

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/700196/2018 (1)

Localisation : Avenue Georges Henri 341

Objet : repeindre les boiseries et ferronneries en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur François GODERNIAUX

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce règlement ;

Considérant que la demande vise à repeindre les boiseries et ferronneries en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de l'immeuble avec peintures murales publicitaires « Sano & L'Alsacienne » situé à l'avenue Georges Henri n° 350-352 et classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 01/04/2004 ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne modifient pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant qu'actuellement l'ensemble des boiseries et ferronneries en façade avant présentent des teintes RAL différentes ;

Considérant que la devanture du rez-de-chaussée commercial (châssis, portes et panneaux en bois), l'ensemble des ferronneries, les boiseries de la corniche et de la lucarne à deux pans seront repeints dans la teinte RAL 7016 anthracite ;

Considérant que la teinte choisie est en adéquation avec la teinte réalisée sur les boiseries des châssis existants des premier et deuxième étages ;

Considérant que ces changements n'auront pas d'impact négatif sur l'aspect architectural de l'immeuble et qu'ils permettront d'uniformiser l'ensemble de la façade ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 22/02/2019 indiquant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 09h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/656469/2017 (2)

Localisation : Rue Jacques Hoton 39

Objet : transformer et étendre la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : François et Catherine CORBIAU - VAN CUTSEM

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

Enquête : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- souhaitent qu'il soit envisagé de verduriser la toiture plate (ralentissement des eaux de ruissellement, garantir sa non-accessibilité)
- l'augmentation de densité, comme demandé, devrait s'accompagner des locaux range vélos/poussettes (6 chambres)
- demandent la norme d'isolation acoustique NBN S01-400-1(suppression du mur de la cage d'escalier)
- demandent une copie de l'état des lieux (creusement de 50cm sous le mitoyen)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/09/2018

AVIS REPORTE en attente d'analyse en ce qui concerne la division de l'immeuble.

Avis de la commission de concertation du 09/11/2018

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

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (hauteur et profondeur) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- Le souhait de verdurisation de la toiture plate,
- La nécessité de prévoir des locaux deux roues en adéquation avec le projet,
- L'isolation de la cage d'escalier ;

Considérant qu'aucune archive n'est disponible pour ce bien et que les recherches en ce qui concerne le nombre de compteurs de gaz et d'électricité ainsi qu'en termes d'habitants dans l'immeuble laissent supposer que l'immeuble a compté deux logements pendant une période mais que depuis 2009, une seule entité familiale est présente;

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble en deux entités de logements : un appartement organisé en triplex comprenant trois chambres et un bureau (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un appartement organisé en duplex comprenant deux chambres (2^e étage et combles) ;

Considérant que les pièces jointes au dossier ne peuvent attester d'une occupation en deux unités d'habitation distinctes, antérieure à 1993 et continue depuis lors;

Considérant en effet que de 1989 à 2001, une seule entité familiale habitait le bien et que depuis 2009 une seule entité familiale occupe le bien ;

Considérant que le relevé des compteurs ne permet pas non plus de confirmer l'existence de deux logements;

Considérant dès lors que l'objet de la demande est de diviser le bien en plus de le transformer et de l'agrandir ;

Considérant qu'en termes de volumétrie, quelques agrandissements sont prévus mais que l'intervention en toiture arrière est importante ;

Considérant qu'au sous-sol, une partie des caves est transformée en espace de logement complémentaire et que le niveau de la dalle et de la cour est abaissé afin de rendre cet espace habitable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les annexes à l'arrière sont remplacées par un nouveau volume présentant la même profondeur ;

Considérant que l'escalier existant menant au jardin est remplacé par un élément en acier galvanisé ;

Considérant qu'aux 2^e et 3^e étages, la volumétrie de la toiture est modifiée afin de disposer d'un étage complet et qu'une lucarne en versant arrière est créée ;

Considérant que ces interventions dérogent au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouveaux volumes des rez-de-chaussée et 2^e étage dépassent les profils des immeubles contigus et dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne n'est pas située à 1m de la limite mitoyenne avec la propriété de droite et que sa hauteur est supérieure au maximum autorisé (2.60m par rapport à 1.25m) ;

Considérant que le profil de la toiture le long des mitoyens n'est pas modifié mais que la lucarne arrière est très importante ;

Considérant en effet que le fait que la toiture plate de la lucarne soit alignée sur le faîte et que la lucarne présente de grandes dimensions rend l'intervention très massive ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de locaux communs autres que deux espaces pour vélos à l'entrée et que seul l'appartement du bas dispose d'espace de rangement ;

