

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°462 de la séance du 29/06/2018 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/660355/2018 (1)**

<u>Localisation</u> :	Avenue Jean-François Debecker 54 Chemin du Struykbeken 2
<u>Objet</u> :	implanter un pavillon avec espace polyvalent et sanitaires à proximité du terrain 1 du stade communal
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air P.P.A.S. : néant Lotissement : néant ;
<u>Demandeur</u> :	COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT
<u>Motifs</u> :	application de la prescription générale 0.3. du P.R.A.S (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
<u>Enquête</u> :	31/05/2018 au 14/06/2018
<u>Plaintes/Remarques</u> :	0
<u>Argumentation</u> :	néant

Considérant que le bien se situe en zone de sport ou de loisir de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le périmètre du complexe sportif communal dénommé « stade Fallon » ; qu'entre autres, il comprend 6 terrains de football, des terrains de tennis et plusieurs salles polyvalentes ;

Considérant que ce vaste complexe sportif a un rayonnement régional ; qu'il permet à différents clubs et associations sportives ou groupes scolaires ou parascolaires bruxellois de pratiquer de nombreux sports (football, hockey,...) ;

Considérant que le caractère encaissé et boisé de la vallée de la Woluwe permet l'intégration de ce vaste complexe sportif dans le paysage ; qu'il est bordé par le parcours Vita ainsi que par la promenade verte régionale sise sur l'ancien tracé du chemin de fer, lesquels sont régulièrement fréquentés par le public ;

Considérant qu'afin de garantir cette intégration visuelle qualitative, il y a lieu de préserver les zones verdoyantes et perméables dans l'enceinte et aux abords du stade Fallon ;

Considérant que la demande porte sur l'implantation d'un pavillon situé à proximité du terrain 1 du stade communal, ainsi que la démolition d'un pavillon existant à ses abords ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3 du P.R.A.S. : actes et travaux dans une zone d'espace vert ;

Considérant que durant l'enquête publique, qui s'est déroulée du 31/05/2018 au 14/06/2018, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 05/06/2018 ;

Considérant que l'implantation proposée est cohérente avec la présence des terrains existants ;

Considérant que l'emprise du pavillon projeté est réduite ; que l'impact sur le caractère verdoyant du site et sur sa perméabilité est dès lors limité ;

Considérant cependant les prescriptions du P.R.D. qui recommandent de préserver la perméabilité des sols dans les zones d'espaces verts en cherchant toujours à maintenir un maximum de surfaces de pleine terre ou, à défaut, d'utiliser des matériaux perméables ;

Considérant en effet que l'imperméabilisation des zones d'espaces verts doit être strictement limitée ; que la démolition du pavillon existant participe à la perméabilisation du sol ;

Considérant cependant que le projet peut encore mieux répondre à l'objectif d'infiltration localisée des eaux pluviales sur le site, en application de la politique environnementale régionale et communale ;

Considérant qu'un espace polyvalent est créé afin de pouvoir accueillir des activités devant se dérouler à proximité immédiate des terrains de sports ;

Considérant que le revêtement du pavillon est prévu en « bardage en panneaux synthétiques imitation bois » ;

Considérant que ce choix esthétique vise à garantir la cohérence typologique en ce qu'il correspond aux autres pavillons présents sur le site du stade Fallon ;

Considérant néanmoins que cette esthétique ne permet pas une intégration suffisamment harmonieuse avec le paysage ; qu'elle peut être améliorée ;

Considérant que le projet permet de faciliter la gestion du site sportif ; qu'il contribue dès lors à améliorer l'offre et l'accès des bruxellois aux activités sportives ;

Considérant la volonté communale d'ajouter des emplacements vélos à proximité pour favoriser la mobilité douce ;

Considérant que le projet, moyennant les modifications prescrites, améliore le 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 la récupération des eaux pluviales en toiture du pavillon projeté, en vue de leur réutilisation localisée sur le site (sanitaires, entretien, arrosage, ...) ;
- prévoir des plantations autour du pavillon pour garantir son intégration dans le site.

La Commune, demanderesse, s'abstient.

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 462 van de vergadering van 29/06/2018 om 09h30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/643332/2018 (2)**

- Ligging : Marcel Thirylaan van 79 tot 81
- Ontwerp : verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot een woongebouw met 145 appartementen, 147 ondergrondse autostandplaatsen en 11 motostandplaatsen en een herintegratie van de reeds aanwezige fitnesszaal
- Zonering : Gew.B.P.. : administratiegebied, langs een structurerende ruimte  
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil  
Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : **Pacification Construction** Mijnheer Wim Smeets
- Motieven : toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage a of bijlage b waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben)(wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A)  
toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2  
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)  
toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)  
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)  
afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - meer dan 12cm uit over de eerste 2,5 meter gevelhoogte en één meter)  
afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)  
toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- Onderzoek : van 31/05/2018 tot en met 14/06/2018
- Klachten/Opmerkingen : 5
- Argumenten : - de bouwdichtheid is zeer belangrijk (V/T=4,7)  
- de mix van functies blijft laag

- de voorziening van nieuwe woongelegenheden zou moeten gepaard gaan met de aanleg van gemene lokalen
- een groot extensief groendak in plaats van de twee beoogde verdiepingen
- de fietslokalen zouden moeten worden onderverdeeld
- wat is er voorzien in verband met de perceelsgrens tussen de twee binnentuinen ?
- wat is de impact van de werken (toegang tot de garages van naburig gebouw, ophaling vuilniszakken)?
- wat met het recht van doorgang ?
- oppositie tegen elke verhoging van het gebouw
- het project gaat een belangrijk aantal voertuigen toevoegen
- er zijn reeds grote problemen inzake circulatie en parkeer gelegenheid in de wijk
- de diepte van de balkons mag niet de diepte van de balkons van Calabrië II overschrijden
- toegang tot de garages moet worden gegarandeerd tijdens de werken
- de bestaande problemen met de gemene muur (voegen en vochtigheid) moeten zo snel mogelijk worden opgelost
- maatregelen te nemen met betrekking tot de steegjes (aangelegd om later aan de gemeente te worden overgedragen)

#### Advies :

Overwegende dat het goed zich bevindt in administratiegebied en langs een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door Regeringsbesluit van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het omvormen van een kantoorgebouw tot een appartementsgebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van de artikelen 142 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):

- 28) Elke wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage A of bijlage B waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben (wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A);
- 31) Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijke bestemmingsplan: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 7.4: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
- Toepassing van het artikel 147, U, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): effectenverslag;
- Toepassing van het artikel 153 §2.12&3 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikels:
  - o 4 : diepte van de bouwwerken;
  - o 5 : hoogte van de voorgevel;
  - o 6 : hoogte van het dak;
  - o 10 : uitsprongen aan de gevel: meer dan 12cm uitsteken over de eerste 2,5 meter gevelhoogte, en één meter daarboven ;
  - o 10 : uitsprongen aan de gevel: balkons, terrassen en erkers;
- Toepassing van het artikel 153 §2.12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, afwijking van Titel 10 en Titel 11, artikels:
  - o 52 : plint (in arduinsteen of monolietkunststeen) en bepleistering;
  - o 64 : balkons;

Overwegende dat er 5 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 31/05/2017 en 14/06/2017, omtrent:

- het monofunctionele karakter van het gebouw ;
- het grote aantal kleine wooneenheden en de bijgevolg hoge dichtheid ;

- het ontbreken van bergingen en gemeenschappelijke ruimten om de woonkwaliteit te verbeteren ;
- de diepte van de balkonstructuur ;
- de verkeershinder die gegenereerd zal worden door de functiewijziging van het gebouw en de toegankelijkheid van de parking tijdens de werken ;
- de hoogte van het gebouw en de architecturale expressie van het dakvolume ;
- afdichtings- en vochtproblematiek bij de gemeenschappelijke muur;

Gezien het effectenverslag toegevoegd aan deze stedenbouwkundige aanvraag ;

Gezien het advies van de Brandweer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11/10/2017;

Gezien het advies van Mobiel Brussel ;

Gezien het negatieve advies van ANLH wegens de toegangsdeur naar de commerciële ruimte die niet voldoet en minimum 95cm breed moet zijn;

#### Ruimtelijke context:

Overwegende dat de site zich bevindt in een woonwijk, die eerst werd ontwikkeld als kantoorwijk ;

Overwegende dat de site gelegen is langs een belangrijke verkeersader met tweemaal twee rijstroken;

Overwegende dat er een sterke helling op de site aanwezig is;

Overwegend dat het desbetreffende perceel meer dan de helft van het bouwblok omvat:

Overwegende dat het bestaande gebouw een bouwprofiel heeft met ten eerste een sokkel van 2 bouwlagen, waarvan 1 verdieping deels onder de grond zit wegens de helling van het domein, ten tweede een hoofdvolume van 4 a 5 bouwlagen, weggewerkt achter een grotendeels glazen gevel en tot slot een teruggetrokken verdieping met hierop een hellend dak ;

Overwegende dat er in de bestaande toestand 197 parkeerplaatsen over 2 niveaus verdeeld zijn, toegankelijk via 2 inritten, symmetrisch geplaatst in de voorgevel;

Overwegende dat de binnentuin geen doorlaatbare zone is, mits de parking zich hieronder bevindt, en dat er geen bufferzone voor regenwater aanwezig is ;

Overwegende dat op de eerste verdieping een fitnessclub bestaat ;

Overwegende dat voor dit bouwblok het BPA werd ingetrokken ;

#### Reflectie project:

Overwegende dat het project kadert in de transformatie van de wijk, waarbij geopteerd wordt meer wooneenheden toe te laten en een gemengd programma te bekomen ;

Overwegende dat het project meer precies voorziet in de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot een appartementsgebouw met 26 studio's, 59 1slpk.app., 51 2slpk.app. en 9 3slpk.app, 157 overdekte parkeerplaatsen waarvan 11 uitsluitend voor motorfietsen, 145 overdekte fietsstalplaatsen + 27 staanplaatsen aan de buitenzijde voor de fitnessclub en het herintegratie van deze bestaande sportzaal ;

