

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°465 de la séance du 19/10/2018 à 09h00.

Demande de Dossiers communaux SPEC/661280/2018 (1)

Localisation : périmètre est défini par l'avenue Paul Hymans, le Tomberg et les rues Voot, Saint-Lambert, des Floralies et Solleveld

Objet : abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n°6bis dénommé "Quartier Tomberg"

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de cimetière, zone de parcs et le long d'un espace structurant

PPAS : n°6bis

Lotissement : n°s135, 148, 156 (partiellement), 163, 164, 165, 166, 177, 201, 255, 274, 390, 431, 576, 586, 588, 590 et 597

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN et Patrick LAMBERT

Motifs : abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n°6bis

Enquête : 05/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : demandes à être entendu

Avis de la commission de concertation du 02/03/2018 :

AVIS REPORTE en attente d'une nouvelle enquête publique qui inclut les avis sur l'absence d'incidences sur l'environnement des différentes instances régionales consultées

Avis de la commission de concertation du 19/10/2018 :

Vu que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°6bis « Quartier Tomberg » est délimité par l'avenue Paul Hymans, le Tomberg et les rues Voot, Saint-Lambert, des Floralies et Solleveld ;

Considérant que la demande est située partiellement en zone d'habitation, partiellement en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, partiellement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, partiellement en zone de cimetière, partiellement en zone de parcs, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la présente demande vise à abroger totalement le PPAS n°6bis ;

Considérant les dispositions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) déterminant la procédure d'abrogation d'un PPAS ;

Vu la décision du Conseil communal du 17/12/2012 de marquer son accord de principe sur l'abrogation totale du PPAS n°6bis ;

Vu le rapport établi en décembre 2015 par le bureau Agora, en vertu de l'article 59 du CoBAT justifiant l'abrogation du PPAS n°6bis en lieu et place de sa modification ;

Vu le rapport établi en décembre 2015 par le bureau Agora, en vertu de l'article 43§2 du CoBAT relatif à l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet d'abrogation du PPAS n°6bis ;

Considérant que ces deux rapports ont fait l'objet d'une première enquête publique du 15/01/2018 au 13/02/2018 ; qu'une lettre de réclamations et d'observations avait été reçue et portait sur :

- le souhait que la parcelle boisée située en face de l'église Saint-Lambert, si elle appartient à la Commune, reste un espace vert,
- le fait que le projet d'extension de l'hôtel communal sur le parking du centre sportif « Poséidon » devra tenir compte de la pression automobile et de l'amélioration de la situation actuelle ;

Considérant que la parcelle boisée située en face de l'église Saint-Lambert, qui se trouve en zone d'habitation du PRAS, appartient en effet à la Commune et qu'il n'y a aucun projet de développement immobilier à cet endroit ;

Considérant que 7 demandes à être entendu avaient été reçues et que les remarques faites en séance portaient principalement sur :

- le souhait de préserver l'espace vert existant entre les rues Vervloesem, des Floralties et l'avenue Charles de Thiennes,
- les nuisances dues au centre sportif Poséidon (émanation de chlore et de fumée en hiver, musique de la patinoire) et des équipements présents dans la zone (parking, bulles à verre) ;

Considérant que ces terrains, dont certains sont des propriétés communales, se situent en zone d'habitation du PRAS, et sont des terrains constructibles ; que la Commune ne souhaite pas développer la zone pour le moment ;

Considérant que la Commune prend acte des remarques concernant les nuisances dues au Poséidon et relayera l'information aux services concernés afin d'y remédier ; que ces remarques ne concernent toutefois pas le projet d'abrogation du PPAS ;

Vu que la première enquête publique a constitué un vice de procédure en ce que les avis au sujet de l'absence d'incidences notables sur l'environnement à solliciter auprès du Bureau bruxellois de la Planification et de Bruxelles Environnement auraient dû l'être au préalable et non en même temps que le déroulement de l'enquête publique (article du CoBAT) ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 04/06/2018 estimant que l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales n'est pas nécessaire ; qu'en effet, Bruxelles Environnement relève les impacts plutôt positifs du projet d'abrogation, qui entraînera une diminution des constructions potentielles de 90.000 à 49.000 m², l'amélioration de la perméabilité des sols et des chemins destinés à la mobilité active et une bien meilleure préservation des espaces verts tout en permettant l'extension contrôlée de certains équipements publics ;

Considérant l'avis du Bureau bruxellois de la Planification du 11/06/2018 concluant que l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales n'est pas nécessaire ; qu'en effet, le Bureau relève qu'en abrogeant le PPAS, l'évolution en terme de densité bâtie ne serait pas significative car inférieure à celle

prévue par le PPAS ; que l'abrogation du PPAS permettra néanmoins l'extension de certains équipements publics dans un périmètre limité ; que de façon globale l'abrogation du PPAS sera favorable à l'amélioration des cheminements des modes actifs, à la perméabilisation des sols et à la préservation des espaces en intérieur d'îlot ;

Vu la décision du Conseil communal du 25/06/2018 selon laquelle le projet ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, prise en application de l'article 44 du CoBAT ;

Considérant que, conformément à l'article 59 du CoBAT, le projet d'abrogation totale du PPAS n°6bis, le rapport justifiant celle-ci, le rapport relatif à l'absence d'incidences notable sur l'environnement du projet, les avis des instances et la décision du Conseil communal du 25/06/2018 ont fait l'objet d'une seconde enquête publique du 05/09/2018 au 04/10/2018 ; que 3 demandes à être entendu ont été réceptionnées ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 08/10/2018 ;

Considérant que, depuis 1958, l'urbanisation au sein du périmètre visé a été en grande partie effectuée ;

Considérant que le PPAS n°6bis comporte de nombreuses imprécisions, tant d'un point de vue urbanistique que du point de vue de la mobilité ;

Considérant que le PPAS n°6bis est étranger à toute considération environnementale ou de durabilité et que les concepts urbains qui y sont développés sont désuets ;

Considérant que de nombreuses prescriptions du PPAS n°6bis vont à l'encontre du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et du règlement régional d'urbanisme (RRU) adoptés entre-temps et que ces prescriptions sont dès lors implicitement abrogées ;

Considérant que le PRAS fixe l'affectation du sol et qu'il affecte une plus grande partie au logement que ce que le PPAS n°6bis prévoit actuellement ;