Considérant la trop grande densité de logement, les dérogations sollicitées et les conséquences négatives de celui-ci en matière de stationnement dans un quartier déjà saturé ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une seule unité de logement afin de garantir une mixité de logement au niveau du quartier et de la commune de Woluwe-Saint-Lambert qui compte déjà un très

grand nombre d'immeubles à appartements ; qu'à cette fin, il est indispensable de lutter contre des divisions d'immeubles afin de préserver les maisons unifamiliales pour que des familles avec enfants puissent y loger ;

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

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

AVIS DEFAVORABLE 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 sont acceptées.

Avis de la commission de concertation du 29/03/2019

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 09/11/2018, les demandeurs ont sollicité l'application de l'article 126/1 du Cobat dans leur courrier du 07/12/2018 réceptionné le 11/12/2018 ;

Considérant que plusieurs modifications ont été apportées à l'immeuble :

- Le bien n'est plus divisé, la destination de maison unifamiliale est confirmée,
- Les extensions arrière sont conservées,
- La lucarne arrière est diminuée ;

Considérant que certaines adaptations ont été effectuées :

- Au niveau du sous-sol, la dalle n'est plus abaissée à l'arrière, les baies ont été diminuées en hauteur et les marches montant au jardin ont été supprimées vu que les pièces aménagées ne sont plus des locaux habitables,
- La toiture plate de l'extension est légèrement inclinée,
- La taille des baies à l'arrière a été modifiée ;

Considérant que la demande modifiée déroge :

- Au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur et hauteur),
- Au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur de la lucarne ;

Considérant en effet que l'extension du rez-de-chaussée dépasse en profondeur et en hauteur les deux immeubles voisins ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car elles sont minimales ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1,25m (1,37m) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle ne porte que sur 12cm, que la lucarne est placée à 1m des limites de propriété et qu'elle respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que les toitures vertes permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;

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

- Prévoir une toiture verte sur la toiture de la nouvelle extension
- Supprimer l'envoi de l'eau pluviale de l'annexe et de la terrasse vers l'égout. L'exutoire du dispositif stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration dans le jardin ou une citerne de réutilisation ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 09h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/702965/2018 (3)

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 10

Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Horacio CAPPELLARO

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

Enquête : 28/02/2019 au 14/03/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

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

Considérant qu'en application de l'article 207 §1 du CoBAT, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation (régularisation de la modification des châssis en façade avant) ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ainsi qu'à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 28/02/2019 au 14/03/2019 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant que le sous-sol n'a pas été modifié par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une véranda a été construite ainsi qu'un escalier menant au jardin ;

Considérant que ce volume ainsi que l'escalier dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces deux éléments dépassent en profondeur et en profil la construction mitoyenne voisine la moins profonde (voisin n°12) de plus de 3m ;

Considérant, cependant, que même si la véranda et l'escalier dépassent de plus de 3m la construction

mitoyenne la moins profonde, il existe un mur mitoyen de dimension importante permettant d'éviter au maximum les nuisances éventuelles pour le voisin de gauche ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues obliques concernant la terrasse ;

Considérant qu'un escalier intérieur a été aménagé afin de relier le deuxième étage aux combles de l'immeuble ;

Considérant que les combles ont été réaménagés ;

Considérant qu'une lucarne a été construite dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que cette lucarne améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les deux constructions voisines mitoyennes présentent toutes les deux des profils et des hauteurs plus importants ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les châssis existants en façade avant ne sont plus les châssis d'origine (en bois de couleur naturelle) ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC imitation bois de couleur blanche ;

Considérant que les divisions d'origine ont été maintenues ;

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

Considérant que le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC présentant une autre couleur n'est pas acceptable pour un immeuble datant de 1926 ;

Considérant qu'il est important de maintenir ce type d'immeuble dans ses caractéristiques urbanistiques d'origine ;

Considérant dès lors que la régularisation des châssis n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation d'origine concernant les châssis (bois de couleur naturelle) ;

Considérant qu'il apparaît que la corniche en bois a également été remplacée par une nouvelle corniche en PVC de couleur blanche ;

Considérant que cette corniche ne s'intègre pas à la façade existante ;

