

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/688205/2018 (1)**

- Localisation : Avenue des Rogations 107 / Rue de Linthout 137
- Objet : régulariser des modifications structurelles, étendre le restaurant, modifier la façade au rez, supprimer le garage, rénover tous les étages et rajouter 2 appartements dans la toiture avec création de lucarnes et rehausse à l'arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Godefroy CAMAUER
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) 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) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que la toiture plate de la rehausse prévue accueille une toiture végétalisée (imperméabilisation totale de la parcelle)  
- souhaitent une amélioration de l'aspect « mobilité » (local vélo...)  
- demandent de s'assurer que l'ensemble des installations techniques du restaurant disposent bien des autorisations nécessaires et quelles sont à leur bon emplacement

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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 des modifications structurelles, étendre le restaurant, modifier la façade au rez, supprimer le garage, rénover tous les étages et rajouter deux appartements dans la toiture avec création de lucarnes et rehausse à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- L'imperméabilisation totale de la parcelle,
- La suppression du garage sans amélioration en termes de local vélos,
- Les installations techniques du restaurant ;

Considérant que la demande prévoit d'une part de réaménager complètement le rez commercial qui est occupé par un restaurant ; qu'une partie des caves sera attribuée au restaurant pour y aménager la cuisine et des sanitaires pour la clientèle ;

Considérant que le garage, lié au restaurant, est supprimé et que les locaux accessoires (cuisine, sanitaires, stockage, ...) sont déplacés vers le sous-sol afin de créer une belle surface au rez ;

Considérant que les caves des logements et les caves du restaurant sont séparées par un nouveau mur ; qu'un nouvel escalier reliant le rez commercial et ses caves est créé ;

Considérant qu'une nouvelle construction est prévue à l'arrière ; que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme étant donné que le bâtiment occupe la totalité de la parcelle ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- La situation de la parcelle (coin),
- La présence des murs mitoyens très hauts,
- L'absence d'impact sur les parcelles voisines ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture plate (gravier ou toiture verte) vu la présence de logements sur les étages supérieurs ;

Considérant que la cuisine est déplacée au sous-sol ; que la demande ne détaille pas les installations techniques à prévoir de la salle du restaurant (aération, ventilation,...) ; qu'il y a lieu de détailler les emplacements exacts des installations techniques en respectant toutes les prescriptions urbanistiques concernées en vigueur (supprimer toute installation technique visible en façade, prévoir des sorties et prises d'air etc en toiture du bâtiment principal) ;

Considérant que des grilles sont créées en soubassement pour l'aération des caves ; qu'il y a lieu de les détailler (matériaux, couleurs, forme...) ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée à rue a été modifiée et appauvrie à plusieurs reprises ; que le bâtiment date d'avant 1932 et qu'une attention particulière doit être apportée à la valorisation du bien ;

Considérant que les éléments patrimoniaux aux étages sont maintenus (châssis en bois blanc, jeu des briques, ferronnerie, ...) ; qu'il y a lieu de maintenir la corniche en bois ;

Considérant que la demande prévoit une rénovation de la façade au rez et plus précisément :

- La modification des baies et le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois blanc,
- La modification de la porte d'entrée pour les logements aux étages,
- La suppression des enseignes et le placement des nouvelles,
- La modification de l'entrée du restaurant,
- Le placement d'un soubassement en pierre bleue et des grilles d'aération des caves
- La pose d'un enduit clair ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une alternative de la façade au rez s'intégrant davantage avec le style du bâtiment :

- En proposant d'autres matériaux plus qualitatifs comme par exemple la pierre bleue ou un enduisage / cimentage peint avec joints horizontaux prononcés (comme par exemple au n°110 de la rue de Linthout) et détailler la couleur,
- En proposant des portes d'entrées en harmonie avec le style du bâtiment (plus de détails),
- En détaillant les grilles prévues dans le soubassement,
- En réduisant le nombre d'enseignes à maximum 3 au lieu des 6 proposées ;
- En revoyant les proportions des baies (entre autre la hauteur de l'imposte) ;

Considérant qu'il y a également lieu de corriger le plan du rez : faire correspondre la largeur de la nouvelle baie en façade et en plan (suppression garage) ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part le réaménagement et la rénovation complète des appartements situés aux étages, et la modification de la toiture au dernier étage pour y installer deux logements supplémentaires ;