Considérant que certaines voiries initialement prévues par le PPAS n°6bis n'ont pas été mises en œuvre et que le PRAS ne les autorise plus ; que ce statu quo des voiries empêchera l'augmentation des nuisances dues au trafic routier et participera à la conservation de la qualité du cadre de vie des riverains ;

Considérant que, dans la perspective de création de logement en vue de l'arrivée de nouveaux ménages prévue par le plan régional de développement durable (PRDD), le besoin en équipements scolaires s'est affirmé ; que le PRAS conserve un potentiel constructible pour de l'équipement qu'on ne retrouve pas dans le PPAS ;

Considérant que le PPAS n°6bis prévoyait de faire de l'ancien cimetière une zone de constructions à destination publique (équipement) alors que le PRAS conserve et protège l'affectation de cimetière (espace vert) ; que la superficie d'espaces verts protégés dans le périmètre s'en voit presque doublée ;

Considérant que le RRU exige, en son Titre I, article 13, qu'au moins 50 % de la zone de cours et jardins reste perméable alors que le PPAS autorise une imperméabilisation beaucoup plus intense des intérieurs d'îlots ; que la notion de « pleine terre » n'existe pas dans le PPAS, que ses prescriptions sont en conséquence imprécises au vu des réglementations plus actuelles ;

Considérant que l'abrogation du PPAS n°6bis ne peut avoir que des répercussions positives sur la sauvegarde de l'environnement dans le périmètre concerné ;

Vu que la totalité de l'Hôtel communal a été classée comme monument par arrêté du Gouvernement du 13/04/1995 ; que certaines parties de l'école communale Vervloesem ont été inscrites sur la liste de sauvegarde comme monument par arrêté du Gouvernement du 10/10/1996 ; que l'ensemble formé par la

propriété sise à l'angle de la place Saint-Lambert et de la rue Voot (villa des Tilleuls et son parc) a été classé comme site par arrêté royal du 24/01/1984 ;

Vu que le PRAS a défini deux zones d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (place du Tomberg et place du Sacré-Cœur et ses abords) dans le périmètre concerné ;

Considérant que neuf arbres remarquables ont été inscrits à l'inventaire scientifique dans le périmètre concerné ; que le PPAS n°6bis est plus ancien que l'inventaire en question et ne prévoit rien à cet égard ;

Considérant que le PPAS n°6bis ne tient aucun compte du patrimoine ;

Considérant que les affectations sont réglées par le PRAS et que les prescriptions urbanistiques du RRU resteront le cadre en matière d'implantation et de gabarit après l'abrogation projetée ;

Considérant que 18 permis de lotir se trouvent dans le périmètre concerné ; que, même en cas d'abrogation d'un PPAS, ses prescriptions restent d'application dans le cadre strict des permis de lotir qui y feraient référence ;

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 465 van de vergadering van 19/10/2018 om 09h45.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/669859/2018 (2)

- Ligging : Sint-Hendrikstraat 63
- Ontwerp : wijzigen van een appartementsgebouw naar een ééengezinswoning, afbreken en heropbouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers en renoveren van het volledige gebouw
- Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
- Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw Kai et Ana Miriam RICHTER - RAVELO GONZALEZ
- Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- Onderzoek : van 20/09/2018 tot en met 04/10/2018
- Klachten/Opmmerkingen : 1
- Argumenten : aanvraag om gehoord te worden

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001 dat het in overeenstemming is met de voorschriften hiervan;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van een appartementsgebouw naar een ééengezinswoning, afbreken en heropbouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers en renoveren van het volledige gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 20/09/2018 tot 04/10/2018 en dat 1 aanvraag om gehoord te worden werd ingediend; dat geen opmerkingen werden ingediend in de overlegcommissie;

Overwegende dat de aanvraag zich binnen de grenzen van de vrijwaringszone rond het beschermde goed « Sint-Hendrikskerk» bevindt; dat de aanvraag niet van dien aard is dat de zichten naar of van de beschermde site gewijzigd worden gezien er geen wijzigingen aan de voorgevel worden aangevraagd;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het volledige gebouw te renoveren en de bestaande uitbreiding te vervangen door een nieuwe;

Overwegende dat de nieuwe uitbreiding een lichte en moderne constructie is met een extensief groendak;

Overwegende dat de achtergevel en het vrijstaande deel van de linker scheidingsmuur worden voorzien van een isolatie en een nieuwe afwerking in witte bepleistering;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk aan de voorgevel in wit geschilderd hout wordt voorzien, met behoud van de bestaande onderverdelingen en dat de rest van de voorgevel ongewijzigd blijft;

Overwegende dat het om een aanvraag betreft die een grote verbetering van de bewoonbare kwaliteiten voorstelt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel I, artikel 4 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de diepte van de nieuwe luifel; dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien de beperkte diepte (80cm) en het geen gesloten bouwvolume betreft;

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

In toepassing van artikel 126§6 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening, wordt de afwijking aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 toegestaan.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 10H15.

Demande de permis d'urbanisme PU/629197/2017 (3)

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 98

Objet : régulariser la division de la maison en immeuble de 3 appartements, l'annexe au rez-de-chaussée arrière et la modification de la porte de garage, et construire 2 lucarnes pour l'aménagement des combles du bien

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Yves et Axelle DELANDMETER

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)

dérogation à l'art.12 du RCU (hauteur lucarne)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'acceptation de la dérogation pour manque d'éclairément

- il pourrait être envisagé de réduire le nombre de logements pour gagner en qualité

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

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

Considérant que la demande vise à régulariser d'une part, la division de la maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière et la modification de la porte de garage et d'autre part, construire 2 lucarnes afin d'aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'art.4 du titre I (profondeur de l'annexe), l'art.6 du titre I (hauteur de la toiture de l'annexe) et au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'art.12 (hauteur des lucarnes) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la densité et les qualités habitables des logements ;

Considérant que la demande prévoit d'une part, la régularisation de la division de la maison en immeuble de 3 appartements, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière et la modification de la porte de garage ;

Considérant que la division de la maison ne peut pas être considérée comme acquise étant donné que :

- des travaux structurels ont dû être réalisés pour aménager un logement indépendant au rez-de-chaussée (construction d'une extension à l'arrière abritant une salle de bains),
- le dossier ne comporte pas de preuves suffisantes démontrant une occupation continue,
- les pièces dénommées « studio » dans le permis d'urbanisme datant du 29/04/1950 (deux pièces de 16,2m² et 20,6m² sans accès privatif et ne pouvant pas fonctionner de manière autonome vu l'absence de tout aménagement tel que salle de bains, cuisine,...) ne peuvent pas être considérées comme des logements autonomes d'après la définition actuelle de « studio » du règlement régional d'urbanisme datant de 2006,
- le permis d'urbanisme du 19/04/1950 a bien été délivré pour une maison (comportant une seule salle de bains) et non pour un immeuble à logements multiples ;