Considérant qu'il y a dès lors également lieu de revenir à la situation d'origine en ce qui concerne la corniche en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- revenir à la situation d'origine (PU n° 1966 du 16/12/1926) en ce qui concerne les châssis et la corniche en façade avant de l'immeuble (bois couleur naturelle),
- se conformer aux prescriptions du code civil en termes de vues obliques, sans rehausse du mur mitoyen.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de la véranda et escalier extérieur) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (hauteur de la lucarne dans le versant arrière) sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 10h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/690074/2018 (4)

Localisation : Avenue Hof ten Berg 107

Objet : démolir et reconstruire l'annexe à l'arrière avec rehausse des mitoyens, installer un escalier extérieur, modifier les portes de garage et d'entrée et un châssis de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977
Lotissement : /

Demandeur : Madame Katarina TIGER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 28/02/2019 au 14/03/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent la rehausse de la cheminée d'évacuation de hotte de cuisine (n°105)
- demandent de prévoir une latte/joint de finition Derbigum sur la toiture plate (n°105)

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 9 ter du 11/01/1977 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire l'annexe à l'arrière avec rehausse des mitoyens, installer un escalier extérieur, modifier les portes de garage et d'entrée et un châssis de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations concernent des remarques d'ordre civil et non d'ordre urbanistique et que la commission de concertation ne peut dès lors se prononcer sur celles-ci ;

Considérant que la demande vise d'une part à démolir l'annexe existante et à reconstruire une nouvelle annexe plus lumineuse et plus performante en termes d'isolation ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme étant donné que le projet nécessite une légère rehausse des murs mitoyens, sans néanmoins dépasser la profondeur de la construction voisine de gauche ;

Considérant que le nouvel escalier reliant l'extension et le jardin déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'il dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol 9 ter en ce qui concerne la hauteur de l'annexe et le choix des matériaux ;

Considérant que la dérogation à la hauteur s'explique par la différence de niveau entre le jardin et le rez-de-jardin de 1m13, nécessitant ainsi une hauteur plus grande que les 3m20 autorisés dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol précise que les matériaux utilisés pour les annexes sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux, alors que l'enduit et des châssis en aluminium ne sont pas présents dans le bâtiment principal ;

Considérant que les dérogations au règlement régional et au plan particulier du sol sont acceptables étant donné :

- leur faible ampleur,
- l'absence d'impact sur les propriétés voisines ;
- l'absence de visibilité depuis l'espace public ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit la modification de la porte d'entrée, de la porte de garage et de la fenêtre du WC en façade ; que ces modifications sont acceptables ;

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 ;

Considérant que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

AVIS FAVORABLE, en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- supprimer l'envoi de l'eau pluviale de l'annexe, du versant arrière et de la terrasse vers l'égout. L'exutoire du dispositif stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration dans le jardin ou une citerne de réutilisation ;

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur) à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) et au plan particulier d'affectation du sol sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/701499/2018 (5)

Localisation : Clos des Peupliers 34

Objet : démolir les constructions non conformes, construire une annexe au rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS N° 3 du 24/01/1977- Clos des Peupliers

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Pier Paolo PIZZA

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 28/02/2019 au 14/03/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à démolir les constructions non conformes, construire une annexe au rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des extensions à l'arrière et la construction d'une nouvelle extension en briques rouges similaires aux briques existantes ;

Considérant que la véranda actuelle, construite en infraction, a déjà été refusée au précédent propriétaire par le précédent permis d'urbanisme n°20238 ;

Considérant que l'extension prévue s'aligne sur la profondeur du voisin de gauche, augmente les superficies habitables et permet au logement de profiter des espaces agréables ;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin de gauche sera rehaussé ponctuellement ;

Considérant qu'une toiture verte est prévue comme finition ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la profondeur de l'extension ; que cette dérogation est envisageable vu l'implantation et la profondeur du voisin ;

Considérant que deux nouvelles lucarnes sont prévues sur les pentes de toitures latérale et arrière ; que plusieurs lucarnes similaires sont déjà présentes dans le quartier ;

Considérant que ce type d'aménagement permet d'aménager le grenier en y prévoyant une chambre et une salle de bain ;

Considérant néanmoins que les dimensions de la lucarne et le choix des matériaux ne s'intègrent pas dans le tissu urbain ;

Considérant en effet que la lucarne latérale est très grande et très peu vitrée ; que les lucarnes seront habillées par des sidings de ton blanc cassé ;

Considérant que même si ce matériau est déjà présent dans le quartier, il est peu qualitatif et peu esthétique ; que vu la taille de la lucarne latérale et sa visibilité depuis l'espace public, il y a lieu de :