Considérant que le réaménagement des appartements aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages peut se concevoir, mais qu'il y a lieu de réétudier la faisabilité de la salle de douche des studios vu sa largeur très réduite (1.34m) ne permettant pas l'installation d'une douche sans compromettre l'accessibilité aisée à la toilette ;

Considérant que les nouveaux balcons aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ne respectent pas toutes les prescriptions du code civil et donnent des vues plongeantes dans l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu de s'y conformer sans rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la modification de la toiture au dernier étage, et plus précisément la rehausse d'un niveau complet avec une toiture plate, ne peut pas se concevoir étant donné :

- La taille des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement des profils des bâtiments voisins,
- La surdensification du bâtiment (6 logements et un rez commercial) non souhaitée,
- Le nombre d'emplacements vélos prévu dans l'actuelle demande,

Considérant que les lucarnes prévues sont trop imposantes et ne s'intègrent pas dans l'esthétique du bâtiment ; que des lucarnes en façade avant ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le nombre et la taille des dérogations et de limiter le nombre de logements sous toiture à un seul logement supplémentaire ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée avec une superficie en adéquation avec le nombre de logements et de chambres et dès lors, de modifier et agrandir l'entrée privative des logements ;

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

- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- Revoir la façade du rez commercial et proposer une alternative s'intégrant davantage avec le style du bâtiment (matériaux, couleurs, divisions, ...),
- Détailler les grilles dans le soubassement (matériaux, couleurs, forme...) ;
- Limiter le nombre d'enseignes à maximum 3,
- Détailler l'emplacement des installations techniques en respectant les prescriptions urbanistiques en vigueur,
- Prévoir un local vélos adapté au nombre de logements et chambres au rez-de-chaussée,
- Prévoir une finition esthétique de la toiture plate du rez (gravier roulé ou toiture verte),
- Corriger le plan du rez : faire correspondre la largeur de la nouvelle baie en façade et en plan (suppression garage),
- réétudier la faisabilité de la salle de douche des studios,

- respecter les prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques pour les nouveaux balcons aux 2e et 3e étages sans rehausse des murs mitoyens,
- supprimer la rehausse de la toiture à l'arrière,
- supprimer les lucarnes en façade avant
- limiter le nombre de logements sous la toiture à maximum un.

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 seulement pour la construction au rez-de-chaussée et des balcons, moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19 :04/2019 à 09h45

**Demande de permis d'urbanisme PU/699468/2018 (2)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 112

Objet : régulariser les modifications par rapport au permis d'origine, construire une extension au rez-de-chaussée et rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire

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

P.P.A.S. : /

Lotissement: /

/Demandeur : Monsieur Bernard MICHEL

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de l'art. 153 §2.al 2&amp;3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - déplorent la perte d'un espace commercial

- la demande n'améliore guère la situation de l'immeuble en termes de mobilité (local vélo...)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications par rapport au permis d'origine, à construire une extension au rez-de-chaussée et à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au titre I du règlement régional d'urbanisme :

- article 4 (profondeur de la construction),
- article 5 (hauteur de la façade avant),
- article 6 (toiture d'une construction mitoyenne et lucarne),

- au titre VIII du règlement régional d'urbanisme (emplacement de parking),

- au règlement communal sur les bâtisses (lucarne) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la perte du commerce et le manque d'amélioration de la situation du bien en termes de mobilité ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°7.225 a été délivré le 13/05/1950 pour la construction de l'immeuble de gabarit R+2+ toiture plate et composé d'un sous-sol comprenant des caves, un local pour les compteurs et une buanderie, d'un rez-de-chaussée commercial avec logement attenant, de deux étages comprenant chacun un logement d'une chambre ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée a été supprimé et que le logement attenant a été agrandi en appartement comprenant une chambre ;

Considérant que la façade à rue a par conséquent été modifiée (suppression de la vitrine et placement d'une nouvelle porte d'entrée) ;

Considérant par ailleurs qu'au fil du temps (entre 1971 et 1996), plusieurs ajouts ont été réalisés, ce que montrent les photos aériennes (BRUCIEL) :

- au rez-de-chaussée : ajout d'une annexe à la cuisine et réalisation d'une terrasse couverte,
- aux étages : fermeture du balcon par le placement d'un châssis ;

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble :

- réaménager le logement du rez-de-chaussée, démolir l'annexe existante pour en reconstruire une nouvelle plus grande,
- supprimer la couverture de la terrasse,
- construire un volume supplémentaire sur la toiture plate pour créer un logement comprenant une chambre ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la chambre est placée à l'avant afin que le séjour soit ouvert sur le jardin, la nouvelle extension abritant la cuisine ;

Considérant que cette extension déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur étant donné qu'elle dépasse la profondeur des deux immeubles contigus et que le mur mitoyen avec la propriété de droite doit être prolongé et rehaussé ;

Considérant néanmoins que l'annexe existante présentait déjà une profondeur plus importante que celles des immeubles voisins ; qu'elle ne dépasse l'immeuble de droite le plus profond que d'un peu plus de 1m et que l'immeuble voisin présente une avancée importante de sa façade arrière à +/- 2m de la limite de propriété ;

Considérant cependant que la réorganisation de l'espace et la création d'une telle extension n'assurent pas des qualités optimales en termes d'éclairage et de ventilation naturelle pour la pièce de séjour, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que le hall d'entrée est légèrement agrandi (par l'ajout de la surface du wc de l'appartement dans l'espace commun) afin d'y aménager un coin pour les vélos ;

Considérant néanmoins que l'accès au sous-sol comprenant les caves (non renseigné correctement au plan) s'en voit condamné, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que vu l'augmentation du nombre de logements, un local vélos adéquat et fermé doit être prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que l'ensemble du rez-de-chaussée doit être revu ;

Considérant qu'un étage supplémentaire complet est ajouté sur la toiture plate existante ;

Considérant que la façade à rue est prolongée dans le même plan avec la même brique au sommet de laquelle une nouvelle corniche est placée et qu'un versant très peu pentu avec brisis est créé ;

Considérant que les plans ne sont pas cohérents (différence de l'emplacement de la corniche selon le plan, la coupe et l'élévation) ;

Considérant que l'aspect de cette extension hybride entre une toiture et un étage complet n'est pas esthétique et ne propose pas un raccord harmonieux avec les constructions voisines ;

Considérant qu'à l'arrière, la façade existante est également prolongée en utilisant les briques identiques aux existantes ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit puisqu'il dépasse de part et d'autre les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant cependant que ces deux immeubles voisins disposent d'une toiture à versants dont le faite est situé plus haut que le nouveau niveau de la toiture plate de la rehausse ;

Considérant qu'il s'agit d'un étage complet dont l'avant est traité comme un versant de toiture quasiment vertical d'où sort une lucarne ;

Considérant que la lucarne proposée à l'avant déroge au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en termes de gabarit étant donné que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle déroge au règlement communal sur les bâtisses également en ce qui concerne sa hauteur supérieure au maximum (1.925m > 1.25m) et en ce qui concerne la distance avec les limites de propriété, inférieure au minimum (0.845m < 1m) ;

Considérant que les volumes et l'esthétique proposés de la rehausse en façade avant sont peu qualitatifs et que les matériaux ne sont pas repris en légende ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la lecture hybride du projet en proposant ou bien une vraie rehausse avec des matériaux de façade qualitatifs et une lecture franche, ou bien une rehausse avec une vraie toiture mansardée et à double pents ;

Considérant que le nouveau logement répond aux normes minimales d'habitabilité repris dans le titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface et d'éclairage naturel ;

Considérant néanmoins que le projet propose une surdensification non souhaitable par l'ajout de ce logement ; qu'une rehausse pourrait s'envisager en vue d'agrandir le logement existant du dernier étage ;

Considérant qu'un balcon est aménagé à l'arrière sur l'avancée des étages inférieurs et qu'un retour en brique d'une largeur de 0.60m est prévu afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande présente une dérogation au titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de parking et que le nombre total de logement est augmenté d'une unité ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour la demande actuelle vu la densification exagérée ;

Considérant que l'espace vélos proposé n'est pas fonctionnel ;

Considérant que si le principe de rehausser l'immeuble et de changer l'affectation du rez est envisageable, le projet tel que présenté ne l'est pas ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 10h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/690136/2018 (3)**

Localisation : Avenue Paul Hymans 74

Objet : régulariser l'agrandissement d'une lucarne à l'arrière, la création de deux terrasses et le changement de châssis de l'appartement du dernier étage