Considérant que la demande ne spécifie pas si l'extension en sous-sol à l'arrière du garage est une situation existante de fait ou s'il s'agit d'une situation projetée ;

Considérant en outre que la demande déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables donnant sur la façade à rue ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part, un nouveau projet de construction visant à :

- étendre le logement non conforme du 2^e étage vers les combles afin de créer un logement duplex de 4 chambres,
- construire deux lucarnes supplémentaires au 2^e niveau de toiture ;

Considérant que cette proposition ne peut être envisagée étant donné que :

- la construction de deux niveaux de lucarnes ne satisfait pas au bon aménagement des lieux et présente une rupture avec les caractéristiques esthétiques du quartier,
- les dérogations au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes (maximum 1m25) sont trop importantes étant donné la hauteur proposée de 2m43 à l'arrière et 2m à l'avant ;

Considérant que les logements ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité ;

AVIS DÉFAVORABLE pour la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Avis partagé de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, directions de l'urbanisme et du Patrimoine, et Bruxelles Environnement :

Considérant que la maison ne présente pas une typologie spécifique de maison bruxelloise ; qu'elle présente une largeur de façade à rue généreuse (8.05m entre mitoyens) et que la division en deux unités ne porte pas atteinte à l'intégrité du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les deux lucarnes en toiture et d'intégrer ce niveau à l'étage du dessous :

AVIS FAVORABLE sur la division en 2 logements à condition :

- d'intégrer la toilette / salle de douche du rez-de-chaussée dans le volume du bâtiment existant,
- de modifier l'entrée du logement du rez-de-chaussée vers la double porte donnant sur le salon,

- de supprimer les deux lucarnes au niveau toiture,
- de créer deux duplex et revoir les plans des logements en conséquence.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/649936/2017 (4)

Localisation : Avenue des Cerisiers 126

Objet : régulariser la privatisation du dernier étage sous combles, l'extension de l'appartement en un duplex, les travaux intérieurs (dont la suppression des cheminées), la modification des châssis en façade et créer une terrasse sur la toiture plate du dernier étage avec rehausse du mur mitoyen de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Roberta CORTESE

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

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la privatisation du dernier étage sous combles, l'extension de l'appartement en un duplex, les travaux intérieurs (dont la suppression des cheminées), la modification des châssis en façade et à créer une terrasse sur la toiture plate du dernier étage avec rehausse du mur mitoyen de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les appartements situés au rez-de-chaussée et au 1^e étage ne font pas l'objet de l'actuelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit d'une part, la régularisation :

- de la suppression des cheminées,
- de la privatisation de la cage d'escaliers à partir du 1^e étage,

- de la suppression des murs intérieurs non porteurs et le réaménagement complet du dernier logement,
- de la suppression de la toilette sur le balcon en façade arrière,
- de la création d'un duplex en privatisant les combles via la suppression d'un grenier et d'une mansarde ;
- du changement des châssis en façade avant par des châssis présentant des divisions différentes de celles de l'origine et dont la couleur a été renseignée erronément comme étant de l'aluminium blanc au lieu de la couleur réelle (gris moyen) ;

Considérant que les travaux ont été réalisés sans l'obtention d'un permis préalable ;

Considérant que les modifications exécutées permettent au logement de disposer de deux chambres au lieu d'une seule et de profiter de beaux espaces de séjour ;

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

Considérant que la modification des châssis en façade avant peut être acceptable étant donné que les divisions actuelles se rapprochent des divisions d'origine et que la couleur s'intègre bien dans la façade, mais qu'il y a lieu de prévoir des divisions dans les impostes telles que prévues dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de corriger les plans en ce qui concerne la couleur et le matériau des châssis des fenêtres, de la porte d'entrée et de la porte du garage ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part :

- la création d'une nouvelle terrasse sur la toiture plate à l'arrière,
- l'installation d'une nouvelle fenêtre-balcon de type projetant pour accéder à la terrasse,
- l'installation d'un écran en bois le long du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la nouvelle terrasse avec écran déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que les interventions dépassent ponctuellement le profil du voisin le plus bas et le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que ce tronçon de l'avenue est caractérisé par des immeubles à appartements disposant à plusieurs endroits de terrasses aux étages ;

Considérant qu'une terrasse est envisageable mais qu'il y a lieu de se conformer au code civil en ce qui concerne les matériaux (prévoir une rehausse du mur mitoyen en briques) ;

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

- corriger les plans en ce qui concerne la couleur et le matériau des châssis des fenêtres, de la porte d'entrée et de la porte du garage
- prévoir un mur en briques pour la terrasse
- prévoir des divisions des impostes comme dans le permis de la construction du bâtiment.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/674536/2018 (5)

- Localisation : Avenue Albert Dumont 40
- Objet : PERMIS ECOLE : construire un étage supplémentaire sur l'école existante (créer trois nouvelles classes, une salle polyvalente, un local paramédical, un local kiné et un local technique)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : A.S.B.L. Comité Scolaire de l'Ecole Intégrée représentée par Monsieur Gil-Olivier Dumont
- Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête : ANNULE
- Plaintes/Remarques : ANNULE
- Argumentation : ANNULE
- Avis : /

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/652199/2017 (6)

Localisation : Rue Lieutenant Freddy Wampach 38

Objet : régulariser le changement d'affectation d'un ancien lavoir en laboratoire de prothèses dentaires, l'installation d'une cheminée en façade arrière, le percement d'une dalle au rez-de-chaussée et la création d'un niveau supplémentaire à l'intérieur du bâtiment arrière

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. BIOCERAM représentée par Madame Sarah DE DONDER

Motifs : application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - odeurs chauffage au bois

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un ancien lavoir en laboratoire de prothèses dentaires, l'installation d'une cheminée en façade arrière, le percement d'une dalle au rez-de-chaussée et la création d'un niveau supplémentaire à l'intérieur du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²),

et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les problèmes olfactifs ;

Considérant que la demande concerne la régularisation du changement d'affectation d'un ancien salon lavoir (commerce) à une activité productive ;

Considérant que les modifications exécutées concernent des aménagements intérieurs n'ayant pour la plupart pas d'impact sur les bien voisins, telles que :