Overwegende dat de toename van de totale vloeroppervlakte niet coherent is in het aanvraagformulier, en de analyse betreffende de bouwdichtheid en bouwvolume dus niet correct kan gebeuren;

Overwegende dat er naast de handelszaak (fitnessclub) geen ruimte wordt voorzien voor andere commerciële doeleinden, waardoor een grotere functiemenging in de wijk verhinderd wordt (zoals bijvoorbeeld horeca, kleine handelszaken, ruimte voor vrije beroepen, ... ) ;

Overwegende dat inderdaad geen buurtvoorzieningen worden toegevoegd in de sokkel van het gebouw ;

Overwegende dat de structuur van het bestaande gebouw gerecupereerd wordt, alsook de in- en uitritten van het bestaande gebouw ;

Overwegende dat 4 van de 5 circulatiezones van het bestaande gebouw hergebruikt worden in het nieuwe appartementsgebouw ;

Overwegende dat er aan de straatzijde verschillende nieuwe portalen worden gecreëerd om de toegankelijk van de trapkokers te verbeteren ;

Overwegende dat de driedigheids (sokkel / hoofdvolume / dak) bewaard blijft; dat de sokkel enerzijds wordt gebruikt voor de bijkomende functies van het wonen en anderzijds voor de commerciële functie; dat het hoofdvolume grosso modo omgevormd wordt van kantoor- naar woonruimte; dat het teruggetrokken dakvolume hertekend wordt om appartementen te herbergen;

Overwegende dat op de verdiepingen balkonstructuren worden toegevoegd die aan de voorgevel 150 cm, aan de zijgevels 90cm en aan de achtergevels 150 cm diep zijn ; dat deze nieuwe rasterstructuur een nieuwe identiteit aan het gebouw geeft ; dat de toevoeging hiervan leidt tot een diepere constructie en dus tot een verminderde lichtinval in de middenzone van het gebouw ;

Overwegende dat de nieuwe bouwvolumes gelegen op de 5<sup>e</sup> en de 6<sup>e</sup> verdieping in hetzelfde vlak liggen als de bestaande voorgevel, en dat deze niet inspringen ten opzichte van het bestaande volume;

Overwegende dat de studio's en eenkamerappartementen bijna 60% van de wooneenheden vertegenwoordigen; dat dit cijfer hoog is; dat een grotere diversiteit van wooneenheden wenselijk is ;

Overwegende dat er in totaal 40 woonentiteiten louter noord georiënteerd zijn, uitgevend op de Marcel Thiry laan; dat dit meer dan ¼ is van het totaal aantal wooneenheden ; dat het wenselijk is dit aantal sterk te verminderen ;

Overwegende dat op het typeverdiep (+1 / +2 / +3) slechts 11 van de 27 wooneenheden aansluiten op meer dan 1 gevelzijde, dit inclusief de appartementen in de binnen- en buitenhoeken van het gebouw;

Overwegende dat op de verdiepingen gebruik wordt gemaakt van lange centrale gangen, waar de verschillende woningen op aansluiten ; dat geen natuurlijk licht deze circulatieruimten kan bereiken ; dat het gebruik van deze gangen door zo'n typologie onmogelijk maakt ; dat een interne herstructurering wenselijk is om de kwaliteit van de woningen omhoog te krikken ;

Overwegende dat de kleinere wooneenheden zich hoofdzakelijk in het hoofdvolume van het gebouw nestelen en de grote units in de bovenste verdiepingen;

Overwegende dat de grote units vaak grotere terrassen hebben; dat er directe zichten ontstaan tussen deze terrassen;

Overwegende dat de terrassen aan de gemene muur op de 4<sup>e</sup> verdieping zicht hebben over de naastgelegen tuinzone, maar dat schermen worden voorzien om deze in overeenstemming te brengen met het burgerlijk wetboek ;

Overwegende dat er een sterke helling op de site aanwezig is, die mee opgenomen is in de 'opwaartse' beweging van de gevel:

Overwegend dat inzake de gevelmaterialen, de sokkel in beton wordt vervaardigd; dat het hoofdvolume van het gebouw in witte sierpleister wordt afgewerkt en de hieraan verankerde balkonstructuur bestaat uit wit architectonisch beton met metalen borstweringen ; dat het dakvolume in aluminium cassettes (tint 'champagne') wordt vervaardigd met glazen borstweringen, net zoals bepaalde delen van de sokkel, zodat de driedigheids sterker benadrukt wordt ;

Overwegende dat de gevelbehandeling op een zeer systematische manier wordt aangepakt waardoor de huidige monotonie van de gevel niet gewijzigd wordt, hetgeen dient verbeterd te worden;

Overwegende dat er 50 parkeerplaatsen worden opgeheven (van 197 naar 147 parkeerplaatsen voor 145 woongelegenheden); dat deze verhouding verhoogd moet worden naar meerdere parkeerplaatsen voor de grotere woongelegenheden;

Overwegende dat er geen parkeerplaatsen werden voorzien voor de commerciële ruimte (Basic Fit) ; dat het aangewezen is het aantal (kleine) woongelegenheden naar omlaag te halen, de verhouding parkeerplaatsen per woongelegenheden te motiveren en een voorstel te doen inzake mobiliteit van de bewoners en van de bezoekers van de commerciële ruimte(s) en het aanbod aan verschillende types activiteiten die mogelijk zijn;

Overwegende dat het aangewezen is een voorstel te doen inzake het beheer van nieuwe manieren van mobiliteit (elektrische voertuigen, autodelen, oplaadpunten, ...)

Overwegende dat 145 overdekte fietsstalplaatsen worden voorzien verspreid over 3 fietslokalen; dat dit 1 fietsstalplaats per wooneenheid inhoudt ; dat 1 fietsstalplaats per kamer echter een betere verhouding biedt, zeker mits verschillende woongelegenheden voor samenwonenden is voorzien;

Overwegende dat er een lokaal voor huisvuil wordt voorzien; dat deze gelegen is aan 1 van de 4 grote circulatiekokers ; dat deze op grote afstand ligt van diverse wooneenheden;

Overwegende dat er 27 aparte kelderbergingen worden voorzien; dat de bergingen in de wooneenheden over het algemeen erg klein zijn ; dat een bergruimte in het appartement niet kan gelijkgesteld worden met een private kelder, en dat bijgevolg extra bergruimte moet worden voorzien onder de vorm van kelders ;

Overwegende dat de binnentuin niet toegankelijk is voor alle bewoners om geluidsoverlast te vermijden ;

#### Toetsing aan het GBP:

Overwegende dat administratiegebieden bestemd zijn voor kantoren en woningen en eveneens voor handelszaken waarvan de oppervlakte niet meer dan 1.000m<sup>2</sup> per project bedraagt (hier 1196m<sup>2</sup>) ; dat een vergroting van de vloeroppervlakte kan worden toegelaten mits de toepassing van de speciale regelen van openbaarmaking ; dat een handelszaak zoals een fitnessruimte hier wenselijk is ;

Overwegende dat het voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ; dat het benutten van de binnentuin, alsook het toevoegen van terrassen, wenselijk is bij de functiewijziging van kantoor- naar woonfunctie ;

Overwegende dat het bijzondere voorschrift 7.4 van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundige karakter ; dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties dienen overeen te stemmen met het omliggende stedelijk karakter ;

Overwegende dat het goed langs een structurerende ruimte gelegen is ; dat het project ter hoogte van de Marcel Thiry laan een geringe impact heeft ; dat de aanvraag conform artikel 24 van het GBP een verbetering dient te vormen van de kwaliteit van het stedelijk landschap ; dat een goede integratie in het stedelijk weefsel wenselijk is ;

#### Toetsing aan het GSV:

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 4 (diepte van de bouwwerken), mits de terrasconstructie een volume is dat het volume van het bestaande gebouw – reeds het diepste profiel – verder uitbreidt ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 5 en artikel 6 (hoogte van de voorgevel en hoogte van het dak), mits het nieuwe dakvolume het bestaande volume – reeds het hoogste van de bouwblok – overschrijdt ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 10, mits de breedte van de balkonstructuur aan de voorgevel meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel inneemt en er niet overal wordt voldaan aan een minimum hoogte van 210 cm tussen het voetpad en de balkonstructuur ;

Overwegende dat de aanvraag geen verbetering voorstelt voor de doordringbare zone, omdat de parking reeds ondergronds gevestigd is, dat dient te worden nagegaan of een verbetering van de bestaande toestand door het installeren van stockerende groendaken mogelijk is;

#### Toetsing aan het GemSV:

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel 10 en Titel 11, artikels 52 en 64, van het gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, mits de plint van het project voorzien is in beton en aluminium cassettes en niet in arduinsteen of monolietkunststeen, en dat de balkonstructuur op de Marcel Thiry laan meer dan 90 cm diep is (150 cm) ;

Overwegende dat - uitgaande van het voorgaande - het project zich niet inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**ONGUNSTIG ADVIES op het project zoals voorgesteld**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 11h00.

