

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/676131/2018 (1)**

Localisation : Rue Neerveld / Rue de l'Athénée Royal

Objet : PERMIS ECOLE : Installer des pavillons à usage scolaire et créer un kiss & ride

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation + Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT  
Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) 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) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 22/11/2018 au 06/12/2018

Plaintes/Remarques : 9

Argumentation : la mobilité est problématique  
Le chemin traversant n'est pas bien éclairé

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol, le long de la rue Neerveld et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et que 9 réclamations ont été introduites ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - o Prescription 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme:
  - o Art. 7 : implantation d'une construction isolée.
  - o Art. 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 149 du COBAT : dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - o Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant qu'en application des articles 197/2 et 197/3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des bourgmestre et échevins a émis son avis dans les 20 jours de la notification par le fonctionnaire délégué de la demande datant du 06/11/2018 ;

Vu l'avis du Collège des bourgmestre et échevins du 29/11/2018, libellé comme suit :

« Vu l'arrêté du 09/04/2004 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004, notamment l'article 177;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT et située Avenue Paul Hymans 2 en c/c, tendant à installer des pavillons à usage scolaire et créer un kiss & ride (PERMIS ECOLE) rue Neerveld et rue de l'Athénée Royal ;

Vu l'accusé de réception de la demande en date du 12/11/2018;

Attendu que, pour le territoire où est situé le bien:

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande sera soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 ;

Considérant qu'en application de l'article 197/3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des bourgmestre et échevins doit émettre son avis dans les 20 jours de la notification par le fonctionnaire délégué de la demande datant du 06/11/2018 ;

Considérant que le Collège doit se prononcer avant que la commission de concertation ait lieu afin de respecter ce délai ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol, le long de la rue Neerveld ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation du maintien de l'école provisoire telle qu'autorisée par le permis n°18PFD563568 délivré le 04/02/2016 ;

Considérant que ce permis a été autorisé pour les motifs suivants :

*« Considérant que la demande vise à installer 21 classes, 10 locaux divers et un réfectoire comme pavillons provisoires à usage scolaire pendant le chantier (18/PFD/498326) et à créer un kiss & ride situé Rue Neerveld / Rue de l'Athénée Royal ;*

*Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2015 au 28/09/2015 pour les motifs suivants :*

- *En application de la prescription 0.7 du plan régional d'affectation du sol, les équipements projetés dépassent la superficie de plancher autorisée dans la zone ;*
- *En application de la prescription particulière 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;*
- *En application de l'article 153, §2 du CoBAT, le projet déroge au Titre I, art. 7 du règlement régional d'urbanisme (implantation d'une construction isolée) ;*

*Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :*

- *En application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol : modification visible depuis les espaces publics ;*

*Considérant que la demande concerne l'installation temporaire de classes et locaux annexes sur un terrain communal ; que l'école provisoire hébergerait l'école Schuman située non loin de la demande, au n°15, clos des Bouleaux ;*

*Considérant qu'un permis d'urbanisme est en cours de procédure pour la démolition de l'ensemble des deux écoles Schuman et Charmille et la construction de nouveaux bâtiments (n°18/PFD/498326) ;*

*Considérant que la durée maximale de l'école est de 2 ans ;*

*Considérant que les arbres sur le site sont maintenus ;*

*Considérant que le projet prévoit la construction de 9 classes maternelles, 12 classes primaires, un réfectoire, 4 modules de sanitaire, 3 classes A, B et C et 3 bureaux ;*

*Considérant que les nouvelles cours de récréation sont asphaltées ; qu'un dépose-minute provisoire est aménagé sur le site ;*

*Considérant que le projet est implanté à +/-2.50m de la limite mitoyenne et avec un léger recul par rapport aux voiries ; que, vu la déclivité du terrain, la hauteur des classes se situe entre 3.70m et 3.20m ; que cette implantation permet de sécuriser les cours de récréation en respectant l'intimité du terrain voisin ;*

*Considérant dès lors que la dérogation au Titre I, art. 7 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;*

*Considérant que la demande déroge au Titre I, art. 13 du règlement régional d'urbanisme étant donné que les bâtiments provisoires n'ont pas de toiture verdurisée ; que cette dérogation est acceptable vu le caractère provisoire des locaux ;*

*Considérant que la demande déroge également au Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité ; que vu la pente du terrain et le caractère provisoire de l'école, la dérogation est acceptable ;*