- L'aménagement de locaux techniques et de locaux pour le personnel,
- La création d'une mezzanine pour y aménager une salle de réunion,
- La modification de l'entrée cochère en aire de livraison,
- La création d'un accès vers une ancienne cave avec un nouvel escalier,
- Le remplacement des châssis (dispensé de permis d'urbanisme) ;

Considérant que les modifications ont pour but d'améliorer sensiblement le bâtiment en termes d'isolation, d'entretien et d'utilisation ;

Considérant que l'installation d'une nouvelle cheminée a suscité plusieurs plaintes concernant d'éventuelles nuisances olfactives ;

Considérant qu'en zone d'habitation, l'installation d'une activité productive de 428m² ne peut être acceptée que sous certaines conditions :

- L'augmentation des superficies doit être dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,
- Les conditions locales doivent permettre cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone,
- Les actes et travaux doivent être soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note socio-économique que ;

- La société n'emploie que 4 personnes,
- Il n'y aura pas d'autre passage généré car les prothèses sont livrées chez les dentistes,
- L'activité n'occasionnera aucune nuisance sonore ;

Considérant que la superficie dédiée à l'activité (atelier/laboratoire) est limitée et que les autres locaux y sont accessoires : bureaux, stockage, salle de douche etc. ;

Considérant que le bâtiment existant n'a pas été agrandi et qu'une activité productive de ce type peut s'envisager et permet une utilisation qualitative et le maintien régulier d'un bâtiment atypique ;

Considérant néanmoins que cette activité ne peut être acceptée qu'à condition que les nuisances olfactives soient résolues en proposant une solution définitive et efficace ;

Considérant en effet qu'un chauffage moyennant un poêle à bois crée trop de nuisances et n'est pas adapté dans ce quartier densément construit ;

Considérant en plus que la chaudière existante non utilisée a été remplacée par une nouvelle chaudière à gaz ;

Considérant que la demande actuelle ne concerne que le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière, et non les autres étages, ni la façade avant (châssis non conformes au permis d'urbanisme délivré) ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de supprimer le poêle à bois et la cheminée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/668327/2018 (7)

Localisation : Windmolenberg 14

Objet : régulariser la minéralisation de la zone de recul (avant et latérale), agrandir et rénover la maison unifamiliale

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

Demandeur : S.P.R.L. CORONADO représentée par Monsieur Jerry GENDARME

Motifs : 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 : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - opposition à la régularisation de la minéralisation de la zone de retrait latérale (privatisation d'un emplacement en voirie)

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser la minéralisation de la zone de recul (avant et latérale), et à agrandir et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 11 et 12 du règlement régional d'urbanisme en termes d'aménagement de la zone de recul et de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la zone de recul n'est pas entièrement réservée à l'aménagement du jardin ;

Considérant qu'elle déroge aussi au règlement communal sur les bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol en termes de matériaux (enduit) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'opposition à la minéralisation de la zone de retrait latérale;

Considérant que la transformation et la rénovation de la maison unifamiliale prévoient :

- Au rez-de-chaussée : la cuisine est déplacée à l'avant, une toilette est implantée à côté de l'entrée, le séjour est organisé d'un seul tenant à l'arrière s'ouvrant via de larges baies vitrées sur le jardin, un nouveau volume permet l'agrandissement de ce séjour ;
- Au premier étage : l'extension à l'arrière s'aligne sur celle du rez-de-chaussée permettant la réorganisation de l'étage en trois chambres et deux salles de bain ;
- Dans les combles : la conservation d'un espace de rangement étant donné que la maison ne dispose pas de caves ;

Considérant que l'extension sur deux niveaux respecte le règlement régional d'urbanisme et le plan particulier d'affectation du sol en termes de gabarit ;

Considérant en effet que le profil de la construction voisine et du mur mitoyen de droite est plus profond et plus haut et que la profondeur totale est inférieure aux 12m prévus dans le plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que le déplacement de la cuisine à l'avant de la maison implique des modifications de la façade à rue et de la façade latérale;

Considérant en effet que la baie comptant actuellement quatre éléments de châssis est réduite en largeur, que la fenêtre haute en façade latérale est supprimée et que la baie de l'actuel séjour en façade latérale est réduite ;

Considérant qu'à l'étage, plusieurs baies en façade latérale sont également supprimées (trois fenêtres hautes et une baie de chambre) ;

Considérant qu'un enduit sur isolant est placé en lieu et place de ces baies latéralement comme à l'avant ainsi qu'en façade avant à droite de la porte d'entrée, mais également partiellement en façade avant et latérale (partie en arrière-plan);

Considérant que ce matériau n'est pas autorisé ni dans le règlement communal sur les bâtisses ni dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant de plus que l'utilisation de ce matériau pour de telles surfaces modifie l'esthétique d'ensemble des maisons du quartier essentiellement en briques avec quelques éléments seulement différents ;

Considérant dès lors que les façades existantes en briques visibles depuis la voie publique doivent être maintenues ;

Considérant néanmoins que la partie à droite de l'entrée est actuellement déjà traitée de cette façon, cette intervention reste ponctuelle et que dès lors l'enduit à cet endroit est acceptable ;

Considérant cependant que la suppression des baies hautes à l'avant et latéralement au rez-de-chaussée comme à l'étage porte atteinte à la typologie de l'immeuble;

Considérant en effet que la composition générale des façades visibles depuis l'espace public est fortement altérée et même réduite à une façade aveugle à l'étage, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que le permis d'urbanisme n°9.567 délivré le 04/05/1959 fait état d'une zone de recul entièrement aménagée en jardinet bordée d'un muret sauf au niveau de l'accès à la porte d'entrée de la maison ;

Considérant que la situation existante de fait fait état d'une zone dallée à gauche de la maison ;

Considérant que la demande propose de conserver cette zone dallée afin que la maison dispose d'un espace de stationnement privatif ;

Considérant que cet aménagement est contraire au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses et qu'il n'est dès lors pas acceptable ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme pour l'extension de la maison unifamiliale à condition de conserver les baies hautes en façades à rue et latérale au rez-de-chaussée et à l'étage et de maintenir les façades existantes en briques.

