de l'immeuble de droite de 3,81m soit 0,81 en dérogation ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé sur deux tiers de sa profondeur (les décrochements existants sont supprimés dans le projet);

Considérant que la dérogation est acceptable vu :

- le profil existant de l'immeuble de gauche,
- la faible rehausse du mur mitoyen de droite,
- la profondeur des extensions voisines et plus précisément, la profondeur et la hauteur (avec étage) de l'extension du voisin de droite,
- les faibles dimensions de la dérogation,
- la hauteur sous plafond limitée de 2m74 au rez, ce qui est une hauteur acceptable pour des pièces de vie en lien avec le jardin,
- la taille des jardins ;

Considérant que les murs sont recouverts d'un enduit de teinte gris clair et que le nouveau châssis est en bois peint en blanc ;

Considérant que le pan de toiture arrière est relevé de manière à aménager une chambre supplémentaire dans les combles ;

Considérant que cette intervention respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme vu que les deux profils contigus sont plus importants ;

Considérant que la nouvelle lucarne est située à une distance inférieure à 1m de la limite mitoyenne avec l'immeuble ;

Considérant néanmoins qu'elle est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme et qu'elle présente une partie verticale inférieure à 1.25m (règlement communal sur les bâtisses) ;

Considérant qu'en façade à rue, le muret du balcon du 2<sup>e</sup> étage est supprimé au profit d'un garde-corps métallique ;

Considérant que cette intervention permet d'augmenter la luminosité dans la chambre, d'augmenter la surface du balcon et d'alléger l'expression de la façade ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer un garde-corps s'inspirant du dessin de celui prévu dans le permis d'urbanisme d'origine n°1.881 délivré le 25/06/1926 ;

Considérant qu'à l'intérieur, la baie reliant le salon à la bibliothèque est agrandie pour augmenter la fluidité entre les deux pièces ;

Considérant que les différentes interventions améliorent le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de proposer un garde-corps s'inspirant de celui prévu dans le permis d'urbanisme d'origine n°1.881 délivré le 25/06/1926.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit : article 4 (profondeur) et article 6 (toiture-hauteur) et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/648450/2017 (9)**

- Localisation : Rue de la Roche Fatale 39
- Objet : régulariser la modification du nombre de logements (de 3 à 2) et les travaux déjà effectués à l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur Xavier HACHEZ
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
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 : 10/05/2018 au 24/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - élimination de toute surface perméable du terrain  
- la terrasse sur le toit aurait une vue directe sur notre intérieur (n°37)  
- nous sommes opposés à la construction d'un mur ou toute autre barrière (réduction de la luminosité)  
- demandent de conditionner la régularisation (toiture végétalisée et non accessible)  
- déplorent les travaux allant d'infractions en régularisations à répétition (nuisances depuis 6 ans)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre de logements (de 3 à 2) et les travaux déjà réalisés à l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la surface perméable et déroge également à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la lucarne construite présente plus d'1m25 de hauteur ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'une plainte/remarque a été émise ;

Considérant l'historique de l'immeuble repris ci-après ;

Considérant qu'un premier procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n°529/11 a été dressé en date du 08/09/2011 pour « *la transformation de la maison unifamiliale en un immeuble comportant 6 logements* » ;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme (n°19988) a été délivré en date du 24/01/2013 tendant à *régulariser la division de la maison unifamiliale en 3 logements, à construire une extension au rez-de-chaussée et une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière de l'immeuble* ;

Considérant qu'un second permis d'urbanisme (n° PU/599527/2016) a été délivré en date du 08/12/2016 tendant à *remplacer les châssis en façade avant et à régulariser la modification de la façade arrière et de l'annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble* ;

Considérant qu'un second procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques a été dressé en date du 26/04/2017 pour « *Atteinte à la stabilité de la maison par la suppression du mur de refend central sur tous les étages, la construction d'un nouvel escalier entre la cave et le 1er étage, la reconstruction du plancher du grenier en mezzanine du 2<sup>e</sup> étage, la modification du volume extérieur de la lucarne en façade arrière : travaux non conformes au permis PU/599527/2016* » ;

Considérant que la présente demande propose de revenir à 2 logements au lieu de 3 (un appartement triplex s'étendant du sous-sol au premier étage et un duplex s'étendant du deuxième étage à la mezzanine située sous-combles) ;

Considérant que ce changement est bénéfique car il réduit la densité de logements dans l'immeuble ;

Considérant néanmoins que les aménagements intérieurs ne sont toujours pas optimaux ;