*Considérant qu'en application de l'article 197/3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des bourgmestres et échevins doit émettre son avis dans les 20 jours de la notification par le fonctionnaire délégué de la demande datant du 08/09/2015 ;*

*Considérant que le Collège doit se prononcer avant que la commission de concertation ait lieu afin de respecter ce délai ; »*

*Considérant que le dossier des futures écoles a subi beaucoup de retard :*

- *Délais administratifs importants pour l'obtention du permis d'urbanisme pour la démolition et reconstruction des écoles Charmille / Schumann ;*
- *Délais administratifs importants pour l'obtention des subsides ;*

- En cours de chantier, découverte d'une importante pollution du sol engendrant toute une série de démarches et de travaux non prévus initialement ;

Considérant que le chantier des futures écoles étant encore en cours, l'école provisoire doit être maintenue ;

DECIDE :

d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT et située Avenue Paul Hymans 2 en c/c, tendant à installer des pavillons à usage scolaire et créer un kiss & ride (PERMIS ECOLE) rue Neerveld et rue de l'Athénée Royal.

Considérant que la commission de concertation se rallie à l'avis du Collège des bourgmestre et échevins :

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

La Commune, demanderesse, s'abstient.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/689287/2018 (2)**

Localisation : Avenue de Septembre 14

Objet : régulariser le remplacement de la porte de garage et les châssis en toiture, rénover et étendre la maison

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame GOOSSENS-DALLEMAGNE

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 : 22/11/2018 au 06/12/2018

Plaintes/Remarques : néant

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 le remplacement de la porte de garage et des châssis en toiture, rénover et étendre la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que d'une part, la demande prévoit la démolition d'un auvent en verre et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée à l'arrière de la maison ;

Considérant que la nouvelle construction est alignée d'une part sur la façade arrière du voisin de gauche, et d'autre part, sur la façade arrière de l'annexe de l'immeuble concerné ;

Considérant que le mur mitoyen de droite est partiellement rehaussé sur une superficie de 0,87m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur le gabarit du voisin le plus profond et le plus haut ;

Considérant que l'implantation et la volumétrie de l'annexe ont été conçues de manière à limiter l'impact de la rehausse sur la propriété voisine ; que les dérogations sont minimales ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit :

- le remplacement des châssis non conformes au rez-de-chaussée et à l'étage en façade avant par des châssis en bois peint en blanc, reprenant les principales divisions d'origine,
- la régularisation du remplacement de la porte de garage par une porte en PVC,

- la régularisation du remplacement des châssis au dernier étage en façade avant par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que la couleur des (nouveaux) châssis sera uniforme (blanche) et que les divisions sont proches des divisions d'origine ; que dès lors, la demande est acceptable ;

Considérant néanmoins que la porte de garage ne s'inscrit pas harmonieusement avec le reste de la façade et appauvrit les caractéristiques patrimoniales de cette maison ;

Considérant que la demande ne prévoit qu'une simple régularisation ; que la porte d'origine présentait des divisions verticales, des parties vitrées et une couleur bois naturel, telle que la porte d'entrée ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine en couleur bois naturel est maintenue, mais que la demande ne spécifie pas si le verre coloré est maintenu ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que cette partie vitrée soit maintenue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une autre porte de garage s'inspirant de la porte d'origine ;

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 moyennant les modifications émises ci-dessous :

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

- prévoir une porte de garage s'inspirant de la porte d'origine (divisions verticales, parties vitrées, couleur bois naturel) ;

**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° 468 de la séance du 21/12/2018 à 10h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/606390/2016 (3)**

Localisation : Rue Solleveld 128

Objet : modifier l'affectation du commerce situé au rez-de-chaussée et des réserves et caves situées au sous-sol en logement organisé en duplex avec une nouvelle terrasse et un nouvel escalier vers le jardin

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

P.P.A.S. :

Lotissement :

Demandeur : Madame Claire COURBET

Motifs : application de l'art. 153 §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 : 22/11/2018 au 06/12/2018

Plaintes/Remarques : néant

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 modifier l'affectation du commerce situé au rez-de-chaussée et des réserves et caves situées au sous-sol en logement organisé en duplex avec une nouvelle terrasse et un nouvel escalier vers le jardin;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme : titre I en termes de profondeur et titre II en termes de surface (chambre principale) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.517 a été délivré le 08/10/1962 pour la construction de l'immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial et trois logements ;