AVIS DEFAVORABLE en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme pour la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations en termes de zone de recul au règlement communal sur les bâtisses, au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptées,

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation en termes de matériaux (enduit) au règlement communal sur les bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol est acceptée uniquement en façade à rue pour la partie située à droite de la porte d'entrée et pour la partie latérale de la nouvelle extension à l'arrière, sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/668333/2018 (8)

Localisation : Rue Dries 54

Objet : rénover et transformer la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 14 bis 13/07/2006
Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. CORONADO représentée par Monsieur Jerry GENDARME

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 : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - l'axe de mitoyenneté mentionné sur le mur de droite n'est pas correct
- le mur côté n° 50 n'est pas mitoyen (servitude)
- l'auvent coté façade avant coupe l'harmonie de la rue

Avis :

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°14bis approuvé le 13/07/2006 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions:

Considérant que la demande vise à rénover et à transformer la maison unifamiliale par la réorganisation des espaces intérieurs, la rénovation des lucarnes et des façades ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes et de matériaux (enduit) ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol porte sur la teinte noire des tuiles ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait que l'axe de mitoyenneté mentionné du côté droit n'est pas correct (au niveau de l'ancienne servitude),
- Le fait que l'auvent placé à l'avant rompt l'harmonie de la rue ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme de transformations ont déjà été délivrés pour le bien :

- N° 2.737 le 14/06/1929 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
- N°13.264 le 20/11/1980 pour la réalisation d'une salle de douche ;

Considérant que les transformations suivantes sont envisagées :

- Au sous-sol : la cave arrière est aménagée en salle de jeux/bureau s'ouvrant en double volume vers le séjour localisé au rez-de-chaussée mais en relation directe avec le jardin, un nouvel escalier intérieur permet de mettre ces pièces en connexion car l'escalier extérieur existant est supprimé ;
- Au rez-de-chaussée : la cuisine est déplacée vers l'avant, la toilette est déplacée du sous-sol au rez, un espace pour ranger les vélos directement accessible depuis la rue est créé, la terrasse et l'auvent sont supprimés à l'arrière;
- Au 1^{er} étage : la chambre 2 est transformée en salle de douche directement reliée à la chambre parentale et un nouvel escalier vers les combles est réalisé ;
- Dans les combles : les deux chambres existantes sont réorganisées autour de la nouvelle volée d'escalier et une nouvelle salle de douche est créée ;

Considérant que la profondeur de la maison est réduite par rapport à la situation existante vu la suppression de la terrasse et de l'escalier vers le jardin ;

Considérant que de nouveaux châssis en bois de teinte noire sont prévus à l'avant proposant de nouvelles divisions ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les cintrages dans les deux châssis du 1^{er} étage côté rue ;

Considérant que les lucarnes existantes en toiture sont habillées d'une isolation thermique et garnies d'un nouvel enduit ;

Considérant que ces interventions présentent dès lors plusieurs dérogations au règlement communal sur les bâtisses :

- A l'avant : la lucarne est située à moins d'un mètre de la limite de propriété et sa hauteur excède 1,25m (1,48m) ;
- A l'arrière : la hauteur de la lucarne excède 1,25m (1,36m) ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et donc acceptables ;

Considérant en effet que le dépassement n'est pas excessif et qu'elles étaient déjà existantes même si aucune information en ce qui concerne la toiture n'est reprise dans les deux permis d'urbanisme de transformations précédents ;

Considérant qu'en façade à rue, la demande propose le placement d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément en bois mouluré situé au-dessus de la porte d'entrée et à minimum 3m de haut par rapport au trottoir ;

Considérant que cette intervention marque l'entrée de la maison ;

Considérant néanmoins que la fermeture de la baie vers le garage à vélos par un volet sectionnel n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de conserver une porte en conservant le cintrage existant;

Considérant que les travaux améliorent l'habitabilité, le confort et la performance énergétique du bien ;

Considérant que les façades sont rénovées par le placement d'un nouvel enduit ;

Considérant que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux (enduit) est acceptable vu que les façades actuelles sont déjà enduites et que dès lors l'utilisation du même matériau pour les lucarnes est cohérent ;

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

- conserver les cintrages dans les deux châssis du 1^{er} étage côté rue,
- remplacer le volet sectionnel prévu par une porte en bois en conservant le cintrage existant.

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

- au règlement communal sur les bâtisses en matière de lucarnes et de matériaux (enduit) sont acceptées ;
- au plan particulier d'affectation du sol en termes de couleur de tuiles est acceptée

sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/656588/2017 (9)

Localisation : Avenue de Broqueville 216

Objet : démolir les balcons pour construire de nouvelles terrasses et poser un enduit sur isolant en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. LES PIERRES GESTION représentée par Monsieur Michaël BRAUT

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'augmentation de surface des terrasses telle que proposée (utilisation récréative et désagréments pour l'intérieur d'îlot)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir les balcons pour construire de nouvelles terrasses et poser un enduit sur isolant en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte sur l'opposition au principe d'agrandir les terrasses ;

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

- N°8.382 le 09/08/1957 pour la construction de l'immeuble,
- N°19.099 le 19/11/2009 pour l'unification de deux logements en un au 6^{ème} étage ;

Considérant que les balcons en béton datant de la construction de l'immeuble nécessitent de sérieuses réparations et que le béton des linteaux est fort dégradé à certains endroits de sorte que des morceaux se détachent sous l'effet de la corrosion des armatures ;

Considérant dès lors que la copropriété a prévu différentes interventions :

- Remplacer les balcons vétustes par des terrasses de plus grandes dimensions construites quasiment sur toute la largeur de la façade avec une structure autoportante sur une profondeur de 2,75m,
- Profiter du placement d'un enduit pour poser une isolation thermique en façade arrière pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment,
- Régulariser la suppression de certaines allèges et modifier certaines baies pour un plus grand confort d'accès aux nouvelles terrasses ;

Considérant que les nouvelles terrasses présentent des surfaces de 16 à 20 m² pour les différents appartements, que le revêtement prévu est un plancher en bois et que des parois en verre opalin sur cadre métallique sont placées entre terrasses de logements contigus ;

Considérant que l'intervention aux étages inférieurs respecte le règlement régional d'urbanisme mais que la profondeur des terrasses des deux derniers étages dépasse celle des constructions voisines ;

Considérant en effet que le profil des immeubles voisins diffère à ces niveaux et que la rehausse du mur mitoyen est envisagée sur une hauteur de plus de 4m ;

Considérant que la hauteur et profondeur du mur mitoyen projeté ne répondent pas au bon aménagement des lieux vu sa taille ;

Considérant néanmoins que les terrasses prévues améliorent la qualité d'habitabilité des logements et ne portent pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition de se conformer aux prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues directes et obliques, sans rehausse du mur mitoyen (recul de 1m90 latéralement ou accord sur la servitude).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/664695/2018 (10)