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

- Localisation : Avenue Jean-François Debecker 65 A
- Objet : modifier les châssis en façades, régulariser la modification des baies à l'arrière, construire une extension latérale sur deux niveaux pour créer une 3ème unité s'étendant dans les combles, et supprimer le garage de la maison unifamiliale intergénérationnelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : n°13 du 25/05/2000  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Patricia TALLON
- Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- Enquête : 22/02/2018 au 08/03/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation :  
- nous nous opposons à la suppression du garage et au remplacement par un emplacement de parking dans la zone de recul réservée aux jardinets  
- nous nous opposons au non-respect des règles de mitoyenneté  
- le projet présenté augmente beaucoup le volume et la surface  
- augmentation du nombre de véhicules (et garage supprimé)  
- le quartier est déjà passablement encombré
- Avis :  
Avis de la commission de concertation du 23/03/2018  
**AVIS REPORTE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

Avis de la commission de concertation du 29/06/2018

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 en zone d'habitat ouvert et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande initiale visait à régulariser le changement de châssis en façades et la modification des baies à l'arrière, construire une extension latérale sur deux niveaux pour créer une 3<sup>ème</sup> unité s'étendant dans les combles, supprimer le garage et créer un emplacement de parking en zone de recul de la maison unifamiliale intergénérationnelle ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2018 au 08/03/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la suppression de l'emplacement de parking, l'aménagement de la zone de recul, le fait de construire le long de la mitoyenneté, l'augmentation de volume et de surface ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation du 23/03/2018 sa volonté d'introduire des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT pour répondre à certaines remarques pendant la séance ;

Considérant qu'en date du 18/05/2018, le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que les modifications présentées sont de l'ordre accessoire et que la procédure doit dès lors être reprise au niveau de la commission de concertation étant donné que les dérogations sollicitées ont déjà été soumises à enquête publique ;

Considérant que la demande actuelle vise à modifier les châssis en façades, à régulariser la modification des baies à l'arrière, construire une extension latérale sur deux niveaux pour créer une 3<sup>ème</sup> unité s'étendant dans les combles et supprimer le garage de la maison unifamiliale intergénérationnelle ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré en date du 17/08/1984 pour agrandir la maison unifamiliale et la transformer en maison intergénérationnelle ; que depuis lors, la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage a été fermée avec une porte et le bureau en façade avant a été transformé en salon ;

Considérant que la position de la porte d'entrée de l'unité d'habitation à l'étage crée une situation dangereuse suite à l'absence d'un palier conforme, et va à l'encontre de l'idée d'une maison intergénérationnelle qui doit disposer d'une certaine mixité au niveau de la circulation et de certains espaces ; que la demande modifiée prévoit la suppression de cette porte ;

Considérant en effet que la nouvelle unité d'habitation projetée doit être considérée comme extension de la maison unifamiliale intergénérationnelle étant donné que :

- Le logement proposé se développe sur 3 niveaux et présente une superficie qui est l'accessoire de la maison unifamiliale d'origine,
- L'entrée commune et son aménagement intérieur et la petite taille des pièces de vie rendent impossible une utilisation complètement indépendante de la maison principale ;
- Le but est d'accueillir une personne âgée et une personne nécessitant des soins de la même famille ;
- Le nombre de chambres proposées étant de 1, le logement accessoire permet d'accueillir maximum 2 personnes ;

Considérant que le programme proposé est :

- La maison unifamiliale proprement dite au rez-de-chaussée
- L'unité de logement intergénérationnel avec entrée et circulation verticale partagée à l'étage,

- La deuxième unité de logement intergénérationnel répartie entre le rez-de-chaussée (ancien garage et 2 nouvelles extensions à l'avant et à l'arrière), le 1<sup>er</sup> étage (l'ancien bureau transformé en salon et nouvelle extension à l'avant pour la circulation) et sous toiture de la maison existante

Considérant que l'aménagement intérieur de la maison doit maintenir la mixité des fonctions, la circulation et l'entrée commune telles que proposées et plus précisément l'accès commun, la circulation verticale commune, la mixité possible en termes d'utilisation (maintien des portes intérieures) et la non privatisation des couloirs ;

Considérant que les nouvelles pièces habitables proposées sont de très petite taille et ne peuvent se concevoir dans l'idée de principe d'une maison unifamiliale intergénérationnelle, où les différents occupants de la même famille peuvent partager certaines pièces de vie et les espaces extérieurs, mais ont chacun la possibilité de profiter d'une certaine indépendance ;

Considérant en effet que les extensions prévues sont de très petite taille, que les pièces de vie de la nouvelle entité sont réparties entre le rez-de-chaussée (espace de vie sans cuisine), le 1<sup>er</sup> étage (salon) et le 2<sup>e</sup> étage (chambre, dressing, chaufferie et salle de bain accessible que via la chambre) ;

Considérant que l'affectation d'une maison unifamiliale est maintenue et qu'une division antérieure en différents logements indépendants ne peut pas s'envisager étant donné la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°13 qui stipule que l'entièreté de la zone de construction sera destinée à l'habitat unifamilial ou bi-familial ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I :

- article 3 : implantation de la construction – mitoyenneté étant donné qu'aucun recul latéral n'est respecté,
- article 11 : aménagement de la zone de recul, étant donné que l'obligation de transformer l'accès carrossable en jardin planté suite à la suppression du garage n'a pas été respectée ;
- article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral étant donné que cette zone doit renforcer le caractère vert en prévoyant des zones plantées de pleine terre et que la construction des annexes est contraire à cette prescription ;

Considérant que la demande est contraire aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 qui stipule que :

- Les constructions principales s'érigeront exclusivement à l'intérieur des zones de constructions (8m zone de recul, 15m de zone constructible en profondeur) ;
- Le recul latéral minimum est de 3m pour les parcelles d'une largeur de minimum 8m ;
- La finition de façade des nouvelles extensions ne peut pas être en crépi ;
- Il sera prévu au moins un emplacement de parking par parcelle ; que cette dérogation est importante étant donné que le PPAS est récent datant du 25/05/2000 ;
- Zone de recul : cette zone est réservée aux jardinets aménagés et entretenus. Les accès aux garages seront limités ;

Considérant que les dérogations à l'article 3 et 12 du RRU et à l'implantation du PPAS sont acceptables étant donné que :

- les extensions projetées se situent dans la zone constructible prévue par le PPAS n°13, à l'exclusion d'une zone de 40cm de profondeur à l'arrière de la nouvelle véranda ;
- 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,

- La petite taille de la dérogation, et le fait qu'elle s'aligne sur la façade arrière existante,
- La présence d'une grande extension latérale du voisin de droite ;
- La typologie d'une maison à 3 façades est maintenue conformément aux prescriptions du PPAS suite aux reculs latéraux des extensions prévues à l'avant

Considérant que la dérogation au PPAS en termes de parking est acceptable étant donné les prescriptions du règlement régional d'urbanisme qui stipulent qu'une maison unifamiliale ne doit pas obligatoirement avoir la jouissance d'un emplacement de parking à condition que la zone de recul soit mise en conformité avec cette même réglementation ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de supprimer l'accès carrossable dans la zone de recul, de prévoir de la pleine terre à l'exclusion d'un accès piéton vers l'entrée principale et ce limité à maximum 1m50 de largeur, de créer des murets de 50cm de haut à front de rue et de planter une haie conformément aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peint blanc à l'exclusion de la véranda qui est prévue en aluminium blanc ; que d'une façon générale, l'usage de PVC, l'aluminium non teinté, des vitrages réfléchissants et du plexiglas sont interdits par le PPAS ;

Considérant que le châssis coulissant et non conforme au rez-de-chaussée à l'arrière doit être remplacé par un châssis en bois ou aluminium ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme et aux prescriptions du PPAS n°13 en ce que la finition de façade est prévue en crépi blanc ; que cette dérogation est acceptable étant donné que cette finition permet d'obtenir une cohérence dans le traitement de façade entre la partie existante et la partie projetée ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme pour ce qui concerne le titre 5, article 28 (zone de recul) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Considérant que l'implantation des annexes dans la zone latérale, le long de la mitoyenneté, est limitée à la construction de la véranda sur une profondeur de 2m35, ce qui est acceptable vu la présence de la construction latérale du voisin de droite ; que les autres annexes latérales prévoient un recul suffisant pour garder la typologie de maison à 3 façades ;

Considérant que l'avenue Jean-François Debecker, bâtie au début du 20<sup>ième</sup> siècle et dans l'entre-deux guerres présente une belle homogénéité de villas, la plupart de style « cottage », à toitures à versants multiples, façades-pignons, châssis à petites divisions, conférant à l'ensemble un caractère campagnard qu'il y a lieu de préserver ;

**AVIS FAVORABLE** de Woluwe-Saint-Lambert et de Bruxelles Environnement à condition de :

- modifier la fenêtre latérale de l'extension à l'avant au rez-de-chaussée et prévoir une allège similaire aux autres fenêtres en façade,
- réduire fortement la minéralisation de la zone de recul et de la zone latérale et plus précisément :
  - o supprimer l'accès carrossable à l'exclusion d'une entrée piétonne d'une largeur de 1m50 maximum,
  - o supprimer l'imperméabilisation devant et le long de la nouvelle extension en façade avant
- prévoir un muret de 50cm et une haie à front de rue conformément aux prescriptions du règlement communal

- supprimer le châssis en PVC au rez-de-chaussée à l'arrière

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'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 en ce qui concerne l'implantation et le matériau de façade
- au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le matériau de façade
- à l'art.3 du titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation de la construction en mitoyenneté
- à l'art.12 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, titre I, art.11, au règlement communal, titre V, art.28 et au plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce qui concerne la zone de recul sont refusées.