Considérant que la demande consiste en la suppression du commerce existant au rez-de-chaussée en vue d'y établir un logement supplémentaire portant le nombre total de logements dans l'immeuble à 4 unités ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement organisé en duplex en y incluant les espaces de réserves du sous-sol ;

Considérant qu'il comprend au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec wc, à l'avant le salon et à l'arrière la salle à manger et la cuisine et au sous-sol : deux chambres, la salle de bain, le local chaudière, le dressing ainsi qu'une grande cave/rangement ;

Considérant que le vide technique n'est accessible que par cet espace cave/rangement ;

Considérant cependant que l'ensemble du sous-sol appartient désormais au logement, comme il appartenait intégralement au commerce dans le permis d'urbanisme d'origine vu que l'escalier menant au sous-sol est privatif à l'espace du rez-de-chaussée ;

Considérant que la vitrine en façade à rue est remplacée par un châssis divisé en trois vantaux comprenant un fixe au centre et deux ouvrants de part et d'autre ;

Considérant que les nouveaux châssis au rez-de-chaussée sont prévus en PVC gris tels que les châssis des étages ;

Considérant en plus qu'il y a lieu de corriger le dessin des châssis des étages en ce qui concerne la division supplémentaire au centre de la baie de droite ;

Considérant que l'allège et le retour au niveau de l'entrée sont traités comme mur plein dont le revêtement est la pierre blanche telle que celle utilisée sur les piliers verticaux de part et d'autre de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériau n'a plus lieu d'être étant donné que l'enduit initialement prévu est remplacé par ce revêtement en pierre ;

Considérant qu'afin de pouvoir accéder au jardin depuis le niveau haut du duplex dédié aux pièces de jour, un escalier droit perpendiculaire à la façade arrière est prévu ;

Considérant que le placement de cet élément constitue une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur vu qu'il dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que la dérogation est acceptable vu qu'il ne s'agit que d'un accès au jardin ;

Considérant que le logement respecte toutes les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme à l'exception de la surface de la grande chambre légèrement inférieure à 14m<sup>2</sup> (13,34m<sup>2</sup>) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle est très faible et que l'appartement comprend un dressing ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/09/2016;

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

- corriger le dessin des châssis aux étages

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

- **Règlement régional d'urbanisme titre I article 4 : profondeur (escalier)**
- **Règlement régional d'urbanisme titre II article 3 : surface minimale (chambre principale)**



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/679633/2018 (4)**

Localisation : Tomberg 38

Objet : effectuer des transformations intérieures, abattre un arbre à haute tige, régulariser la porte de garage et isoler l'immeuble

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

Demandeur : Volker et Ariane BROCKMANN-DEMENEIX

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

Enquête : 22/11/2018 au 06/12/2018

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

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures, à abattre un arbre à haute tige, à régulariser la porte de garage et à isoler l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation extérieure dépassera le profil des deux constructions voisines ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 22/11/2018 au 06/12/2018 mais qu'aucune remarque ou plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à :

- isoler l'enveloppe extérieure de l'habitation unifamiliale ;
- réaménager la cuisine et la salle de bain ;
- abattre un sapin situé entre l'habitation et la voie publique ;
- régulariser le remplacement de la porte de garage ;

Considérant qu'actuellement l'habitation n'est pas performante au niveau énergétique ;

Considérant que des isolants naturels seront utilisés ;

Considérant que les matériaux utilisés seront les suivants :

- La cellulose
- La fibre de bois

- Le verre cellulaire
- Le liège ;

Considérant que les façades pignon et la façade arrière seront prévues en liège expansé naturel ;

Considérant que l'ajout d'une isolation extérieure implique une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est minime et vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les châssis actuels en aluminium seront également remplacés par des nouveaux châssis en aluminium naturel plus performants ;

Considérant que la cuisine et la salle de bain seront réaménagées afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'il s'agit ici de modifications intérieures ;

Considérant que l'habitation se situe en recul de la voie publique ;

Considérant que trois sapins se situent entre la voie publique et l'habitation ;

Considérant que la présente demande vise également à abattre un des trois sapins qui occasionne des nuisances pour l'habitation (présence d'aiguilles dans gouttière, perte de luminosité, ...) ;