- Localisation : Avenue Gilbert Mullie 45
- Objet : régulariser la zone de recul, isoler la façade arrière et le mur pignon, rehausser d'un étage et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 7 du 01/03/1960
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame REYNDERS - BAY Jean-Marc et Rosalie
- 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 pps)
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 : 20/09/2018 au 04/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - s'opposent à la régularisation de la zone de recul (stationnement illicite et perméabilité du sol)

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°7 du 01/03/1960 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la zone de recul, isoler la façade arrière et le mur pignon, rehausser d'un étage et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre I, article 4 en termes de profondeur de la construction (escaliers extérieurs) et à son article 11 (zone de recul) ;

Considérant que la demande déroge au titre V, article 30 (zone de recul) et au titre X, article 52 (enduit en façade avant) du règlement des bâtisses ;

Considérant que la demande déroge également au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de recul (haie à l'alignement), les matériaux de façade (enduit en façade avant), le gabarit (hauteur de corniche supérieure à 11m) et la toiture (fenêtre de toit en versant avant) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la demande de régularisation de l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;

Considérant que la demande vise d'une part à rehausser l'immeuble d'un étage pour y aménager une nouvelle chambre, une salle de bain semi-ouverte et un dressing, et d'autre part à régulariser l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la toiture et la hauteur de corniche seront rehaussées au niveau de celles du voisin de droite n°47 (voisin mitoyen le plus élevé), conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la corniche présentera une hauteur supérieure (11,18 mètres) à celle autorisée dans les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol n°7 qui est de 11 mètres maximum ;

Considérant que cette dérogation est acceptable compte tenu du peu de différence obtenu et de la volonté du demandeur de garder une cohérence et une homogénéité dans les alignements de corniches dans la rue ;

Considérant que les cheminées devront être rehaussées en conséquence de ce nouveau profil de toiture ;

Considérant que des lucarnes seront construites en versants avant et arrière de la maison ;

Considérant qu'elles auront pour revêtement un bardage en zinc ;

Considérant que ces lucarnes seront construites conformément au règlement régional d'urbanisme, au règlement des bâtisses et conformément au plan particulier d'affectation du sol n°7 ;

Considérant en effet qu'elles auront toutes les deux une hauteur totale de 1,24 mètres, qu'elles seront construites sur moins de 2/3 de la largeur des versants et à au minimum 1 mètre des limites mitoyennes ;

Considérant que la demande prévoit de placer en façade avant un revêtement de crépi ton blanc pour ce nouveau volume construit ;

Considérant que le placement de ce crépi déroge au règlement des bâtisses en son titre X, article 52 et au plan particulier d'affectation du sol n°7 ;

Considérant que ce choix a été fait pour des raisons de coût et d'esthétique (couleur du matériau existant en pierre altérée avec le temps et une éventuelle impossibilité de retrouver ce même matériau ou similaire) ;

Considérant que les motivations mentionnées dans le permis d'urbanisme ne sont pas suffisantes ;

Considérant qu'il serait préférable de conserver une homogénéité dans les matériaux de façades ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'aligner le bas des châssis à la hauteur de corniche actuelle, de prévoir le placement d'un parement en pierres naturelles de ton beige (similaire à l'existant) pour le pourtour de ce nouveau châssis (permettant de prolonger les verticalités latérales), et de prévoir le même matériau et la même teinte de châssis que ceux présents en façade avant aux étages inférieurs afin de conserver l'homogénéité de la façade ;

Considérant que de nouvelles fenêtres de toit seront placées en versant avant de la nouvelle toiture ;

Considérant que ces éléments dérogeront au plan particulier d'affectation du sol n°7, qui ne tolère ce genre d'ouverture qu'en versant arrière ;

Considérant que le positionnement de ces fenêtres de toit dans le versant avant (Nord) a été réalisé pour permettre dans l'avenir au demandeur de placer d'éventuels panneaux photovoltaïques dans le versant arrière (Sud) ;

Considérant que celles-ci permettront d'apporter la luminosité nécessaire et d'améliorer le confort de ces espaces sous toiture ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un crépi (de ton blanc) sur isolant sera placé en façade arrière existante et sur le mur pignon vers le n°43 ;

Considérant que la rehausse de façade prévue à l'arrière présentera un léger recul par rapport à la façade existante et qu'elle présentera un matériau différent (zinc) par rapport aux étages inférieurs (crépi de ton blanc) ;

Considérant qu'il serait préférable de conserver l'alignement en façade arrière et de maintenir un seul et même matériau pour l'ensemble, à savoir, le placement d'un crépi de ton blanc placé sur isolant ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°7 et au titre X article 52 du règlement communal des bâtisses en ce que le placement du crépi sur le mur pignon sera visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette isolation apportera une meilleure performance énergétique au bâtiment et permettra d'en améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'actuellement un talus artificiel existe contre la façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant la présence d'humidité au rez-de-chaussée et le manque de luminosité dans ces pièces dus à la présence de ce talus :

Considérant que la demande prévoit de supprimer ce talus en modifiant le relief des terres ;

Considérant que par cette modification, les escaliers existants du rez-de-chaussée vers le jardin et du jardin vers la terrasse du premier étage devront être modifiés ;

Considérant que le déplacement du premier escalier partant du rez-de-chaussée et le remplacement du deuxième vers la terrasse du premier étage dérogeront au règlement régional d'urbanisme en son titre I, article 4 en termes de profondeur ;

Considérant le peu d'impact négatif qu'auront ces escaliers projetés sur les voisins mitoyens ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que les annexes présentes sur la terrasse du premier étage en façade arrière seront supprimées ;

Considérant que la terrasse fera l'objet de travaux de réfection en conséquence (nouvelle étanchéité, nouvelles dalles sur plots) et qu'un nouveau garde-corps sera placé ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont (et ont eu) pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est donc conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la zone de recul de l'immeuble est actuellement non conforme aux différentes réglementations en vigueur ;

Considérant que l'aménagement actuel de cette zone déroge au règlement des bâtisses en son titre V, article 30 (zone de recul) en ce que celle-ci n'est pas clôturée de part et d'autre de l'accès du garage et de la porte d'entrée par un muret de maçonnerie recouvert de pierre naturelle et ayant une hauteur de 50 cm ;

Considérant que cette zone déroge également au plan particulier d'affectation du sol n°7 en ce qu'aucune haie à l'alignement n'est présente ;