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : 153 du 31/05/1965

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas et Caroline REYNS-PIERRE

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

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 permis de lotir n° 153 autorisé le 31/05/1965 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'agrandissement d'une lucarne à l'arrière, la création de deux terrasses et le changement de châssis de l'appartement du dernier étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 21/03/2019 au 04/04/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande déroge à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les terrasses dépassent le profil des bâtiments voisins ;

Considérant que la demande déroge également à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme du 12/11/1956 étant donné que la lucarne en façade avant dépasse en largeur et en hauteur les maximums autorisés ;

Considérant que les châssis ont également été modifiés ;

Considérant que les aménagements tels que proposés sont acceptables et que les dérogations peuvent être accordées ;

Considérant néanmoins qu'une autorisation en urbanisme ne dispense pas le demandeur de l'obligation de se mettre en conformité avec le code civil ;



Considérant en effet que la terrasse à l'arrière n'est pas conforme aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques ; qu'il appartient au demandeur de s'y conformer sans rehausse du mur mitoyen (recul de 1.90m de la terrasse ou accord du voisin) ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de se conformer aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques sans rehausse du mur mitoyen ;

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

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art. 12 du RCU (hauteur et distance de la lucarne)

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 10h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/1693533/2018 (4)**

- Localisation : Avenue du Centaure 23
- Objet : aménager les combles et construire une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Albert Maximilian et Charlotte MOSER - KNOWLES
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - il est du devoir de la Commission de maintenir la cohérence architecturale du quartier  
- votre décision entraînera un précédent pour l'ensemble du quartier  
- nous nous opposons au projet tel que présenté  
- ils demandent un règlement spécifique à l'échelle du quartier  
- il est indispensable que l'accès au clos puisse être garanti à tout moment

Avis :

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

Considérant que la demande vise l'aménagement des combles ainsi que la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre I, article 4 (profondeur de la construction), article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et au titre II, article 10 (éclairage naturel) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait du maintien d'une cohérence architecturale dans le quartier ;

Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant et que celle-ci reste hors de l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu sur la largeur de la maison (8,05m) et sur une profondeur de 3,00m permettant l'agrandissement et la réorganisation des espaces de vie à ce niveau ;

Considérant qu'au premier étage, l'extension se fera sur la même profondeur (3,00m) mais ne sera implantée que partiellement au niveau du bureau, sur 3,76m de la largeur de la maison à partir de la mitoyenneté avec la maison n° 21 ;

Considérant que ce nouveau volume sur deux niveaux, déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension sur deux niveaux sera pourvue d'une finition en bardage (de fibre ciment) de ton clair ;

Considérant que la toiture plate de l'extension sera accessible uniquement pour son entretien et que celle-ci ne pourra pas être aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande ne présente aucune proposition de finition esthétique de la toiture plate et qu'il y a donc lieu d'en prévoir une ;

Considérant qu'au premier étage, la cloison séparant les deux chambres existantes sera supprimée afin de créer une seule et même chambre parentale de 23,60 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les fenêtres existantes permettraient d'amener l'éclairage naturel des deux chambres existantes mais qu'elles ne le permettront pas pour une chambre présentant une telle superficie (dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'une maison existante et qu'il serait dommage de modifier les façades visibles depuis l'espace public pour modifier la taille de ces fenêtres ;

Considérant que la dérogation est acceptable compte tenu de la présence des deux fenêtres en façades avant et latérales permettant l'amenée de lumière sous deux orientations différentes ;

Considérant que la cage d'escalier sera prolongée vers les combles et que ces combles, actuellement utilisés comme grenier seront aménagés en une chambre supplémentaire ;

Considérant que la fenêtre de toit existante au niveau de cette nouvelle chambre sera agrandie pour amener l'éclairage naturel suffisant ;

Considérant que la maison fait partie du quartier « Constellations » présentant une typologie particulière d'ensemble dont il convient de conserver la cohérence ;

Considérant que beaucoup d'entre elles ont déjà subi des modifications essentiellement au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que même si plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour des interventions sur deux niveaux dans le quartier, il s'agissait d'interventions moins lourdes et s'inscrivant dans la même typologie architecturale que les habitations existantes (parement en briques / prolongation d'une toiture à versant en tuiles de terre cuites, etc.) ;

Considérant dans le cas présent, que l'extension proposée ne respecte pas la typologie et qu'elle dénature le volume de base ; que dès lors les caractéristiques architecturales initiales du quartier ne seront plus garanties ;