Considérant que la porte de garage existante ne correspond plus à la porte de garage figurant au permis n°7414 délivré en date du 22/11/1950 pour la construction d'un garage ;

Considérant que ce permis prévoyait une porte métallique basculante ;

Considérant cependant que la modification apportée est acceptable ;

Considérant qu'il existe actuellement des jours dans le mur mitoyen de droite ;

Considérant que malgré l'isolant extérieur, ces jours seront maintenus ;

Considérant que pour rappel, un permis d'urbanisme ne confère aucun droit sur les servitudes civiles ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance sa volonté de remplacer les châssis en façade par des nouveaux châssis ; que la commission de concertation se prononce sur le projet tel que proposé ;

**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 (en ce que l'isolation extérieure dépassera en profil les deux constructions voisines) est acceptée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/674226/2018 (5)**

Localisation : Avenue Georges Henri 332 - 334 Avenue Albertyn 17

Objet : régulariser les modifications apportées et réaliser des transformations aux immeubles

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. :

Lotissement :

Demandeur : S.A. IMMOBILIERE GEORGES HENRI Monsieur Charles DELVAUX de FENFFE

Motifs : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Enquête : 22/11/2018 au 06/12/2018

Plaintes/Remarques : 4 + 1 pétition de 19 signatures

Argumentation : La lecture du dossier à l'enquête publique est complexe du fait que trois situations sont présentes (de droit, de fait et la situation projetée)

- espace de stockage du bâtiment C :
  - les travaux prévus ne constituent en rien une amélioration esthétique ni visent une meilleure performance énergétique
  - un doublement de la surface de stockage n'est pas admissible
  - nous sommes très dubitatifs quant à la pertinence de l'agrandissement des baies vitrées
- bâtiment C :
  - un total de 850 m<sup>2</sup> sont prévus via l'entrée située avenue Albertyn, petite rue à sens unique et non adaptée à recevoir un charroi de l'importance d'une telle superficie
  - des baies vitrées ont été créées, demandent qu'une partie d'entre elles soient supprimées et les autres remplacées par un vitrage dépoli
  - avec le nombre d'ouvertures murales et en toiture, ce bâtiment ressemble plutôt à un lieu d'activités permanentes, quid de la destination future ?

Situation identique pour le bâtiment 15B avenue Albetyn, comment régulariser le 17 avenue Albertyn sans régulariser le 15B ?

- demandent la suppression de la porte à l'étage et que les deux fenêtres restent translucides

Demandent la réhabilitation de la façade du 17 avenue Albertyn

- zone de cours et jardins :

- demandent une végétation dense (atténuer la pollution de l'air)
- demandent une plantation de haies vives en pleine terre en guise de séparation des trois entités commerciales
- demandent le respect de l'intimité des riverains

Quelles sont les mesures prises pour éviter toute propagation d'un éventuel incendie ?

Demandent que plus d'espaces verts soient créés

Emettent des fortes inquiétudes quant à la capacité de l'avenue Albertyn d'absorber les livraisons prévues

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial 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 d'une part à régulariser toute une série de modifications déjà réalisées sur le site et d'autre part à réaliser quelques travaux de transformation ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et que 4 lettres de réclamations et d'observations ainsi qu'une pétition de 19 signatures ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La complexité de lecture du dossier du fait que trois situations sont présentées (de droit, de fait et projetée),
- Au niveau du bâtiment C et de son espace de stockage : l'interrogation quant à l'amélioration esthétique, quant à la nécessité d'augmenter la surface de stockage, quant à l'amélioration de la performance énergétique de la situation, quant à la pertinence de l'agrandissement des baies vitrées du stock, les soucis liés à l'accessibilité via l'avenue Albertyn à une telle surface vu la faible largeur de la rue et son sens unique, l'inquiétude quant à sa future destination,
- La volonté d'augmenter la végétation en intérieur d'îlot, le placement de haies vives comme séparation entre les entités,
- L'inquiétude en matière d'incendie ;