AVIS PARTAGE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme :

Considérant que le garage est supprimé et remplacé par une pièce de vie, sans néanmoins déterminer s'il s'agit d'une cuisine / salle à manger ou non ;

Considérant que la suppression du garage déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui impose un emplacement de parking par parcelle en surface ou semi-enterré (article 1.6) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable tenant compte du fait que le plan particulier d'affectation du sol est récent, que le garage est fonctionnel pour cette maison unifamiliale intergénérationnelle, et que l'implantation des extensions au rez ne répondent pas au bon aménagement des lieux et aux prescriptions du PPAS (pas de recul latéral prévu, construction sur la mitoyenneté) ;

Considérant qu'il existe également d'autres approches urbanistiques pour atteindre l'objectif recherché par le demandeur (logement intergénérationnel) tout en respectant les prescriptions du PPAS ; qu'en effet, le plan particulier d'affectation du sol propose un potentiel d'extension permettant une extension des espaces de vie sans devoir supprimer le garage, par exemple en toiture (lucarnes);

Considérant que les extensions prévues se situent dans la zone non constructible latérale ;

Considérant qu'une maison unifamiliale intergénérationnelle est envisageable, moyennant des adaptations ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur les dérogations au PPAS en ce qui concerne la construction des extensions en zone latérale et la suppression du garage.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/652726/2017 (4)**

Localisation : Avenue Louis Gribaumont 116

Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant et la fermeture de la cour de l'appartement de droite au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Yolande DUFOUR

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

Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située 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 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 31/05/2018 au 14/06/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser le remplacement des châssis en bois du rez-de-chaussée en façade avant de l'immeuble (appartement de droite) par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces nouveaux châssis respectent les divisions d'origine et que de ce fait, ils ne dénaturent pas l'esthétique de la façade avant et ce, malgré le changement de matériau ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser la fermeture de la cour de l'appartement de droite au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la fermeture de la cour (nouvelle véranda) déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II article 4 en termes de profondeur ;

Considérant que cette transformation a été réalisée de la même manière que celle du voisin du rez-de-chaussée de ce même immeuble, permettant ainsi la cohérence et l'homogénéité de la façade arrière ;

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

Considérant que la véranda ne permet pas l'accès au jardin commun de l'immeuble ;

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

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 ;

**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° 462 de la séance du 29/06/2018 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/654190/2017 (5)**

Localisation : Rue de la Rive 92

Objet : modifier la zone de recul, la zone de jardin et les escaliers extérieurs, aménager les combles, construire une lucarne en versant avant de la toiture et isoler les façades et le pignon 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 Marco et Karin RANIERI - STEVENS

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
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 : 31/05/2018 au 14/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol 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 3 (implantation) ;
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur) ;
- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 4 (hauteur sous plafond) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 12 (dimensions de la lucarne) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 30 (zone de recul) ;
- 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 31/05/2018 au 14/06/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à réaliser des transformations en façade arrière au rez-de-chaussée et à modifier la zone de jardin ;

Considérant que les locaux existants au rez-de-chaussée arrière seront transformés en chambre d'amis et salle de jeux ou en cabinet pour profession libérale et sa salle d'attente ;



Considérant qu'en fonction du choix de l'affectation de ces locaux, une dérogation au règlement régional d'urbanisme en son titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est éventuellement nécessaire et que dès lors, le demandeur doit se positionner sur l'affectation de ceux-ci ;

Considérant qu'en séance de commission de concertation du 29/06/2018, le demandeur s'est positionné sur le choix de l'affectation de ces nouveaux locaux en chambre d'amis et salle de jeux ;

Considérant dans ce cas que ces nouveaux locaux habitables n'auront pas la hauteur sous plafond suffisante imposée par le règlement régional d'urbanisme en son titre II, article 4 ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond est existante et qu'il serait difficile de la modifier ;

Considérant qu'il existe déjà quatre chambres dans la maison unifamiliale conformes au règlement régional d'urbanisme et que de ce fait, la dérogation est acceptable ;

Considérant que les baies du rez-de-chaussée en façade arrière seront modifiées (suppression des allèges) afin d'augmenter la superficie éclairante de ces nouveaux locaux ;

Considérant que pour ce faire, une modification de la zone de jardin est nécessaire ;

Considérant en effet que le niveau du jardin sera creusé sur 92 cm ;

Considérant que la toiture de ces locaux (terrasse du premier étage) sera isolée, rénovée, équipée d'un nouveau garde-corps et surplombée d'une nouvelle pergola en bois ;

Considérant que la pergola est une structure légère et ouverte, qui ne nécessite pas la rehausse du mur mitoyen, et est dès lors acceptable ;

Considérant que la diminution du niveau du jardin implique de remplacer l'escalier existant menant du jardin vers cette terrasse par un nouvel escalier plus long (de deux marches) en tôle perforée ;

Considérant que ce nouvel élément dérogera au titre I du règlement régional d'urbanisme en son article 4 (profondeur) ;

Considérant que la différence de profondeur du nouvel escalier par rapport à l'escalier existant est minime et que celui-ci permettra par son matériau d'augmenter la luminosité vers les pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise d'autre part à rénover la toiture et à aménager les combles de la maison unifamiliale en y installant une salle de bain et une chambre à coucher supplémentaire ;

Considérant que pour rendre plus confortable ces nouveaux espaces, une lucarne sera créée en versant avant ;

Considérant que cette lucarne dérogera au titre X du règlement sur les bâtisses, en son article 12 en ce que sa hauteur totale maximum sera supérieure à 1m25 (intersection de celle-ci par rapport au versant de la toiture) et en ce que la distance de la lucarne par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin n°90 sera inférieure à 1m ;

Considérant que ce choix a été réalisé afin de conserver l'alignement des châssis des étages inférieurs en façade avant ;

Considérant que la toiture sera isolée et que les tuiles actuelles de ton rouge seront remplacées par de nouvelles tuiles de ton noir ;

Considérant que la lucarne aura quant à elle, un revêtement en zinc anthracite ;

Considérant que ces deux derniers choix de teintes et matériaux ont été faits pour rappeler le schiste noir présent au rez-de-chaussée de la façade avant ;

Considérant que ces différentes interventions semblent cohérentes, qu'elles permettront de conserver une homogénéité de la façade visible depuis l'espace public et d'apporter un meilleur confort et de meilleures conditions d'habitabilité de ces espaces ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à la lucarne sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière ainsi que le mur pignon (mitoyen avec le n°94) seront isolés et recouverts d'un enduit gris moyen ;

Considérant que cette intervention déroge au Titre 10 article 52 du règlement communal des bâtisses en ce que le placement du crépi sur le retour sur pignon sera visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'en façade avant, seul le rez-de-chaussée ne sera pas isolé et son revêtement en schiste clivé sera conservé ;

Considérant que l'isolation prévue aux étages en façade avant sera recouverte de plaquettes de briques de couleur rouge-brun ;

Considérant que cette intervention en façade avant déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en son article 3 en ce que l'alignement de la façade ne sera pas conservé ;

Considérant la présence de la zone de recul ;

Considérant que d'une façon générale, les différentes isolations prévues apporteront une meilleure performance énergétique au bâtiment et permettront d'en améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant dès lors que ces deux dernières dérogations sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble des châssis en façade arrière et ceux des 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade avant seront remplacés en bois peint en blanc ;

Considérant que faute d'allèges de hauteurs suffisantes et par sécurité des garde-corps seront placés aux châssis du premier et deuxième étage en façade avant ainsi qu'au deuxième étage en façade arrière ;

Considérant que cette intervention est minime et qu'elle n'altère pas l'aspect général et l'esthétique de la façade avant ;

Considérant qu'à l'origine la zone de recul devait être clôturée en alignement de la voie publique par un muret en moellons en schiste d'une hauteur de 50 cm, mais que celui-ci n'a jamais été construit ;

Considérant que la présente demande propose de clôturer la zone de recul par une haie ;

Considérant que ce point dérogera au titre X du règlement sur les bâtisses, en son article 30 en ce que la partie zone de recul ne sera pas clôturée par un muret ;

Considérant que cette proposition est acceptable car la nouvelle haie sera implantée dans la continuité de la haie de la zone de recul du bâtiment voisin n°90 ;

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

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 ;

**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 suivantes sont acceptées :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 3 (implantation) ;
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur) ;

- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 4 (hauteur sous plafond) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 12 (dimensions de la lucarne) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 30 (zone de recul) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 52 (crépi en façade) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/659134/ 2017 (6)**

Localisation : Avenue du Verseau 8

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et une lucarne 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 Seppo et Patricia LATTU - PANEKOVA

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

Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe 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 ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée et une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle présente des dérogations :

- aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur en ce qui concerne l'extension
- au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses en ce qui concerne la lucarne

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 31/05/2018 au 14/06/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que les maisons de ce quartier datent des années '50-'60 et que le permis d'urbanisme n°10.982 a été délivré le 07/01/1965 pour la réalisation d'un garage en sous-sol ;

Considérant que l'extension est prévue sur une profondeur de 3m en vue d'agrandir les espaces de vie (cuisine et salle-à-manger) ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur étant donné qu'il dépasse les profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant en effet qu'il dépasse la construction voisine de gauche la moins profonde de 3m mais qu'il dépasse également la profondeur de la construction voisine de droite la plus profonde d'un peu moins de un mètre ;

Considérant cependant que plusieurs maisons du quartier présentent des extensions de ce type (notamment au n°12 de la même rangée) ;

Considérant que vu l'orientation Nord-Est de la façade arrière, l'extension n'aura qu'un impact très limité en termes d'ensoleillement chez les voisins ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'une toiture verte est prévue comme finition esthétique de l'extension ;

Considérant que le parement proposé pour la façade de l'extension est un bardage bois ;

Considérant que de nouveaux murs mitoyens sont prévus de part et d'autre avec une finition d'enduit sur isolant du côté des voisins ;

Considérant qu'en ce qui concerne le voisin de droite, le permis d'urbanisme n°12.937 a été délivré le 12/06/1978 pour la réalisation d'un auvent ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière de la toiture déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur en ce que la partie verticale mesure 1.35m alors que le maximum autorisé est de 1.25m et qu'elle est située à moins d'un mètre de la limite de propriété (0.65m) ;

Considérant qu'elle permet à la chambre aménagée en combles de disposer d'un espace plus confortable et d'une vue vers le jardin ;

Considérant que d'autres maisons voisines disposent de lucarnes de même type à l'arrière ;

Considérant que vu les normes actuelles en termes de performance énergétique, le faible dépassement par rapport à ce qui est requis dans le règlement communal sur les bâtisses et vu que la lucarne est alignée sur la baie du premier étage, la dérogation est acceptable ;

Considérant que les interventions améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

**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 au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/659913/ 2017 (7)**

- Localisation : Rue Saint-Henri de 82 à 84
- Objet : réaménager les quatre logements existants (étendre le logement du rez-de-chaussée dans l'arrière-bâtiment) dans 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 : Madame Bénédicte DEL MARMOL
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - s'opposent à la demande de permis telle que présentée :
- Ancien atelier en pièce de vie (manque de luminosité + nuisances)
  - Quid élagage de l'arbre (chez le voisin) ?
  - L'atelier devrait être rendu à une affectation de cours et jardins ou si une extension doit être envisagée alors dans le respect du RRU
  - L'accessibilité et le nombre d'emplacements du local vélo sont primordiaux (très dense demandes de placements de « boxvélo » dans le quartier)
  - La surface de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage doit être réduite et reculée (éviter toute vue oblique)
  - Envisager de transformer le maximum de toiture plate en non accessible et toiture verte