Considérant que l'ensemble des maisons de la rue présente des maisons de typologie et gabarits similaires et qu'aucune d'entre elles ne présente d'extensions sur deux niveaux ;

Considérant qu'une cohérence architecturale doit être conservée entre ces maisons du même quartier, et surtout sur un même alignement d'îlot ;

Considérant que l'extension au premier étage n'est dès lors pas souhaitable pour les motifs exposés ci-dessus ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la demande est acceptable pour l'extension au rez-de-chaussée mais qu'il s'indique de supprimer l'extension au premier étage afin de rester cohérent par rapport à la typologie et aux gabarits prévus à l'origine pour ce quartier ;

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

- supprimer l'extension prévue au premier étage ;
- prévoir un parement en briques pour l'extension du rez-de-chaussée (ton identique au parement existant) ;
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension (par exemple : toiture verte) ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, et à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 11h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/697993/2018 (5)**

Localisation : Rue de l'Activité 43

Objet : construire une terrasse au 1er étage arrière, aménager les combles, changer la porte de garage et régulariser l'imperméabilisation d'une grande partie du jardin et la diminution de la profondeur du garage de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Roland SMOUT

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'imperméabilisation du jardin (inondations)  
- souhaitent que l'on impose de rendre sa perméabilité au jardin au minimum en respectant le RRU

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 construire une terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière, à aménager les combles, à changer la porte de garage et à régulariser l'imperméabilisation d'une grande partie du jardin et la diminution de la profondeur du garage de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme :

- article 4 (profondeur de la construction),
- article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'opposition à l'imperméabilisation du jardin;

Considérant que le permis d'urbanisme n°8.881 a été délivré le 04/06/1956 pour la construction de la maison de gabarit R+1+T avec garage ;

Considérant que la demande précise que la véranda existante et réalisée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré sera démolie ;

Considérant que les pièces de vie étant situées à l'étage, un accès direct depuis celles-ci à l'extérieur est souhaité et qu'une terrasse est proposée sur une largeur de 4.05m le long de la façade arrière et sur une profondeur de 2.55m au-delà de la façade arrière ;

Considérant que cette terrasse déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'elle s'étend au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle mesurés dans l'axe médian du terrain ;

Considérant qu'elle est placée dans la continuité du corps de cheminée existant à proximité de la limite de propriété avec la parcelle non-bâtie de gauche, en toute indépendance par rapport à la mitoyenneté ;

Considérant que ce choix est motivé par le fait que la parcelle voisine de gauche n'est pas encore bâtie (un permis d'urbanisme a été refusé en 2018 pour la construction de deux maisons unifamiliales) ;

Considérant, cependant, que la construction d'un mur mitoyen dans les règles de l'art est indiqué ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prolonger et de rehausser le mur mitoyen existant (actuellement de 1.50m) de manière suffisante pour que le code civil soit respecté ;

Considérant que l'allège de la baie de la cuisine est démolie afin de pouvoir accéder à la terrasse ;

Considérant qu'un écran en bois fait office de pare-vue latéral avec un retour de 0.60m afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que par rapport au voisin de droite, un recul de +/-2m est prévu et qu'un bac à plantes est proposé le long de la terrasse ;

Considérant que cette terrasse prend appui sur deux colonnes ;

Considérant que cette terrasse dépasse la seule construction voisine de moins de 3m ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 0,75m ;

Considérant que l'immeuble voisin d'angle dispose également d'une terrasse à ce niveau ;

Considérant, par ailleurs, que la demande vise la régularisation de l'imperméabilisation d'une grande partie du jardin ;

Considérant en effet que le permis d'origine fait état d'une zone pavée le long de la façade arrière sur une largeur de 1,50m ;

Considérant que seul reste un espace de pleine terre le long de la limite de propriété à l'arrière avec un retour latéral de part et d'autre ;

Considérant que cette situation date d'avant l'acquisition par les actuels propriétaires ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme puisque moins de la moitié de la zone de cours et jardin est perméable ;

Considérant que la partie dallée couvre environ  $\frac{2}{3}$  de cette zone ;

Considérant qu'en séance de commission de concertation, le propriétaire a précisé qu'il avait lui-même supprimé les dalles de béton de 30/30 posées sur un lit de ciment par des *klinkers* posés directement sur un lit de sable posé lui-même sur la terre ;