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

*Pour le 17 avenue Albertyn :*

- Permis d'urbanisme n°2.125 délivré le 22/07/1927 autorisant l'exhaussement (deux niveaux) de l'annexe au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble,
- Permis d'urbanisme n°12.275 délivré le 28/03/1974 autorisant la transformation de la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble, des transformations structurelles intérieures au rez-de-chaussée permettant un accès carrossable avec deux emplacements de parking (nouveau n°17B) et la construction d'un atelier/dépôt en intérieur d'îlot avec au rez-de-chaussée : une grande cuisine, un local technique, des sanitaires H/F et au premier étage : un réfectoire pour le personnel et un dépôt ; la grande cuisine au rez-de-chaussée ne possède pas de fenêtre et est ventilée mécaniquement ; le dépôt à l'étage est éclairé par des lanterneaux en toiture et deux fenêtres donnant sur une plate-forme privative en intérieur d'îlot,

*Pour le n°332 avenue Georges Henri :*

- Permis d'urbanisme n°3.396 délivré le 18/12/1931 autorisant la construction de l'immeuble,
- Permis d'urbanisme n°11.744 délivré le 11/09/1969 autorisant la transformation de l'immeuble,

*Pour le n°334 avenue Georges Henri :*

- Permis d'urbanisme n°12.069 délivré le 06/07/1972 autorisant la transformation de la façade,
- Permis d'urbanisme n°12.390 délivré le 24/10/1974 autorisant le placement d'enseignes,

*Pour les n°332 et 334 avenue Georges Henri :*

- Permis d'urbanisme n°15.864 délivré le 03/09/1996 autorisant des transformations au rez-de-chaussée des immeubles pour y implanter un commerce supplémentaire (côté n°332) et aux étages pour y aménager trois logements (côté n°332), autorisant la construction d'annexes au rez-de-chaussée en façade arrière de ces mêmes immeubles, autorisant la construction d'une galerie couverte le long de l'immeuble (atelier traiteur/dépôt) en intérieur d'îlot autorisé dans le permis d'urbanisme n°12.275 et mentionné dans le présent permis comme « stockage existant », autorisant l'ouverture d'un passage entre « ce stockage existant » et la « grange », elle aussi mentionnée comme « stockage existant », autorisant la transformation des façades de ces « stockages existants » et autorisant des transformations au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue Albertyn 17B ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que ce dernier permis d'urbanisme n'a été que partiellement exécuté et que certains travaux réalisés ne sont pas conformes à ce permis délivré :

- les annexes arrière au rez-de-chaussée et la galerie couverte n'ont pas été construites,
- la transformation des façades des « stockages existants » n'a pas été réalisée selon le permis délivré,
- l'usage qui est fait de l'intérieur d'îlot (parking et stockage de matériaux) n'est pas conforme au permis délivré,...

Considérant que la demande ne concerne pas les étages des immeubles à front de rue tant du côté de l'avenue Georges Henri que du côté de l'avenue Albertyn ;

Considérant qu'elle vise plus précisément à :

*Au n°332 de l'avenue Georges Henri :*

- régulariser les transformations réalisées au rez-de-chaussée commercial au niveau de l'aménagement intérieur et des façades,
- régulariser l'imperméabilisation de la cour arrière,

*Au n°334 de l'avenue Georges Henri :*

- régulariser les transformations réalisées en façades avant et latérale,
- proposer une adaptation de la façade au rez-de-chaussée en vue de son embellissement et de sa sécurisation,
- régulariser l'imperméabilisation de la cour arrière,
- régulariser le caractère carrossable de l'entrée afin de pouvoir livrer les marchandises au stock de l'unité « C » situé en intérieur d'îlot en le limitant au passage des transpalettes depuis la rue,
- régulariser l'accès piétonnier et cycliste (clientèle) vers l'unité « C » en intérieur de l'îlot depuis l'avenue Georges Henri,

*Au n°17 de l'avenue Albertyn :*

- régulariser les travaux réellement exécutés en 1974 par le propriétaire précédent,
- régulariser l'affectation commerciale et les transformations apportées en 1996 au niveau des façades et de l'aménagement intérieur,

- régulariser la création d'une entité commerciale séparée du n°332 avenue Georges Henri qui fait également l'objet d'une mise aux normes en termes de moyen de prévention,

Considérant que la demande vise également à :