Considérant qu'une salle de douche a été aménagée en plein milieu du salon et de la salle à manger ;

Considérant que cet aménagement est peu qualitatif et diminue davantage la surface des pièces de vie ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cette salle de douche ;

Considérant qu'il existe déjà une salle de douche au premier étage;

Considérant que la répartition proposée du logement triplex situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage avec les pièces de jour au rez et les pièces de nuit à l'étage correspond au bon aménagement des lieux ; que la superficie des pièces de vie au rez est en équilibre avec le nombre de chambres à l'étage (2) et que dès lors, le coin salon / TV à front de rue doit garder sa fonction comme extension du living ; que l'aménagement de la salle de douche diminue la luminosité et la superficie des pièces habitables à ce niveau et doit dès lors être supprimé ;

Considérant qu'il s'indique également de supprimer l'escalier intérieur existant permettant d'accéder à la buanderie depuis la salle à manger afin de récupérer davantage de surface habitable ;

Considérant qu'il existe déjà un escalier menant au sous-sol ;

Considérant qu'il s'indique également de condamner la baie de porte existante au premier étage donnant accès au hall commun ;

Considérant que cet accès n'a pas de raison d'être ;

Considérant que le jardin existant ne présente pas minimum 50 % de sa surface plantée en pleine terre ; que le demandeur a déclaré en séance que -contrairement à ce qui a été dessiné-, les parties latérales verdurisées sont prévues en bac à plantes et non pas de pleine terre, diminuant de ce fait encore la perméabilité du jardin ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable au vue de la configuration de la parcelle et le nombre de jardins plantés à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une lucarne a été aménagée dans le versant arrière de la toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour le studio ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant qu'elle déroge donc à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est minimale ;

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

Considérant que la présente demande vise également à remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que les châssis prévus ne respectent pas les divisions d'origine ;

Considérant que la précédente commission de concertation avait déjà exigé le remplacement des châssis à l'identique ;

Considérant que vu les explications en séance et plus précisément la difficulté technique de recréer un châssis de type 'guillotine' au rez, une division centrale avec imposte peut s'envisager ;

Considérant que le remplacement des châssis tel que proposé n'est pas acceptable ;

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

- remplacer les châssis à l'identique (mêmes divisions, même couleur, mêmes profils) sauf pour le châssis au rez-de-chaussée ;
- supprimer la salle de douche du rez-de-chaussée ;
- supprimer l'escalier intérieur existant reliant la salle à manger du rez-de-chaussée à l'espace buanderie du sous-sol ;
- condamner la baie de porte reliant le palier commun à la partie « nuit » du logement triplex.
- Prévoir au minimum 50% de jardin planté de pleine terre.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptée moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/656465/2017 (10)**

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 47

Objet : isoler le pignon de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Geneviève BOOGAERTS

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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler le pignon de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°20.212 avait été délivré le 10/10/2013 mais n'avait malheureusement pas pu être mis en œuvre suite à des problèmes de voisinage ;

Considérant que le bardage actuellement en place depuis de nombreuses années en ardoises « Eternit » est fortement abîmé à certains endroits;

Considérant que dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, une isolation et un crépi sont placés;

Considérant qu'étant donné que le pignon est visible depuis la voie publique, la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu le but recherché en matière d'économie d'énergie;

Considérant que la couleur de l'enduit est le gris clair choisi dans le but de rester dans la même gamme de couleur que l'existant;

**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 suivante est acceptée :

- Titre 10 – article 52 du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau de façade (enduit).



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/657341/2017 (11)**

Localisation : Avenue du Castel 5

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble (lucarne arrière et transformations)

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Julien BAILLON

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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant qu'elle présente une dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne (à l'arrière) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien :

- N°2.386 délivré le 04/05/1928 (2 logements),
- N°14.286 délivré le 12/05/1987 (ajout d'un logement au 2e étage),
- N°16.702 délivré le 14/11/2000 (création d'une lucarne et d'un balcon au 3<sup>e</sup> étage),
- N°17.807 délivré le 16/08/2005 (ajout d'un logement au 3<sup>e</sup> étage) ;

Considérant que l'immeuble compte donc officiellement quatre unités de logement ;

Considérant néanmoins que la situation existante de fait fait état de cinq logements :

- Un studio en sous-sol,
- Un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée,
- Un appartement de deux chambres au 1<sup>er</sup> étage,
- Un appartement de deux chambres au 2<sup>e</sup> étage,

- Un studio en combles ;