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

La commission reporte son avis en attente de l'historique des compteurs électriques et gaz SIBELGA

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/658540/2017 (8)**

- Localisation** : Avenue Lambeau 60
- Objet** : effectuer des transformations intérieures, démolir les annexes existantes et étendre le rez-de-chaussée 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 Charles-Philippe et Laura RASE - de JONG
- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête** : 31/05/2018 au 14/06/2018
- Plaintes/Remarques** : 4
- Argumentation** :
- maisons du 60 et 62 construites dans les années vingt et dessinées dès l'origine suivant une implantation en miroir
  - contrairement à ce qu'affirme la note explicative, les annexes font partie intégrante de la maison d'origine
  - la volumétrie proposée dans le nouveau projet ne respecte pas, à l'arrière, le caractère jumelé des deux maisons (voir prescription particulière 1.5.2. du PRAS)
  - la dérogation au RRU demandée pour l'annexe projetée au rez-de-chaussée est importante, inacceptable et injustifiable à nos yeux (perte de vues, de lumière et de soleil)
  - la terrasse projetée au premier étage aura, elle aussi, des conséquences au niveau de l'apport de lumière naturelle (vues à nouveau resserrées)
  - nous pensons qu'il existe d'autres alternatives pour améliorer cette annexe (plus respectueuses de l'esprit du plan d'origine art.207/1 du COBAT)
  - en ce qui concerne la stabilité du mur mitoyen, nous nous étonnons de ne voir aucune structure portante contre notre mitoyen
  - demandent :
    - le respect de leur qualité de vie, liée à la typologie d'origine du bâti



- qu'aucune rehausse mitoyenne ne soit réalisée sur le mur entre les cours respectives
- qu'aucun appui structurel ne soit réalisé sur le mur mitoyen

Avis :

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 effectuer des transformations intérieures, à démolir des annexes existantes et à étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne datant d'avant 1932 ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, titre I du RRU, à l'article 6, titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la nouvelle extension au rez-de-chaussée et la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 31/05/2018 au 14/06/2018 et que 4 observations ont été émises concernant des questions de l'ordre civil, la rehausse, la nouvelle volumétrie et la perte de luminosité ;

Considérant que le projet vise à démolir des annexes arrière du rez-de-chaussée afin de proposer des espaces de vie plus confortables en étendant la surface du rez-de-chaussée ;

Considérant que les différentes interventions proposées nécessitent des rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que ces rehausses sont également nécessaires afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vue droite et oblique depuis la nouvelle terrasse située à l'arrière ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont nécessaires afin de proposer des aménagements de qualité (hauteur sous plafond, superficies, luminosité,...);

Considérant que de façon générale les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial tout en se conformant aux prescriptions du Code civil ;

Considérant qu'en général, la luminosité en intérieur d'îlot sera augmentée vu la démolition des annexes et ce sur plusieurs étages à l'arrière ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de réduire la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée afin de limiter la rehausse du mur mitoyen de droite (par exemple, supprimer la toiture verte) ;

Considérant que les dérogations demandées sont acceptables étant donné que :

- les modifications sont acceptables dans un milieu urbain et n'induisent pas des nuisances exagérées pour les voisins, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous,
- les transformations proposées consistent en une amélioration en termes de luminosité et perméabilité en intérieur d'îlot ;
- la taille réduite de la rehausse (1m21 de haut sur 2m21, à réduire à +/- 1m de haut maximum) ;

Considérant que certains châssis de la façade avant seront remplacés ; que cette intervention se fera dans le respect de l'architecture d'origine du bâtiment ;

Considérant que le remplacement prévu vise également à améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble ;

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

- réduire la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée d'environ 25cm et proposer une alternative pour diminuer l'impact sur la maison voisine de droite (par exemple : réduire la hauteur sous plafond ou modifier la profondeur et/ou la forme de l'extension)
- supprimer la rehausse du mur mitoyen au 1<sup>e</sup> étage

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° 462 de la séance du 29/06/2018 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/638413/2017 (9)**

- Localisation : Rue Crocq 12
- Objet : régulariser le placement d'un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour annexer une partie des caves à l'appartement du dessus, le réaménagement des locaux communs et la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle, et réaliser une terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec un escalier vers le jardin à l'arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Florin ANTON
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation : - la balcon/terrasse au 1er étage constitue une sorte de promontoire donnant une large vue sur les jardins avoisinants (grandeur excessive)  
- demandent un dispositif léger de pare-vue  
- quid des distances entre le cabanon et les mitoyens et taille de celui-ci ?  
- dommage qu'on continue encore à mettre tout le monde devant le fait accompli (régularisations)

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 le placement d'un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour annexer une partie des caves à l'appartement du dessus, le réaménagement des locaux communs et la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle, et réaliser une terrasse au 1er étage avec un escalier vers le jardin à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/05/2018 au 14/06/2018 et que 6 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les vues depuis le nouveau balcon, le cabanon de jardin, le fait qu'il s'agit de nouveau d'une demande de régularisation ;

Considérant en effet qu'un précédent permis d'urbanisme n°20373 a été délivré le 27/03/2014 pour régulariser la transformation de l'immeuble, régulariser la construction d'une extension au rez-de-

chaussée, au 1er étage, au 2e étage en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse en façade arrière des combles de l'immeuble, sous conditions ;

Considérant que ce permis avait été introduit suite au procès-verbal n°552/12 qui a été dressé le 24/09/2012 pour la construction d'une annexe au rez-de-jardin, au rez-de-chaussée surélevé et au premier étage à l'arrière et pour des transformations intérieures portant atteinte à la structure du bâtiment ;

Considérant que l'actuelle demande concerne uniquement le sous-sol, le rez-de-jardin et le R+1, et plus précisément :

- La régularisation de l'extension du logement duplex existant en créant un logement triplex réparti entre le sous-sol, le rez-de-jardin et le R+1 en créant un escalier en colimaçon reliant le rez-de-jardin avec le sous-sol et en prévoyant un local fitness et une cave privative,
- La régularisation de la suppression d'une partie des locaux communs et la répartition des locaux en prévoyant : 3 caves individuelles, un local poubelles et un petit local vélos commun et une salle de fitness et cave privée reliées au logement du dessus,
- La régularisation de la construction d'un abri de jardin ouvert en intérieur d'îlot de +/-18m<sup>2</sup>
- La construction d'un petit balcon à l'arrière de la cuisine / salle à manger avec escalier extérieur menant au jardin avec rehausse du mur mitoyen de droite avec un pare-vue en verre sablé de 1m80 de haut,
- L'installation d'une clôture métallique de 2m de haut avec bâche opaque verte, avec la démolition d'une bordure en béton sur la limite mitoyenne avec le voisin de gauche ; que cette installation est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une demande de permis de régularisation pour la transformation du dernier logement est introduite en date du 25/06/2018 ;

Considérant que l'extension du logement est acceptable étant donné que l'accès au logement à cet étage via les communs est supprimé et vu le maintien des locaux communs ;

Considérant que la demande déroge au titre I, art.4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier menant de l'étage au jardin dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine de gauche ; que le nouveau balcon est conforme aux mêmes prescriptions ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour le motif suivant :

- La dérogation ne concerne que les 8 dernières marches, ne concerne pas la construction d'un volume habitable fermé et permet d'accéder facilement au jardin depuis les espaces de vie ;

Considérant que le nouveau balcon respecte les prescriptions du code civil en termes de vues obliques et droites vers la parcelle de gauche, mais ne respecte pas les prescriptions du code civil pour le voisin de droite étant donné que la rehausse prévue est limitée à 1m80 au lieu de 1m90 et que la rehausse du mur mitoyen n'est pas prévue en briques dures ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au code civil et de prévoir un mur en briques de 1m90 de haut ;

Considérant que la construction en fond de jardin est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 0.6 : atteinte à l'intérieur d'îlot
- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU : construction au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU : construction dépassant les profils mitoyens ;

Considérant que les dérogations n'ont pas été sollicitées, ni motivées ; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot par une construction en mitoyenneté de +/-18m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3m ne peut dès lors pas être acceptée ;

**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 et de prévoir un mur en briques de 1m90 de haut au lieu d'un pare-vue ;
- prévoir une installation légère et végétalisée pour limiter les vues depuis le balcon au 1<sup>e</sup> étage
- démolir l'abri de jardin au fond de la parcelle.

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 pour l'escalier extérieur est acceptée.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/626316/2017 (10)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 190

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

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

Demandeur : Monsieur Nicolas LAMBEIN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à transformer le grenier en un appartement duplex et à rehausser la façade avant de l'immeuble ;

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

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

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

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

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

Considérant que cette intervention présente des dérogations ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que les plans reçus ne reprennent pas les caves ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le programme n'a pas été allégé ;

Considérant que l'intervention proposée reste massive ;

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

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

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

Considérant que les dérogations demandées ne sont pas acceptables ;

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

Avis de la commission de concertation du 29/06/2018

Considérant qu'en date du 09/04/2018, le demandeur a fait appel à l'article 126/1 du Cobat ;

Considérant que le projet a été modifié en tenant compte des remarques émises par les précédentes commissions de concertations ;

Considérant cependant que la nouvelle version du projet présente une nouvelle dérogation ;

Considérant en effet qu'un crépi est prévu en façade avant, ce qui constitue une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 31/05/2018 au 14/06/2018 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que le programme proposé n'a pas été modifié depuis la première version ;

Considérant que la demande vise toujours à étendre l'immeuble afin de rajouter un logement supplémentaire ;

Considérant cependant que le traitement de l'intervention a été retravaillé ;

Considérant en effet que le présent projet est plus qualitatif, qu'il propose des espaces de vie plus confortables notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond;

Considérant que le plan du sous-sol a été retravaillé ;

Considérant que le projet présente un crépi en façade avant ;

Considérant que l'utilisation d'un crépi en façade avant déroge au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que cette dérogation est tout à fait acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** 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 52 du règlement communal sur les bâtisses, et aux prescriptions du PPAS 1 en ce qui concerne la terrasse et les dimensions de la lucarne sont acceptées sous réserve d'une notification dans les délais du fonctionnaire délégué.