- placer un portail à rue pour fermer le passage piéton et livraison en intérieur d'îlot depuis l'avenue Georges Henri,
- aménager l'espace non bâti en intérieur d'îlot en prévoyant que 50% de celui-ci soit planté de pleine terre (règlement régional d'urbanisme titre I articles 12 et 13) et limiter l'espace de la cour par des bacs à plantes,
- placer un plancher dans le stock 1 de l'unité « C » afin d'en agrandir la surface utilisable, ajouter un escalier entre le rez-de-chaussée et l'étage, modifier certaines baies et placer des nouveaux châssis, la finalisation de l'isolation de la toiture à versants et la pose de six fenêtres de toiture de type « Vélux », ajouter une double porte,
- paver l'accès à ce stock 1,
- cloisonner le stock 2 et démolir des cloisons à l'étage de cette même unité « C »,

Considérant que les plans du dossier présentent donc trois situations :

- la situation existante de droit qui correspond à ce qui a été réalisé conformément aux permis d'urbanisme dans les délais de validité de ceux-ci,
- la situation existante de fait qui correspond à la situation in situ au moment de l'introduction du présent permis d'urbanisme,
- la situation projetée qui correspond à ce qui est demandé de régulariser (déjà fait et maintenu) ainsi que ce qui est proposé comme modifications à venir ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique en application de la prescription général 0.6 du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

Considérant que l'activité commerciale ne peut être qu'encouragée dans une telle zone du plan régional d'affectation du sol et vu la politique de revitalisation menée depuis plusieurs années à propos de cette artère commerciale dans la commune ;

Considérant néanmoins que la création d'une unité de commerce indépendant en intérieur d'îlot (commerce C) ne peut pas être régularisée telle quelle ;

Considérant en effet que le manque de visibilité de ce commerce met en péril toute viabilité à long terme ; que la fonction commerce du bâtiment en intérieur d'îlot doit rester liée avec l'unité de commerce à rue ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la tranquillité en intérieur d'îlot et à l'amélioration des qualités paysagères en prévoyant plus de superficie de pleine terre et en limitant au maximum toutes nuisances (limiter le passage en supprimant un commerce indépendant sans accès direct à rue) ;

Considérant qu'il y a également lieu de limiter les accès aux toitures plates des bâtiments en intérieur d'îlot comme suit :

- délimiter l'accès à l'échelle de secours par un garde-corps (commerce dénommé « C »),
- supprimer la porte du local « chaudière »

Considérant que l'utilisation des commerces n'est à ce stade pas définie mais que l'arrêté du Gouvernement de la région bruxelloise du 12/12/2002 modifié le 03/06/2004 définit les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande ne dispense pas les futurs occupants à respecter les normes en vigueur en termes d'environnement, d'exploitation,... ;

Considérant que la demande de régularisation des modifications en façade pour les bâtiments situés le long de l'avenue Georges Henri n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal

d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri, qui interdit l'utilisation des châssis en PVC et dont un objectif est de préserver et valoriser les façades des immeubles et leurs caractéristiques d'ensemble ;

Considérant que la demande actuelle ne concerne que le rez-de-chaussée des immeubles concernés et non les étages ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'améliorer les qualités esthétiques du rez-de-chaussée comme suit :

- maintenir un soubassement en pierre sans peinture pour le n°332,
- prévoir un revêtement en pierre bleue pour le rez du n°334,
- prévoir des châssis en bois ou en aluminium blanc au lieu du PVC pour les n°332-334, et veiller à ce que le châssis au-dessus de la porte d'entrée du n°332 reprenne bien la forme arrondie,
- aligner les baies du n°334 et la nouvelle porte cochère,
- proposer des alternatives plus qualitatives pour la nouvelle porte en acier peinte en noir s'intégrant mieux dans le style de la façade ;

Considérant que la demande se limite au respect du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable d'au moins 50% dans le nouvel aménagement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'encore améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs des deux commerces à front de l'avenue Georges Henri à la moitié de leur surface, le reste étant en pleine terre et en prévoyant des haies vives en pleine terre et non des bacs à plantes ;

Considérant que le fait de prévoir des zones de stockage doit assurer de conserver dans celles-ci toutes les marchandises, déchets, poubelles,... afin que l'espace extérieur en intérieur d'îlot soit en tout temps maintenu en état de propreté ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/04/2018 ;