- revoir la lucarne en réduisant sa largeur, hauteur, et en augmentant les parties vitrées ;
- prévoir un habillage en bois, comme les lucarnes latérales de plusieurs maisons dans le quartier (par exemple aux numéros 11, 39 et 99) ;

Considérant que l'actuelle demande de permis d'urbanisme ne concerne pas le changement des châssis en bois peint en blanc par des châssis en aluminium de ton brun ; qu'il y a lieu de respecter l'harmonie dans le quartier (châssis de ton blanc) ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que la zone de recul latérale doit rester libre de tout aménagement tel qu'emplacement de parking ; que seul un accès au garage situé à l'arrière du terrain est autorisé ; que la suppression de l'accessibilité du garage implique également la suppression de la zone carrossable latérale ;

Considérant que les photos montrent une utilisation non conforme de cette zone et qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions des règlements régional et communal d'urbanisme en la matière ;

AVIS FAVORABLE, en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- installer la toiture verte,
- diminuer la taille de la lucarne latérale (limiter au maximum la hauteur et la largeur (max. 3.50m),
- prévoir plus de superficies vitrées dans la lucarne latérale, un habillage en bois (par exemple : cèdre) et des tuiles pour les joues,
- se conformer aux prescriptions des règlements régional et communal d'urbanisme pour la zone de recul (latérale),
- prévoir des châssis en blanc pour les façades visibles depuis l'espace public (pas de PVC).
- supprimer l'envoi de l'eau pluviale de l'annexe et de la terrasse vers l'égout. L'exutoire du dispositif stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration dans le jardin ou une citerne de réutilisation ;

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la profondeur de la construction est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/696800/2018 (6)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 10

Objet : régulariser toutes les modifications apportées à l'immeuble (modification de l'immeuble comptant deux logements à l'origine en une maison unifamiliale, réalisation d'extensions à l'arrière, agrandissement de baies, imperméabilisation du jardin,...)

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

Demandeur : Monsieur René SCHOLZEN

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 28/02/2019 au 14/03/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser tous les travaux réalisés à l'immeuble (modification de l'immeuble comptant deux logements à l'origine en une maison unifamiliale, réalisation d'extensions à l'arrière, agrandissement de baies, imperméabilisation du jardin,...) ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°6.669 a été délivré le 08/04/1948 pour la construction de l'immeuble comptant deux logements ;

Considérant que plusieurs modifications ont été réalisées lors de la rénovation du bien en 2007:

- L'unification des deux logements en une maison unifamiliale proposant les espaces de vie au rez-de-chaussée et les espaces de nuit aux étages,
- La réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée pour agrandir l'espace de vie,
- La fermeture du balcon arrière à l'étage en extension de la chambre et de la salle de bain,
- L'aménagement de deux chambres et d'une salle de douche dans les combles,
- L'agrandissement de baies intérieures,
- L'imperméabilisation de l'espace extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les agrandissements respectent le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit étant donné qu'au rez-de-chaussée, l'extension dépasse de 1,10m l'immeuble

voisin de gauche le moins profond sans dépasser l'immeuble de droite plus profond et qu'à l'étage, il s'agit de fermer le balcon existant bien en retrait des façades arrière des immeubles contigus ;

Considérant que ces modifications améliorent le confort et l'habitabilité de l'immeuble unifamilial ;

Considérant cependant que l'imperméabilisation de la cour déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardins ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant en effet que l'ensemble a été dallé sans prévoir aucune zone de plantations ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable au vu des problèmes d'inondation croissants en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il s'agit d'une surface de plus de 30m² ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une surface perméable au moins égale à 50% de la surface de la zone de cour et jardin ;

Considérant que les murets clôturant la zone de recul ne sont plus en place et que la végétation s'y développe abondamment ;

Considérant qu'il est rappelé que le règlement communal sur les bâtisses précise que la zone de recul doit être parfaitement entretenue en tout temps ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition que la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 472 de la séance du 29/03/2019 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/697222/2018 (7)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 98

Objet : régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n°542367 délivré le 23/04/2015 (rehausse des murs d'acrotère de l'annexe de 15 cm + modification de baies) pour la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Vanessa LING

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

Enquête : 28/02/2019 au 14/03/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n°542367 délivré le 23/04/2015 (rehausse des murs d'acrotère de l'annexe de 15 cm + modification de baies) pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'aucune plainte n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°542367 a été délivré pour régulariser le changement de destination d'une boulangerie en logement au rez-de-chaussée et la modification de châssis en façade avant et pour transformer les annexes existantes et construire une lucarne à l'avant ;

Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 19/12/2014 avait émis un avis favorable à condition de prévoir une toiture végétalisée ;

Considérant que les plans modifiés proposaient l'aménagement d'une toiture végétalisée qui impliquait que le niveau des murs acrotères soit rehaussé de quelques centimètres;

Considérant en effet que le niveau initial était de 3,95m et avait été augmenté à 4,01m dans la version modifiée;

Considérant que lors de la réalisation des travaux, le niveau était de 4,36m et que, suite aux plaintes, celui-ci a été descendu à 4,16m, ce qui constitue cependant une rehausse de 15cm par rapport à ce qui était proposé à l'origine ;

Considérant dès lors que le présente demande de permis d'urbanisme a été introduite ;

Considérant que cette augmentation de hauteur constitue une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'il ne s'agit que de 15cm afin de permettre la végétalisation de l'ensemble de la toiture ;

Considérant par ailleurs que, dans les plans joints à la demande, il est précisé que la situation existante de fait correspond à la situation projetée alors que les photos montrent clairement que la toiture verte n'est pas réalisée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de reprendre le placement d'une toiture végétalisée comme condition ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la taille de la baie et à l'aspect esthétique des châssis en façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la lucarne prévue en versant avant de la toiture n'a pas été réalisée mais que deux fenêtres de toit de type « vélux » ont été placées ;

Considérant que l'abri de jardin existant non conforme sera démoli ;

Considérant que les châssis à 2 ouvrants du premier ont été remplacés par des châssis à ouvrant oscillo-battant, ce qui renforce l'harmonie de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- réaliser la toiture végétalisée telle qu'elle figure aux plans dans les meilleurs délais,
- supprimer l'abri de jardin dans les meilleurs délais,

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° 472 de la séance du 29/03/2019 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/637442/2017 (8)

Localisation : Rue Vandenhoven 93

Objet : remplacer les châssis de l'appartement des premier et deuxième étages de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur François-Xavier DRUENNE

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

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 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) étant donné la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis des appartements des premier et deuxième étages de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°11.372 a été délivré le 22/04/1967 pour la construction de l'immeuble et que le permis d'urbanisme n°555416 a été délivré le 18/02/2016 pour régulariser l'aménagement d'un studio et construire une extension au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit (permis d'urbanisme d'origine) en ce qui concerne le dessin des châssis à l'avant mais que vraisemblablement, cela date de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à poser des nouveaux châssis en PVC structuré bleu acier ou gris structuré métallisé avec des allèges en panneaux isolant en aluminium de même teinte que les châssis et des garde-corps en aluminium et vitrage feuilleté ;

- En remplacement des châssis existants en aluminium gris-teinte naturelle (avec parties ouvrantes de teinte noire et dont une des allèges est un panneau opaque noir) côté rue,
- En remplacement des châssis en PVC blanc (dont deux des allèges sont des panneaux opaques blancs) à l'arrière ;

Considérant qu'à l'avant, les divisions sont simplifiées, la couleur est modifiée et les allèges et les garde-corps présentent une hauteur plus importante (1,10m) en application de la réglementation en vigueur et sont réalisés en verre transparent;

Considérant néanmoins que si la demande participe à l'amélioration de la performance énergétique des logements, les proportions, les couleurs et le matériau proposés ne permettent pas de conserver la typologie des châssis de l'époque en façade à rue, témoin d'une certaine architecture des années '60;

Considérant cependant que les simplifications des divisions (une division verticale est supprimée dans la travée de droite et des baies coulissantes sont placées dans la travée de gauche) sont acceptables ;

Considérant de plus que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et que même s'il ne date pas d'avant 1932, il y a lieu de maintenir le matériau, les couleurs et les proportions d'origine entre la partie basse (allège et garde-corps) et la partie haute (châssis ouvrant et fixe) en façade visible depuis l'espace public;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
- Direction de l'Urbanisme à condition de, en ce qui concerne la façade à rue :

- **privilégier des châssis en aluminium avec des profilés fins des mêmes teintes que ce qui est en place (parties fixes en aluminium gris-teinte naturelle + parties ouvrantes et panneaux opaques en aluminium noir)**
- **conserver la hauteur des allèges existantes ainsi que celle du garde-corps existant de la terrasse et placer une fine rambarde au niveau des baies ouvrantes et au-dessus du garde-corps afin de répondre aux normes de sécurité,**
- **conserver le verre translucide dans la partie basse du garde-corps.**