Considérant que le studio non conforme au sous-sol de piètre qualité d'habitabilité est supprimé et que certains locaux sont attribués au logement du rez-de-chaussée (buanderie, rangement, ...) sans prévoir de liaison privative à part via le jardin par l'escalier extérieur;

Considérant néanmoins que la coupe de la situation projetée mentionne encore « chambre-salle de bain » alors que le plan reprend « buanderie-rangement » ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de la corriger ;

Considérant que trois caves pour les autres logements sont prévues et que le garage est maintenu ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage sont maintenus ;

Considérant qu'au 2<sup>e</sup> étage, le permis d'urbanisme délivré en 1987 a été mis en non-valeur mais que le logement a bien été aménagé en réalisant une partie de l'extension prévue ;

Considérant que le logement en combles ne respecte pas complètement le permis d'urbanisme délivré en 2005 ;

Considérant que la lucarne prévue initialement a été élargie et qu'un balcon a été créé en lieu et place de l'aménagement d'une partie de la toiture plate du niveau inférieur ;

Considérant en effet que la lucarne est accolée au mur mitoyen, que sa hauteur est supérieure à ce qui était prévu et qu'elle présente une toiture plate ;

Considérant que ce logement n'est pas qualitatif en termes de fonctionnalité et d'agencement mais a été autorisé ;

Considérant que ces dérogations au règlement communal sur les bâtisses sont néanmoins acceptables étant donné les dimensions du mur mitoyen ;

Considérant que les châssis et portes ont été remplacés par de nouveaux éléments en bois peints en blanc respectant le style, seuls quelques croisillons ont été supprimés au niveau des impostes ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/01/2018 ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de corriger la destination des pièces dans la coupe de la situation projetée en cohérence avec le plan.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante est acceptée :

- Article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 461 de la séance du 08/06/2018 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/649275/2017 (12)**

Localisation : Rue Vervloesem 35

Objet : aménager un 3e logement et réaliser une lucarne et une terrasse à l'arrière du dernier étage, et régulariser les modifications apportées à la façade à rue (porte de garage et baies) de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. Olivier HERMAND représentée par Monsieur Olivier HERMAND

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 : 10/05/2018 au 24/05/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à aménager un 3<sup>e</sup> logement et réaliser une lucarne et une terrasse à l'arrière du dernier étage, ainsi qu'à régulariser les modifications apportées à la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux :

- Titre I – articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;
- Titre II – surface minimale : grande chambre <14m<sup>2</sup>

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'urbanisme n°7.949 et 14.957 ont respectivement été délivrés le 07/01/1953 pour la construction de l'immeuble et le 27/11/1990 pour la réalisation d'une véranda ;

Considérant que les combles, composés de deux chambres de bonnes avec une salle de bain et un grenier, sont réaménagés en un logement supplémentaire ;

Considérant que l'immeuble compte deux logements comprenant une chambre ;

Considérant que la véranda existante est maintenue en état ;

Considérant que la nouvelle lucarne respecte les réglementations en vigueur ;

Considérant que la terrasse aménagée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en profondeur et en hauteur vu qu'elle se situe au-delà des profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant cependant qu'elle permet au logement de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant qu'elle respecte le code civil en matière de vues vu la création de deux bacs à plantes de part et d'autre ;

Considérant que le logement créé ne respecte pas toutes les normes minimales d'habitabilité ; la grande chambre présente une surface inférieure à 14m<sup>2</sup> (12,75m<sup>2</sup>) et le séjour comprenant la cuisine présente une superficie inférieure à 28m<sup>2</sup> (26,54m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et donc acceptables ;

Considérant que le rez-de-chaussée est adapté afin de prévoir une cave par logement et des locaux communs dont un espace pour ranger les vélos et poussettes ;

Considérant que les baies du dernier niveau présentent de petites différences par rapport au permis d'urbanisme d'origine (deux grandes baies en lieu et place de quatre plus petites) ;

Considérant cependant qu'au vu des matériaux en place, cette situation date de la construction de l'immeuble (maçonnerie uniforme) ;

Considérant que la porte de garage en place n'est pas celle reprise dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant néanmoins qu'elle est en bois peint en blanc et qu'esthétiquement, elle reprend le principe des trois travées sans vitrage ni ferronnerie ;

Considérant que le projet conforte la fonction de logement dans le quartier ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/10/2017 ;

**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 au règlement régional d'urbanisme (Titre I articles 4 et 6 : profondeur et hauteur) sont acceptées.