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



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 16h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/658102/2017 (11)**

- Localisation : Boulevard Brand Whitlock 110
- Objet : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, régulariser le réaménagement de la zone de recul, le changement de porte et châssis au rez-de-chaussée et les modifications (lucarne) apportées au logement dans les combles de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. GARYNVEST représentée par Monsieur John MAES
- 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)
- Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - la zone de recul doit être réaménagée de manière conforme au RRU et au RCU  
- l'utilisation de ces zones en stationnement illicite privatise les emplacements de stationnement  
- divers souhaits pour le réaménagement du boulevard Brand Whitlock  
- une cohérence entre les châssis de la façade avant doit être gardée

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et à régulariser le réaménagement de la zone de recul, le changement de porte et châssis au rez-de-chaussée et les modifications (lucarne) apportées au logement dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 31/05/2018 au 14/06/2018 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'elle porte essentiellement sur l'aménagement de la zone de recul et le souhait du maintien d'une cohérence entre les châssis de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en termes d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés pour ce bien :

- Permis d'urbanisme n°1.339 délivré le 08/01/1924 pour construire 2 maisons de maître unifamiliales avec entrée carrossable et jardinet avec grilles en zone de recul (n°110 et n°112),
- Permis d'urbanisme n°1.964 délivré le 09/12/1926 pour construire une rampe et aménager un garage au sous-sol,
- Permis d'urbanisme n°4.825 délivré le 24/09/1935 pour transformer les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages (extension du logement),
- Permis d'urbanisme n°5.703 délivré le 20/05/1938 pour construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage,
- Permis d'urbanisme n°10.792 délivré le 21/12/1963 pour transformer le rez-de-chaussée et le sous-sol en banque accessible au public avec emplacements de parking dans la zone de recul,
- Permis d'urbanisme n°12.604 délivré le 11/03/1976 pour placer une enseigne lumineuse pour le commerce (la zone de recul étant toujours utilisée comme parking (photos dans le dossier),
- Permis d'urbanisme n°16.134 délivré le 10/02/1998 pour rehausser l'immeuble comprenant au total 4 logements et aménager une zone de pleine terre sur une partie de la zone de recul (voir lettre du 13/07/1999 demandant de respecter le règlement communal sur les bâtisses),
- Permis d'urbanisme n°16.230 délivré le 16/07/1998 pour réaliser une terrasse au rez-de-chaussée arrière et un escalier et pour abaisser la cour au niveau du sous-sol,
- Permis d'urbanisme n°16.293 délivré le 05/01/1999 pour couvrir la cour mais mis en non-valeur le 01/03/2005 ;

Considérant que le commerce (anciennement banque) est supprimé et qu'un nouveau logement en duplex est aménagé sur l'ensemble du rez-de-chaussée et sur la partie arrière du sous-sol avec profession libérale attenante à l'avant;

Considérant en effet que vu le niveau de la cour à l'arrière et la hauteur sous plafond disponible (2.64m), deux chambres (dont une avec dressing) ainsi que deux salles de bain et un wc sont aménagés en organisant en partie avant les caves, locaux compteurs, ...

Considérant néanmoins que les chambres ne bénéficient pas de suffisamment d'éclairage naturel par rapport à leur surface ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir de plus grandes baies afin de respecter les normes minimales du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel ;

Considérant en effet que la dérogation sollicitée n'est pas acceptable étant donné que les murs autour de la cour sont très élevés et qu'il est possible d'agrandir la baie existante;

Considérant que le nombre total de logements dans l'immeuble passe de quatre à cinq ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées au logement situé en combles ;

Considérant qu'il s'agit d'un duplex dont les deux chambres et la salle de douche sont situées dans le deuxième niveau de la toiture ;

Considérant qu'une lucarne a été réalisée à l'arrière en dérogation au règlement régional d'urbanisme (titre I, article 6) vu qu'elle dépasse de plus de deux mètres le profil de la toiture et que son développement est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle déroge également au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur (plus de 1.25m en partie verticale), que son développement est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle se situe à moins d'un mètre des limites de propriété ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation des châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte existante non conforme, sera du bois peint en blanc pour retrouver une cohérence avec les autres châssis ; qu'il y a en effet lieu de conserver la qualité architecturale de la composition de la façade de l'immeuble en respectant la cohérence de l'ensemble de celle-ci ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement de la zone de recul n'est pas conforme au permis d'urbanisme n°16.134 délivré le 10/02/1998 pour rehausser l'immeuble comprenant au total 4 logements et aménager une zone de pleine terre sur une partie de la zone de recul, pour lequel, une lettre avait été envoyée le 13/07/1999 rappelant la nécessité de respecter le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la situation de droit de 1963 autorisant le stationnement en zone de recul figure également sur le dernier permis délivré de 1998 ;

Considérant que l'aménagement en place permet de stationner trois véhicules et privatise totalement la zone de stationnement en espace public ;

Considérant que la régularisation n'est pas acceptable, une dérogation ayant déjà été acceptée pour l'aménagement repris dans le permis de 1998 ;

Considérant en effet que le règlement régional d'urbanisme en son article 11 du titre I confirme la nécessité de planter cette zone de pleine terre ;

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

A condition de :

- Agrandir la baie comprenant les châssis des deux chambres du duplex afin de respecter les normes minimales du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel ;
- Réaménager la zone de recul conformément à ce qui avait été accordé en 1963 et confirmé en 1998 ;

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 et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées. **Les dérogations à l'article 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptées.**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 16h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/666757/2018 (12)**

Localisation : Rue du Pont-Levis 9  
Objet : régulariser le remplacement de certains châssis en façade avant de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Madame Pascale HUART  
Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  
Enquête : néant  
Plaintes/Remarques : néant  
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 le remplacement de certains châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1 al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale datant d'avant 1932 et qu'elle fait partie d'une série de 3 maisons (construites à la même époque) ;

Considérant que certains châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble a été maintenue ;

Considérant que les nouveaux châssis semblent présenter des divisions de châssis différentes châssis d'origine ;

Considérant que la commune ne possède pas les plans d'archives d'origine du bâtiment ;

Considérant que si le remplacement des châssis est acceptable, il est dommage que le châssis de l'imposte présent au rez-de-chaussée ne suive pas la courbure de la façade ;

Considérant donc que la demande de régularisation est acceptable à condition de remplacer le châssis de l'imposte présent au rez-de-chaussée par un châssis d'imposte qui suivra la courbure de la façade ;

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

A condition de :

- remplacer le châssis et le volet existant de l'imposte du rez-de-chaussée par un châssis qui suivra la courbure existante en façade.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/633554/2017 (13)**

- Localisation : Avenue du Castel 107
- Objet : démolir une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre en zone de recul, construire un immeuble de cinq appartements et réaménager le terrain de tennis en jardin
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Alain GROSFILS
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - il faudrait le maximum de garantie quant au risque d'effondrement ou de dégât à la bâtisse voisine  
- la lucarne (trop imposante) devrait être plus intégrée dans la toiture ou remplacée par des fenêtres  
- la terrasse pour le penthouse va entraîner des nuisances sonores pour l'ensemble de l'îlot, l'accès par la façade avant doit être supprimé et la surface arrière réduite  
- la couverture métallique dénote avec l'ensemble des toitures avoisinantes  
- regrettent la disparition de l'arbre en front de rue et la démolition pure et simple de ce bâtiment

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 01/12/2017 sur la demande initiale**

**AVIS REPORTE.**

La commission demande des plans plus détaillés de l'étage en sous-sol et plus spécifiquement le long des limites des terrains voisins. Elle demande également qu'une visite sur place soit organisée avec Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, service patrimoine.

**Avis de la commission de concertation du 09/02/2018 sur la demande initiale :**

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 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2017 au 16/11/2017 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La démolition du bâtiment et l'abattage d'arbre
- Le volume en toiture (matériau de couverture, lucarne trop imposante, nuisances de la terrasse)

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/06/2017 ;

Vu l'avis favorable du 25/04/2017 de la division Nature de la Commune sur l'abattage d'arbre, mais qu'il y a lieu de planter au moins un arbre basse tige dans la zone de recul et un arbre à haute tige dans le jardin;

Considérant que la demande vise à démolir une maison unifamiliale 3 façades, abattre un arbre en zone de recul, construire un immeuble de 5 appartements et réaménager le terrain de tennis en jardin ;

Considérant que la demande nécessite la démolition de la maison autrefois affectée au tennis et composée d'un garage et d'un club house ; considérant dès lors que ce bâtiment est à ce jour inoccupé au vu de sa vétusté et de ses faiblesses structurelles ;

Considérant qu'au niveau du patrimoine, le bâtiment à démolir ne présente pas d'intérêt spécifique qui pourrait empêcher sa démolition, à condition que le nouveau projet soit un projet qualitatif qui réponde au bon aménagement des lieux, s'intègre dans le quartier et mette en valeur le site;

Considérant que l'immeuble n'est pas repris dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale, qu'un rapport historique a été fourni par l'architecte et que la direction des Monuments et Sites a effectué une visite sur place afin de préciser son authenticité et de documenter les éléments d'intérêt historique, et que celle-ci ne s'oppose pas à la démolition du bien ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'escalier extérieur, une partie de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, une partie de celle du 2<sup>ème</sup> étage, les terrasses du 3<sup>ème</sup> étage et le niveau du garage semi-enterré dépassent la profondeur du voisin le plus profond ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°109) et en ce que le niveau du garage dépasse largement les constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul est construite en sous-sol (citerne eaux de pluie + bassin d'orage) et n'est donc pas plantée en pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 16 du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume de la citerne est inférieur à 33L/m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au Titre II article 10 du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie nette éclairante est insuffisante dans plusieurs chambres ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne en façade avant dépasse la hauteur de 1m25 ;