Considérant que la demande ne prévoit pas le réaménagement de la zone de recul conformément au permis d'origine ou conformément aux différentes réglementations en vigueur ;

Considérant en effet que la demande vise à régulariser cette zone de recul ;

Considérant les photos introduites avec le permis d'urbanisme montrant la zone de recul utilisée en espace de stationnement (voiture garée devant l'entrée de la maison) ;

Considérant qu'elle déroge donc également au règlement régional d'urbanisme en son titre I, article 11, en ce que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant l'utilisation actuelle de cette zone de recul non conforme ;

Considérant dès lors que cette situation et ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de se conformer au règlement des bâtisses en plaçant des murets recouverts de pierre naturelle permettant la clôture de la zone de recul et permettant ainsi de supprimer le parking non conforme devant l'entrée de la maison ;

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

A condition de :

- d'aligner le bas des châssis à la hauteur de corniche actuelle, de prévoir le placement d'un parement en pierres naturelles de ton beige (identique à l'existant) pour le pourtour de ce châssis, et de prévoir le même matériau et la même teinte de châssis que ceux présents en façade avant aux étages inférieurs afin de conserver l'homogénéité de la façade ;
- maintenir un seul et même matériau pour la façade arrière (crépi) et du zinc uniquement pour la lucarne ;
- clôturer la zone de recul conformément au règlement des bâtisses, en plaçant des murets recouverts de pierre naturelle de part et d'autre des accès à la porte d'entrée et au garage, supprimant ainsi le parking non conforme devant l'entrée de la maison ;

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

- à l'article 11 (zone de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme, aux articles 30 (zone de recul) et 52 (enduit en façade avant) du règlement des bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol n°7 (zone de recul et enduit en façade avant) ne sont pas acceptées,
- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°7 (hauteur de corniche et fenêtres de toit en versant avant) sont acceptées,

sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/661535/2018 (11)

- Localisation : Avenue du Capricorne 7
- Objet : régulariser le changement de châssis en façade avant, réaliser une rampe vers la porte d'entrée et construire une annexe 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 : Madame Dorina TORJE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - les plans déposés prévoient un empiètement sur les terrains du n° 9 et 5
- quid de la rampe d'accès en façade à rue (utilité, conformité) ?
- il est de votre devoir de garantir l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble du quartier et celle entre les deux ensembles

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de châssis en façade avant, à réaliser une rampe vers la porte d'entrée et construire une annexe à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et que quatre lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des problèmes de mitoyenneté et de cohérence du quartier ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension à l'arrière de la maison sur une profondeur de 3m abritant un espace cuisine et d'une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite depuis le trottoir jusqu'à la porte d'entrée ;

Considérant qu'actuellement un auvent existe sur la moitié de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que le nouveau volume dépasse la profondeur des deux maisons voisines ;

Considérant néanmoins que la dérogation est acceptable étant donné que ce dépassement est de 3m au-delà de la profondeur de la maison de droite la moins profonde et que la profondeur actuelle est de 7,50m ;

Considérant, cependant, qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture plate ;

Considérant que la construction telle que proposée respecte les règles de construction en prévoyant des murs mitoyens;

Considérant que les marches devant la porte sont démolies au profit d'une nouvelle rampe de 1,40m de large présentant un palier de repos à mi-parcours ;

Considérant que la zone de recul reste plantée de pleine terre hormis les deux accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant néanmoins que le profil du terrain est modifié sans proposer de raccord ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan complémentaire précisant le dénivelé prévu entre la nouvelle rampe et la limite de propriété avec le n°5 tout en conservant une zone plate d'au moins 50cm sur toute la longueur de cette limite, et précisant également un raccord avec la zone d'accès au garage ;

Considérant que la demande comporte également la régularisation des châssis en façade à rue en PVC de couleur bleu nuit ;

Considérant que pour les châssis, il y a lieu de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour tous les châssis en façades visibles depuis l'espace public et de retourner à la situation d'origine en termes de couleurs : châssis fixes en blanc avec des parties ouvrantes en noir, comme demandé dans plusieurs dossiers de rénovation de maisons de ce quartier ;

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

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate,
- fournir un plan complémentaire précisant le dénivelé prévu entre la nouvelle rampe et la limite de propriété avec le n°5 tout en conservant une zone plate d'au moins 50cm sur toute la longueur de cette limite, et précisant également un raccord avec la zone d'accès au garage,
- en ce qui concerne les châssis en façade à rue, conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour tous les châssis en façades visibles depuis l'espace public et retourner à la situation d'origine en termes de couleurs : châssis fixes en blanc avec des parties ouvrantes en noir.

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° 465 de la séance du 19/10/2018 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/668771/2018 (12)

Localisation : Avenue Constant Montald 110

Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire

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

Demandeur : S.P.R.L. E CARLIER représentée par Monsieur Éric CARLIER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - cette rehausse aura pour effet de venir complètement écraser et enclaver la maison voisine du n° 108

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, ainsi qu'à l'article 3 du titre II ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'effet d'écrasement et d'enclavement créé par la rehausse sur le n°108 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7.913 a été délivré le 08/11/1952 pour la construction d'un immeuble de trois logements ;

Considérant que la présente demande vise à ajouter un niveau complet sur l'entièreté de la toiture plate actuelle de l'immeuble et de prolonger la cage d'escalier ;

Considérant que le nouveau volume présente des dérogations importantes au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit car il dépasse le profil des deux immeubles contigus ;

Considérant que si le projet se réfère aux gabarits des autres immeubles de ce côté de la rue, les rehausses des murs mitoyens sont trop imposantes de part et d'autre ;

Considérant que le nouveau logement est accessible depuis le niveau inférieur et le prolongement de celui-ci est privatisé ;

Considérant que les trois étages inférieurs proposent chacun un appartement comprenant une chambre et que la présente demande propose un nouveau logement de deux chambres ;

Considérant que ce logement présente une surface légèrement supérieure à celle des appartements des étages inférieurs car il englobe une partie de la terrasse couverte ;

Considérant qu'il ne respecte pas toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité (surface de la première chambre inférieure à 14m²) ;

Considérant que le niveau en sous-sol ne propose pas d'amélioration en termes de local deux roues ;

Considérant que l'aéra existant pour les appartements des étages inférieurs n'est pas prolongé et que dès lors il ne peut plus être utilisé, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé sa volonté d'installer un système d'extraction / ventilation pour remédier à ce problème, sans néanmoins le représenter sur les plans ;