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

- lier l'activité commerciale des unités de commerce « C » et « B » en un seul commerce avec accès à l'avenue Georges Henri
- veiller à la tranquillité en intérieur d'îlot en limitant au maximum toutes nuisances (limiter le passage en supprimant un commerce indépendant sans accès direct à rue)
- limiter les accès aux toitures plates des bâtiments en intérieur d'îlot comme suit :
  - délimiter l'accès à l'échelle de secours par un garde-corps (commerce dénommé « C »),
  - supprimer la porte du local « chaudière »
- améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs des deux commerces à front de l'avenue Georges Henri à la moitié de leur surface, le reste étant en pleine terre, en prévoyant des haies vives en pleine terre et non en bacs à plantes et en prévoyant des dalles semi-perméables ;
- améliorer les qualités esthétiques du rez-de-chaussée comme suit :
  - maintenir un soubassement en pierre sans peinture pour le n°332,
  - prévoir un revêtement en pierre bleue pour le rez du n°334,

- prévoir des châssis en bois ou en aluminium blanc au lieu du PVC pour les n°332-334, et veiller à ce que le châssis au-dessus de la porte d'entrée du n°332 reprenne bien la forme arrondie,
  - aligner les baies du n°334 et la nouvelle porte cochère,
  - proposer des alternatives plus qualitatives pour la nouvelle porte en acier peinte en noir s'intégrant mieux dans le style de la façade ;
- suite aux modifications imposées : fournir un nouvel avis SIAMU sur les plans modifiés.

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

- 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)



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 11h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/695413/2018 (6)**

Localisation : Chaussée de Stockel 3

Objet : régulariser le changement de porte et châssis en façade avant, étendre l'annexe arrière jusqu'à la limite de propriété, construire deux lucarnes et rehausser la toiture de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Joachim NYSSSEN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de l'art. 153 §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) 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 : 22/11/2018 au 06/12/2018

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de porte et châssis en façade avant, étendre l'annexe arrière jusqu'à la limite de propriété, construire deux lucarnes et rehausser la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°7.089 a été délivré le 28/12/1979 pour la construction d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande consiste à rénover et à agrandir la maison en démolissant la véranda existante et en élargissant l'annexe arrière à toute la largeur de la maison (qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme) et en créant deux lucarnes en toiture ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le changement des châssis et porte en façade avant ;

Considérant en effet que les châssis en place sont en PVC de couleur blanche, que la porte ne présente plus le même dessin (partie vitrée réduite et suppression de la ferronnerie), que le châssis du rez-de-chaussée ne présente plus la division horizontale mais une division verticale et que les trois baies de l'étage sont munies de volets ;

Considérant cependant que ces modifications sont acceptables car elles ne nuisent pas à l'harmonie de la composition de la façade ;

Considérant que l'extension arrière présente des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur dépasse les profondeurs des deux immeubles contigus ;

Considérant que l'ensemble de la toiture de l'extension (existante et nouvelle) est recouvert d'une toiture verte extensive ;

Considérant cependant que du côté de l'immeuble voisin de droite, cette augmentation de volume n'a pas d'impact vu que l'extension s'aligne sur la profondeur existante de la maison ;

Considérant que de l'autre côté, le mur mitoyen est rehaussé d'environ 90cm en son point le plus bas ;

Considérant que le nouveau volume dépasse de 3.30m la façade arrière de ce voisin ;

Considérant que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que la demande précise qu'une finition est prévue du côté du voisin en accord avec celui-ci ;

Considérant que les lucarnes rampantes depuis le faite, créées à l'avant comme à l'arrière, dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles se situent à moins de 1m des limites mitoyennes et en ce que leur partie verticale est supérieure (+/-1,60m à l'avant et +/-1,80m à l'arrière) au maximum autorisé (1,25m);

Considérant que la lucarne arrière déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en ce que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (4,93m > 2/3 de 6m) ; qu'il y a lieu de respecter le règlement régional d'urbanisme en limitant sa largeur à maximum 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la création de lucarnes permet d'aménager deux chambres et une salle de bain supplémentaires dans les combles de la maison ;

Considérant que les châssis des lucarnes sont en PVC de ton blanc comme les autres châssis, que la toiture des lucarnes est identique à celui de la toiture (tuiles de ton rouge) et que le revêtement est réalisé en siding de ton gris ; qu'il y a lieu de prévoir d'autres matériaux comme des tuiles, du bois blanc, ...