Considérant les problèmes structurels du bâtiment existant;

Considérant que l'arbre situé dans la zone de recul est trop imposant par son gabarit pour une zone de ce type ;

Considérant que l'étage en sous-sol d'une superficie de +/- 658 m<sup>2</sup> s'étend sur la partie arrière de parcelle sur une profondeur supplémentaire de 23m60 et accueille :

- 5 caves ;
- 2 locaux techniques spacieux ;
- 2 locaux entretien ;
- 1 local poubelle ;
- 1 local vélos ;
- 2 emplacements de parking PMR ;
- 4 emplacements de parking standards ;
- 3 box de garage de 25m<sup>2</sup> ;
- 1 escalier menant au jardin commun en fond de parcelle ;

Considérant que le terrain de tennis est aménagé en deux jardins privatifs et une partie commune en fond de parcelle accessible via le niveau de parking ;

Considérant qu'en date du 21/12/2017, deux coupes complémentaires réalisées dans le volume en sous-sol ont été introduites conformément à la demande de la commission de concertation du 1/12/2017 ; que les coupes supplémentaires démontrent que le volume enterré ne dépasse pas le profil du terrain naturel ni celui de ses voisins ;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 5 appartements dont :

- 1 appartement 2 chambres (+/-185m) avec jardin et jardinet en façade avant au rez-de-chaussée ;
- 1 spacieux appartement 4 chambres (+/-255m<sup>2</sup>) avec terrasse au 1<sup>er</sup> étage et accès extérieur au jardin ;
- 1 spacieux appartement 3 chambres + bureau (+/-240m<sup>2</sup>) avec terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 1 appartement traversant 1 chambre avec terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
- 1 duplex 3 chambres (+/-250m<sup>2</sup>) au 3<sup>ème</sup> étage dont les pièces de vie sont en penthouse au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que l'immeuble propose de grands appartements lumineux de types diversifiés ;

Considérant que le parement de la façade avant de l'immeuble est en brique allongée de teinte pierre blanche habillé de bandeaux, seuils et soubassements en pierre de taille blanche, ce qui confère un caractère moderne et sobre au bâtiment ;

Considérant que les châssis seront en aluminium de ton blanc et l'habillage de lucarne et toiture en zinc naturel ;

Considérant que la façade arrière sera en enduit de ton blanc cassé habillé de certains tronçons verticaux en brique identique à celle posée en façade avant ;

Considérant que l'ensemble de ces matériaux en harmonie avec l'architecture environnante donnera un aspect moderne mais qualitatif à l'immeuble ;

Considérant que le volume de toiture en zinc présente plusieurs types de volumétrie en façades arrière et latérale ;

Considérant qu'il y a lieu de simplifier et diminuer l'impact de ces volumes en toiture ;



Considérant que des locaux techniques sont intégrés à la toiture et que des panneaux solaires sont posés sur les versants arrière sud ;

Considérant que la demande visant la démolition du bâtiment existant, l'abattage d'arbre et la construction d'un immeuble de cinq appartements est acceptable au vu de la qualité spatiale des appartements mais que les modifications à apporter au projet sont nombreuses ;

Considérant en effet qu'en façade, le nouveau gabarit ne s'intègre pas suffisamment dans les gabarits avoisinants, que les reculs et retraits prévus sont trop faibles et trop petits dans la partie droite de l'immeuble ; qu'il y a lieu de prévoir de vrais reculs et de vrais retraits de volume en diminuant le gabarit du côté droit et en simplifiant le volume toiture qui actuellement est trop hybride ;

Considérant que vu la taille du terrain, aucune dérogation pour la zone de recul ne pourrait être envisagée pour la citerne et le bassin d'orage ;

Considérant qu'il y a également lieu d'améliorer l'esthétique de la nouvelle grille ;

Considérant que la taille et le nombre de dérogations doit être revue à la baisse ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier qu'une bonne isolation acoustique entre la nouvelle construction et ses voisins soit prévue ;

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

- revoir les proportions de la façade avant pour réduire son impact visuel et améliorer le raccord avec la situation urbanistique voisine qui se caractérise par des bâtiments de gabarits plus bas à droite :
  - élargir la partie en retrait au 3<sup>e</sup> étage sur une largeur de deux travées (en recul) au lieu de une
  - reculer la totalité de cette partie élargie en retrait au 3<sup>e</sup> étage de manière beaucoup plus prononcée par rapport à la façade ;
  - proposer une alternative en termes de finition de façade pour cette partie ;
- revoir l'aménagement de la zone de recul et en supprimer la citerne d'eau de pluie ;
- diminuer la profondeur du niveau sous-sol afin d'augmenter la superficie pleine terre permettant des plantations d'arbres à haute tige,
- prévoir la replantation de minimum un arbre à haute tige,
- proposer une clôture de la zone de recul plus appropriée avec le style du bâtiment et plus qualitative tout en gardant une plinthe en pierre bleue ;
- ne pas dépasser le profil du terrain naturel existant ni celui des voisins ;
- réduire le volume de toiture et uniformiser/simplifier considérablement les types de toiture ;
- modifier la finition de toiture (zinc) et proposer une alternative (ardoises ...)
- supprimer l'escalier extérieur à l'arrière et l'intégrer à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
- prévoir une isolation acoustique entre la nouvelle construction et ses voisins ;
- supprimer la dérogation pour la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage ;
- diminuer le nombre et la taille des dérogations

Moyennant le respect des conditions émises ci-dessus et 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.

La dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) est refusée. »

**Avis de la commission de concertation du 29/06/2018 sur la demande modifiée :**

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 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 09/02/2018 ;

Vu la notification faite le 01/03/2018 de faire usage de l'article 191 du code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation ;

Vu les documents modifiés introduits le 06/04/2018 et le 25/04/2018 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que les remarques formulées en commission de concertation ont été levées pour la plupart et plus précisément :

- la façade a été modifiée conformément aux conditions imposées,
- la citerne d'eau de pluie se situe dans la zone constructible,
- la profondeur du sous-sol a été réduite,
- la plantation de 5 arbres à haute tige est prévue en zone de jardin,
- le profil du terrain ne dépasse pas le profil du terrain existant ni celui des voisins,
- le volume en toiture a été uniformisé et simplifié
- l'habillage en zinc a été revu (remplacé par des briques, pierre naturelle et ardoises),
- la terrasse au 4<sup>e</sup> étage a été supprimée, supprimant ainsi la dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant la profondeur,
- le nombre et la taille des dérogations ont été diminuées ;

Considérant que certaines modifications proposées par rapport au premier projet ne sont pas accessoires et/ou ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation du 09/02/2018 et sont dès lors soumises à nouveau à l'avis de la commission de concertation et plus précisément :

- la lucarne en façade avant a été agrandie et déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée (1m25),
- l'escalier extérieur à l'arrière a été maintenu et déroge à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction,
- le volume construit au 4<sup>e</sup> étage a été modifié,
- l'aménagement de la zone de recul et sa clôture n'a pas été modifié,

Considérant que le projet global reste identique et que les motivations émises par la commission de concertation dans son précédent avis restent d'application ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modifications proposées :

- vu la modification de l'implantation de l'escalier extérieur et la présence d'un grand mur mitoyen existant qui ne sera plus rehaussé, le maintien de cet escalier et la dérogation en termes de profondeur sont acceptables ;
- l'aménagement de la zone de recul peut être amélioré en prévoyant une zone plantée de minimum 0.50m x 5.70m entre l'accès au garage et l'accès aux logements et en proposant une clôture de la zone de recul plus appropriée avec le style du bâtiment et plus qualitative tout en gardant une plinthe en pierre bleue ;
- le garde-corps de la terrasse au dernier étage doit être installé autour de la zone accessible et non le long des limites des façades ;
- la modification en termes de volume et de l'esthétique de la partie en recul du projet au 4<sup>e</sup> étage, entre les axes C et F, doit être revue en prévoyant
  - un recul latéral de droite de minimum 3 m,

- un autre traitement de façade latérale plus qualitatif (revoir la proportion entre les pleins et les vides)
- modifier l'implantation de ce volume pour qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public (prévoir un recul planté plus important)

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

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

- prévoir une zone plantée de minimum 0.50m x 5.70m entre l'accès au garage et l'accès aux logements pour la zone de recul ;
- proposer une clôture de la zone de recul plus appropriée avec le style du bâtiment et plus qualitative tout en gardant une plinthe en pierre bleue ;
- installer le garde-corps de la terrasse au dernier étage autour de la zone accessible et non le long des limites des façades ;
- revoir le volume et l'esthétique de la partie en recul au 4<sup>e</sup> étage, entre les axes C et F comme suit :
  - prévoir un recul latéral de droite de minimum 3 m,
  - proposer un autre traitement de façade latérale plus qualitatif (revoir la proportion entre les pleins et les vides)
  - modifier l'implantation de ce volume pour qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public (prévoir un recul planté plus important)

Moyennant le respect des conditions émises ci-dessus et 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 la dérogation à l'article 12 du règlement communal sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 17h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/632443/2017 (14)**

- Localisation : Avenue Général Bastin 20
- Objet : régulariser l'annexe en construction en façade arrière, les modifications des zones latérale et de recul, du jardin et des façades avant et latérale, modifier ponctuellement le relief naturel du jardin et transformer l'appartement du dernier étage de l'immeuble en triplex
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°1 du 09/09/1949  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. MANERCO représentée par Monsieur Franco CARMINATI
- Motifs : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 11/01/2018 au 25/01/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - la régularisation de l'imperméabilisation totale de la zone de recul et de la zone de retrait est problématique – souhaitent qu'elles soient réhabilitées en zone perméable  
- la terrasse au deuxième niveau a une profondeur bien trop importante - demandent de la limiter en profondeur