Considérant que le balcon créé ne respecte pas le code civil en matière de vues droites ;

Considérant que si le principe de rehausser l'immeuble est envisageable, le projet tel que proposé ne l'est pas vu les dérogations sollicitées aux titres I en termes de gabarit et II en termes de normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, la suppression de l'aéra et le non-respect du code civil ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/667900/2018 (13)

Localisation : Avenue Herbert Hoover 52

Objet : rénover la toiture plate et la corniche, rehausser les murs mitoyens et régulariser le remplacement de certains châssis de l'immeuble

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

Demandeur : A.C.P. de l'immeuble av. Herbert Hoover 52 représentée par Madame Christine CZARNOCKI

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover la toiture plate et la corniche, à rehausser les murs mitoyens et à régulariser le remplacement de certains châssis de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/09/2018 au 04/10/2018 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant 4 logements ;

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

Considérant qu'en façade avant, des châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant que les divisions d'origine de l'immeuble ont été maintenues ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée ;

Considérant qu'une porte sectionnelle a été placée ;

Considérant que les matériaux ainsi que les rampes présentes dans la zone de recul diffèrent de la

situation de droit de l'immeuble ;

Considérant cependant que les modifications apportées sont mineures et donc acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation de l'étanchéité de la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant qu'une nouvelle isolation sera placée ;

Considérant que les murs mitoyens seront partiellement rehaussés compte tenu de l'épaisseur de l'isolation ;

Considérant que la corniche sera retravaillée en conséquence ;

Considérant que de façon générale, les travaux projetés ont pour unique but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/672632/2018 (14)

Localisation : Avenue du Capricorne 4
Objet : placer un auvent en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Anna MARSILI
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer un auvent en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'auvent dépassera en profondeur et en profil les 2 constructions voisines ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/09/2018 au 04/10/2018 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial mitoyen ;

Considérant que le pare-vue existant sera remplacé par un claustra composé d'une paroi en verre opalisant ;

Considérant que la haie existante sera maintenue ;

Considérant que cette intervention est prévue en façade arrière de l'immeuble et ne sera donc pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables car elles visent à améliorer le confort de l'habitation ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/671598/2018 (15)

Localisation : Rue Voot 97

Objet : aménager un refuge pour chats dans l'immeuble

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

P.P.A.S. : 4 bis du 31/05/1985

Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. CATRESCUE représentée par Madame Sieglinde VANKELEGOM

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - demandent que l'on trouve une solution à la gestion des déchets (conteneur qui déborde et qui empêche le passage des PMR)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°4 bis du 31/05/1985 ;

Considérant que la demande vise à aménager un refuge pour chats dans l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble fait état d'un logement ;

Considérant que ce logement a été supprimé ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/09/2018 au 04/10/2018 en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol et que 2 remarques ont été introduites ;

Considérant que, de façon générale, le projet ne nécessite aucune intervention à la structure portante de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'aucune modification ne sera apportée à la façade avant ;

Considérant que les étages de l'immeuble resteront interdits au public mais serviront de locaux accessoires à l'activité de l'ASBL ;

Considérant qu'une clôture a été placée dans le jardin de l'immeuble afin de délimiter une zone en plein air pour les chats ;

Considérant que cette structure n'est pas visible de la voie publique ;

Considérant qu'une plainte a été émise lors de l'enquête publique quant à la gestion des déchets liés à l'activité de l'ASBL ;

Considérant que des conteneurs poubelles bloqueraient la bonne utilisation du trottoir le long de la rue Voot ;

Considérant qu'il s'indique donc de trouver une solution alternative de gestion des déchets afin de ne pas entraver la voie publique ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/659030/ 2017 (16)

Localisation : Avenue Hof ten Berg 129

Objet : démolir la véranda existante, étendre le rez-de-chaussée et aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Isabelle BINARD

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)

Enquête : 20/09/2018 au 04/10/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir la véranda existante, à étendre le rez-de-chaussée et à aménager une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du PPAS n°9ter en ce que les matériaux utilisés pour l'annexe diffèrent de ceux utilisés pour le bâtiment principal et en ce que la profondeur de l'extension dépassera 3m par rapport à la façade arrière principale ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée dans le versant avant de toiture présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/09/2018 au 04/10/2018 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant que des aménagements intérieurs seront réalisés afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant que la véranda existante sera démolie et remplacée par une extension recouverte par une toiture plate ;

Considérant que l'encadrement de la véranda sera recouvert par un enduit ;

Considérant que l'utilisation de l'enduit pour l'extension constitue une dérogation au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant cependant que cet enduit ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'extension présente une seconde dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle présentera une profondeur supérieure à 3m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant néanmoins que l'extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture de l'extension sera recouverte par une toiture verte ;

Considérant qu'une lucarne sera prévue dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépassera 1m25 ;

Considérant que cette lucarne a pour but d'apporter un maximum de lumière naturelle au dernier niveau de l'immeuble ;

Considérant que cette intervention améliore l'habitabilité du logement ;

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

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

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au PPAS n° 9ter (matériau et profondeur de construction) et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/631199/2017 (17)

Localisation : Avenue des Constellations 27

Objet : modifier le permis d'urbanisme PU/595959/2016 délivré le 01/09/2016 par la modification du châssis du salon au rez-de-chaussée, par l'isolation des façades latérale et arrière et de la toiture par l'extérieur, par l'ajout de deux lucarnes latérale et arrière et par quelques modifications intérieures à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Ugo et Julie SIBILLE- WATTIAU

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 : 12/10/2017 au 26/10/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - il est du devoir de la commission de maintenir la cohérence architecturale du quartier (lucarne latérale)

- souhaitent que le muret soit prolongé tout en gardant un passage pour l'accès latéral du jardin

- la zone de recul devra être réhabilitée en zone perméable

AVIS REPORTE à la commission de concertation du 30/11/2018, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 465 de la séance du 19/10/2018 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/655403/2017 (18)

Localisation : Rue des Déportés de 18 à 20

Objet : démolir l'immeuble existant et reconstruire une maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Eric et Marina FRIBOURG - BLANC

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 : - le parti architectural pris par le bâtiment nous semble difficile à intégrer avec les bâtiments voisins
- souhaitent que la porte-fenêtre soit remplacée par une simple fenêtre (non-utilisation de la toiture verte extensive)
- le remaniement du jardin devrait être le plus accueillant possible pour la faune et la flore (adjacent zone Natura 2000)

Avis :

AVIS REPORTE