Considérant que l'architecte a précisé que l'eau de pluie s'infiltré déjà à travers la terrasse arrière et qu'il n'y a donc pas de rejet/surcharge vers le réseau d'égoût ;

Considérant, en outre, que la terrasse est de petites dimensions (13m<sup>2</sup>) ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la diminution de la profondeur du garage ;

Considérant en effet que la profondeur initiale de 5,50m a été diminuée à moins de 4m, ce qui ne permet de recevoir qu'une voiture de petites dimensions ;

Considérant que si le déplacement d'une cloison intérieure sans toucher à la structure du bien est dispensé de permis, le garage doit maintenir une profondeur pour accueillir le stationnement d'un véhicule de taille standard ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit en ce qui concerne la profondeur du garage, c'est-à-dire celle reprise dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant qu'un espace de bureau avec sanitaires a été aménagé en lieu et place de la buanderie et des caves d'origine ;

Considérant que la demande vise également à remplacer la porte de garage d'origine en vue de placer une porte sectionnelle en métal laqué blanc ;

Considérant qu'en façade à rue, les châssis d'origine en bois, vu l'époque, (1958) ont été remplacés par des châssis en PVC reprenant les mêmes divisions ; que l'aspect architectural de la façade n'en est pas modifié ;

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

- prévoir la construction d'un mur mitoyen dans les règles de l'art afin de respecter le code civil en matière de vues et joindre au dossier l'annexe II avec le récépissé de l'envoi recommandé au(x) propriétaire(s) de la parcelle voisine non encore bâtie,
- revenir à la situation de droit (permis d'urbanisme d'origine) en ce qui concerne la profondeur du garage.

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

- La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée. La dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 14h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/675304/2018 (6)**

Localisation : Avenue du Bleuet 26

Objet : rehausser la toiture, aménager une lucarne et effectuer des transformations à l'intérieur de l'immeuble

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

Demandeur : Stéphane et Delphine BASTIN - CARLIER

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

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - l'acceptation de ce dossier risque d'être le départ d'une série de demandes amenant à la perte de la cohérence du quartier  
- s'opposent à la demande telle que présentée  
- plaident pour la mise en place d'un règlement spécifique

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à rehausser le mur pignon, à aménager les combles par l'ajout d'un balcon et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera placé sur la rehausse prévue ;

Considérant que la demande a également été soumise à l'enquête publique en application de l'article 153 §2.al 2&3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 11/10/2018 au 25/10/2018 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que les convocations pour la commission de concertation ont été envoyées dans une période comprenant des mouvements de grève de la part du personnel de la société BPOST chargée de distribuer le courrier ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 3 façades » ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la baie existante entre le séjour et la cuisine sera élargie ;



Considérant que l'escalier existant sera prolongé afin d'accéder plus facilement aux combles de l'immeuble ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire sera aménagée dans les combles ;

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

Considérant que cette lucarne donnera accès à une terrasse ;

Considérant que le faîte de l'immeuble ne sera pas modifié (8m20) ;

Considérant que le profil du versant avant de la toiture restera identique ;

Considérant que le versant arrière de toiture sera lui transformé ;

Considérant dès lors que la façade latérale sera rehaussée ;

Considérant que l'habitation fait partie du quartier « Grootveld » ;

Considérant que le quartier regroupe des habitations dont la typologie et l'esthétique ont, dans l'ensemble, été maintenues ;

Considérant que, bien que l'aménagement d'une chambre supplémentaire est tout à fait acceptable, les interventions extérieures proposées (à savoir la rehausse de la façade et la création d'une terrasse au niveau des combles) sont trop importantes et ne respectent pas l'homogénéité existante dans le quartier ;

Considérant de plus que l'habitation est le dernier immeuble d'une série de 8 habitations ;

Considérant que même si la note explicative jointe à la demande de permis relève des cas similaires dans le quartier, ces cas existaient soit dès l'origine, soit concernent des immeubles mitoyens de part et d'autre ;

Considérant dès lors que les exemples choisis ne sont pas comparables avec le présent projet ;

Considérant donc que l'intervention aura un impact visuel important ;

Considérant que l'immeuble bénéficie d'un jardin privatif ;

Considérant dès lors que la création d'une terrasse ne se justifie pas ;

Considérant que la demande, telle que présentée, n'est pas acceptable ;