Avis :

Avis de la commission de concertation du 09/02/2018

**AVIS REPORTE**, en attente des plans corrigés des derniers étages suite aux explications données en séance.

Avis de la commission de concertation du 29/06/2018

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 la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 (zone d'habitation semi-ouverte) et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan par rapport à son implantation ;

Considérant que la demande initiale visait à régulariser l'annexe en construction en façade arrière, les modifications des zones latérale et de recul, du jardin et des façades avant et latérale, modifier ponctuellement le relief naturel du jardin et transformer l'appartement du dernier étage de l'immeuble en triplex ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/01/2018 au 25/01/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur :

- la régularisation de l'imperméabilisation totale de la zone de recul et de la zone de retrait qui est problématique
- la profondeur de la terrasse au deuxième niveau qui devrait être limitée

Considérant que suite aux explications données par le demandeur en séance de la commission précédente, l'avis a été reporté en attente des plans corrigés indiquant la situation réelle et les hauteurs sous plafond correctes ;

Vu l'introduction des plans corrigés le 23/04/2018 ;

Considérant que la demande modifiée vise plus précisément à :

- régulariser l'annexe en construction en façade arrière,
- régulariser des modifications ponctuelles en termes de baies en façades avant et latérale
- régulariser les modifications du relief naturel du jardin,
- régulariser la transformation d'un appartement duplex en un appartement triplex
- supprimer les aménagements non conformes (minéralisation) de la zone de recul et de la zone latérale de cours et jardins,

Considérant que le volume annexe arrière a été construit aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage en zone de cours et jardins et déroge dès lors aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 par rapport à son implantation ;

Considérant que ce volume construit au premier étage a été déclaré en infraction en 1974 ;

Considérant que la demande vise à inclure ce volume à l'appartement du premier étage pour y créer la cuisine et un coin déjeuner côté jardin ;

Considérant que l'annexe améliore l'aménagement de l'appartement du premier étage, qu'elle se situe en zone contiguë de la zone constructible et est dès lors acceptable ;

Considérant que les zones de recul et de retrait latéral ont été entièrement pavées et rendues imperméables ; que la demande corrigée propose de se conformer aux prescriptions urbanistiques régionale et communale en prévoyant une terrasse privative en klinkers et un accès piéton pavé depuis la rue, en gardant les nouveaux escaliers extérieurs reliant les différents niveaux de ce jardin ;

Considérant que le jardin est privatisé par rapport à la rue par la construction d'une clôture de jardin ;

Considérant que cette clôture latérale doit avoir une hauteur maximale de 1m80 et doit être ajourée et verdurisée afin de respecter le caractère semi-ouvert du quartier ; que la zone de recul et latérale doit être améliorée en respectant les prescriptions du règlement communal d'urbanisme comme suit :

- supprimer une partie de l'accès piéton depuis la rue pour le studio, raccorder son accès piéton à l'accès carrossable,
- prévoir un muret de 50cm de haut tout le long de la zone de recul à rue gardant seulement l'accès carrossable et 1 accès piéton,
- planter une haie à front de rue

Considérant qu'en zone de cours et jardins, la demande prévoit d'excaver une partie des terres le long de la façade arrière pour permettre la création de deux fenêtres supplémentaires au studio ; considérant que cette modification déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle augmente la superficie non perméable de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cet aménagement extérieur améliore les conditions d'habitabilité et de confort du studio et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la hauteur du niveau de jardin à l'arrière (+2.48m) est plus proche du niveau de sol du premier étage (+3.10m) et de sa terrasse (+3.00m) que du niveau du studio situé au rez-de-chaussée (+0.00m) ;

Considérant que l'accès à ce jardin par les habitants du studio crée des vues directes dans l'appartement du premier étage, ce qui n'est ni confortable ni souhaitable ; qu'en situation de droit, le jardin arrière n'est accessible que via l'appartement du 1<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'il y a donc lieu de réapproprier le jardin arrière à l'appartement du premier étage en créant un accès confortable depuis sa terrasse au 1<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'en façade arrière, la terrasse aménagée au deuxième étage sur le volume en infraction vient étendre le balcon existant de l'appartement et nécessite une nouvelle rehausse de mur mitoyen vers le voisin n°18 ;

Considérant que cette rehausse n'est pas acceptable au vu de l'ombre projetée déjà importante sur la terrasse du premier étage (rez-de-jardin) et le jardin du bâtiment voisin n°18 par l'extension existante en infraction ;

Considérant qu'il y a en effet lieu de réduire l'impact de cette terrasse en maintenant un recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin n°18 et en supprimant la rehausse du mur mitoyen en conséquence ;

Considérant qu'en façade latérale, l'implantation de certaines baies de fenêtres est à régulariser ; que leur régularisation est acceptable telle que celle des portes d'entrée et de garage actuellement en PVC de ton blanc ;

Considérant que le nouveau triplex s'étend au deuxième étage, au troisième étage engagé en toiture et au grenier de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement est proposé comme suit :

- au 2<sup>e</sup> étage : living, salle à manger, entrée, salle de douche/toilette, cuisine
- au 3<sup>e</sup> étage sous combles : 2 chambres, hall de nuit, salle de bain, buanderie et une buanderie/chaufferie à l'avant,
- au grenier : un espace atelier avec espace de rangement ;

Considérant que cet aménagement est acceptable étant donné :

- que les hauteurs sous plafond des 2 chambres respectent les normes minimales d'habitabilité,

- que le dernier niveau n'abrite pas un local habitable vu sa hauteur réduite,
- que le logement dispose des espaces de rangement ;

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

- supprimer une partie de l'accès piéton depuis la rue pour le studio, raccorder son accès piéton à l'accès carrossable,
- prévoir un muret de 50cm de haut tout le long de la zone de recul à rue gardant seulement l'accès carrossable et un accès piéton,
- planter une haie à front de rue,
- réapproprier le jardin arrière à l'appartement du premier étage en créant un accès confortable depuis sa terrasse au 1<sup>e</sup> étage,
- réduire la terrasse au 2<sup>e</sup> étage en prévoyant un recul non accessible de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin n°18 et en la délimitant par un garde-corps,
- supprimer la rehausse du mur mitoyen en conséquence

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

- dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de l'extension au 1<sup>e</sup> étage)
- dérogation à l'implantation du PPAS

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 462 de la séance du 29/06/2018 à 17h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/618950/2016 (15)**

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

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

**Avis de la commission de concertation du 29/06/2018**

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 la demande déroge au 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 qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la pose d'un crépi sur isolant sur les façades de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les enseignes / publicités du garage automobile au rez-de-chaussée et les modifications apportées aux châssis des étages ;



Considérant que les enseignes placées sont conformes et répondent à toutes les conditions les 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 des modifications ont été effectuées sur les châssis des étages en termes de matériaux et de divisions ;

Considérant que celles-ci sont acceptables car elles ne dénaturent pas l'esthétique des façades ;

Considérant que la demande vise d'autre part à rénover les terrasses, à remplacer les garde-corps, à isoler la toiture et à placer un crépi sur isolant sur les façades de l'immeuble ;

Considérant les problèmes de ponts thermiques de l'immeuble et les dégradations existantes des bétons (armatures apparentes) et des finitions des terrasses dues aux intempéries et à la pollution ;

Considérant que la demande concerne la rénovation complète de l'immeuble afin d'améliorer le bilan thermique de l'immeuble et le confort de ses occupants ;

Considérant qu'en toiture un isolant de 12 cm et une nouvelle étanchéité seront prévus ;

Considérant qu'en façades ainsi que pour les murs mitoyens, un crépi de ton beige clair sur isolant de 14 cm d'épaisseur est prévu ;

Considérant que le nouveau revêtement en enduit déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en son article 52, titre X ;

Considérant que ce choix a été réalisé pour se rapprocher au maximum de la teinte du revêtement existant ;

Considérant que de par sa position d'angle, que le bâtiment a un impact visuel important dans le quartier ;

Considérant que le nouveau revêtement en enduit cache la façade existante de sorte que la structure en béton, les pierres de France, les pierres de Meuse peintes en blanc et les parties en enduit jaune clair ne sont plus visibles ;

Considérant que la façade devient plus monotone et perd une qualité architecturale typique du début des années 1960 ;

Considérant que l'appauvrissement de la qualité architecturale de la façade peut être évité ;

Considérant que les travaux visent, pour la rénovation des terrasses, à procéder aux réparations des bétons si nécessaires, à placer une nouvelle étanchéité et de nouvelles finitions de carrelage ainsi qu'à repeindre les bandeaux et ciels des terrasses ;

Considérant que de nouveaux garde-corps, répondant aux normes actuelles, sont prévus en aluminium thermolaqué gris avec des parties vitrées claires au-dessus du niveau fini du bandeau ;

Considérant que la fixation des garde-corps se fera sur la face extérieure du bandeau afin d'agrandir les terrasses et de ne pas percer l'étanchéité de la partie horizontale ;

Considérant que ces nouveaux garde-corps auront une hauteur réglementaire d'1,20 m ;

Considérant que l'ensemble des châssis seront inspectés et bénéficieront de nouveaux joints de resserrage en polyuréthane blanc ;

Considérant que de nouveaux seuils en aluminium et de nouvelles descentes d'eau de pluie en PVC seront placés ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est stipulé qu'à moins d'être incombustible, l'isolant de façade doit être interrompu tous les deux niveaux par une bande d'isolant incombustible d'une hauteur de 30cm ; que la délivrance de tout

permis d'urbanisme est subordonné à des conditions d'exécution, dont le respect des prescriptions dudit service ;

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

- maintenir le rythme de la structure en béton pour que l'esthétique et l'harmonie des façades de la rue soient conservées ;
- afin de maintenir la visibilité de la structure, de différencier l'épaisseur et les matériaux de la façade de sorte qu'une différenciation entre la finition encadrée par la structure en béton et l'encadrement isolé reste visible ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enduit, en son article 52 du titre X est acceptée.

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