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur impliquant la rehausse du faite de 10cm ;

Considérant que le nouveau profil ne dépasse pas le profil de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la façade arrière est également isolée par l'extérieur ;

Considérant que la finition esthétique du mur mitoyen du côté du voisin de gauche est prévue en cimentage ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison ;

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

- Rendre la lucarne en façade plus discrète en utilisant des matériaux nobles (joues en tuiles plates, châssis blanc, supprimer les sidings)
- Réduire la largeur de la lucarne arrière à 2/3 de la largeur de la façade

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

- **Règlement régional d'urbanisme titre I articles 4 et 6 : gabarit de l'extension au rez-de-chaussée arrière**
- **Règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes (hauteur)**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 468 de la séance du 21/12/2018 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/633554/2017 (7)**

- 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. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Alain GROSFILS
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
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 - lucarnes)
- Enquête : 22/11/2018 au 06/12/2018
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - densification du quartier (un immeuble de 5 appartements en lieu et place d'une unifamiliale)  
- projet trop imposant au vu des maisons voisines (le projet débordé très fortement vers l'intérieur)  
- la terrasse du r+5 surplombe l'entièreté de l'îlot  
- l'alignement/recul de la façade arrière du 51, avenue Prekelinden n'est pas repris dans les plans de localisation  
- la surface des appartements entre les grands plans et les petits sont différents  
- le recul de 20cm mentionné dans la note a pour conséquence directe un recul 1m50 de la façade arrière vers la cour

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 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;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/11/2018 au 06/12/2018 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la densité et le gabarit du projet ;

Considérant que la demande a déjà été soumise aux mesures particulières à plusieurs reprises et que la commission de concertation s'est déjà prononcée à plusieurs reprises sur le projet ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 01/12/2017 et l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 09/02/2018 ;

Vu l'avis de la dernière commission de concertation du 29/06/2018 libellé comme suit :

« **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) »

Vu la notification faite le 08/08/2018 par le Collège des bourgmestre et échevins 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 17/07/2014 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que les remarques formulées en commission de concertation ont été levées à l'exclusion de la dernière condition de modifier l'implantation du volume au dernier étage en recul « pour qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public (prévoir un recul planté plus important) » ;

Considérant en effet que ce volume reste visible depuis l'espace public, que le recul supplémentaire proposé n'est que de 15cm et que la partie plantée n'a pas été modifiée ;

Considérant en plus qu'une nouvelle dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme a été créée ;

Considérant en effet que le volume au dernier étage a été augmenté à l'arrière ; que l'article 6 du titre I stipule ce qui suit :

« La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ...

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut ... »

Considérant que dès lors, la demande a été reprise au niveau de l'organisation des mesures particulières de publicité ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 12 du règlement communal (hauteur lucarne) ont été acceptées pour le précédent projet tel que demandé, moyennant le respect des conditions émises dans la précédente commission de concertation ;

Considérant que si la nouvelle dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui se situe à l'arrière du dernier étage est acceptable en vue de créer un logement confortable et de qualité et vu la distance de 3m par rapport à la mitoyenneté, le non-respect de la dernière condition ne l'est pas ;

Considérant en effet que le gabarit proposé est déjà très imposant et que pour respecter le bon aménagement des lieux et l'intégration dans le tissu urbain avoisinant, le recul supplémentaire est nécessaire pour rendre acceptable le projet et le gabarit proposés à cet étage ;

Considérant en effet que le recul supplémentaire prévu de 15cm ne répond pas à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et de la commission, et que la commission de concertation précédente s'est déjà prononcée sur le principe de créer deux étages en recul ;

Considérant que –pour rappel- un deuxième étage en recul ne serait acceptable que moyennant un recul supplémentaire pour qu'il ne soit pas perceptible depuis l'espace public ; qu'en effet, la taille et la volumétrie du projet étant déjà considérables, ce deuxième étage en recul alourdit le gabarit et n'est dès lors pas acceptable.

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

- modifier l'implantation du volume en recul au 4<sup>e</sup> étage, pour qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public (prévoir un recul planté plus important)

**Moyennant le respect de la condition émise 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° 468 de la séance du 21/12/2018 à 14h30.

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

Localisation : Rue des Déportés 18 - 20

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

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

P.P.A.S. :

Lotissement :

Demandeur : Eric et Marina FRIBOURG - BLANC

Motifs : 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) 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.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 de la commission de concertation du 19/10/2018

**AVIS REPORTE**

Avis de la commission de concertation du 21/12/2018

**AVIS REPORTE**