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

Avis de la commission de concertation du 19/04/2018

Considérant qu'en date du 01/02/2019, les demandeurs ont introduit des plans modificatifs suite aux remarques émises par la commission de concertation ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser la toiture, à aménager une lucarne et à effectuer des transformations à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (dimensions lucarne) ainsi qu'une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profil nouvelle toiture) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 21/03/2019 au 04/04/2019 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble ne sera pas modifié ;

Considérant que des transformations intérieures seront apportées afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant que le projet vise à réaménager le grenier en une chambre supplémentaire ;  
Considérant que pour ce faire, l'escalier existant sera prolongé ;  
Considérant qu'afin d'avoir une hauteur sous-plafond suffisante, le profil de la toiture sera modifié ;  
Considérant que le nouveau profil dépassera le profil des toitures voisines ;  
Considérant que l'immeuble constitue la dernière maison d'une série de 8 maisons identiques ;  
Considérant que le profil de la toiture de la toiture est modifié pour permettre l'installation d'une isolation de toiture ;  
Que la ligne de faîte sera légèrement plus haute que celle des voisins, ce qui leur permettra également d'isoler la toiture à l'avenir ;  
Considérant que le 3<sup>e</sup> pan de toiture latéral est éclairé au moyen d'une fenêtre de toit, permettant également l'échappée suffisante au niveau de la dernière volée d'escalier menant aux combles ;  
Considérant que la ligne de corniche restera continue sur l'ensemble des maisons ;  
Considérant cependant que la surhausse liée à l'isolation au-dessus de la ligne de corniche sera trop visible ; qu'il y a lieu de limiter la rehausse à maximum 15cm au lieu des 19cm prévus ;  
Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable pour la rehausse du faîte ;  
Considérant qu'une nouvelle lucarne est également prévue ;  
Considérant que même si elle déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses, cette lucarne se situe dans le versant arrière de l'immeuble ;  
Considérant que cette lucarne est discrète et s'intègre bien au bâtiment existant ;  
Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;  
**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
- Direction de l'Urbanisme à condition de :

- réduire la surhausse à maximum 15cm au lieu de 19cm.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée (la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée).

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 14h15

**Demande de permis d'urbanisme PU/690085/2018 (7)**

- Localisation : Avenue de Juillet 118
- Objet : régulariser le changement d'affectation du rez commercial en appartement et la modification des châssis, et construire en étage supplémentaire pour y créer un nouveau logement
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : Madame Anne-Michèle PLISSART-DE GHELLINCK
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - la construction d'un bloc supplémentaire perturbe le style et l'esthétique de l'ensemble des façades et diminue fortement la luminosité et l'ensoleillement  
- souhaitent que la toiture plate non accessible du troisième étage soit transformée en toiture verte  
- souhaitent que la situation des emplacements vélos soit éclaircie (mobilité)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez commercial en appartement et la modification des châssis, et construire un étage supplémentaire pour y créer un nouveau logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement, l'esthétique de la rehausse (manque d'intégration) et l'absence d'amélioration en termes de mobilité (pas de garage ou local vélos) ;

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

- des modifications des châssis en façade avant par des châssis en PVC blanc,

- de la transformation du commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant, en un logement de 3 chambres ;

Considérant que le principe du changement d'affectation du rez est acceptable étant donné que la fonction du logement était déjà existante et que l'immeuble était conçu comme immeuble à appartements multiples ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de cet appartement tel que proposé ne l'est pas ;

Considérant en effet les problèmes en termes d'habitabilité et plus précisément :

- le manque de luminosité et de ventilation des pièces habitables (salle à manger sans éclairage ni ventilation directe, chambre à l'arrière trop peu éclairée),
- les superficies trop réduites des pièces habitables (cuisine de 6m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup>, salle à manger de 12m<sup>2</sup> au lieu de 20m<sup>2</sup>,
- l'aménagement peu optimal en termes de circulation interne (accès à la salle de bains exclusivement via une des trois chambres) ;

Considérant qu'en séance, la demanderesse a précisé que le logement du rez-de-chaussée n'était pas 1 logement de 3 chambres, mais un appartement de 2 chambres ; que la grande pièce située à l'avant est utilisée depuis longtemps à un espace de living ;

Considérant que le changement d'affectation du rez ne peut être accepté qu'à condition de revoir complètement l'aménagement en améliorant fortement la conformité aux réglementations en vigueur en termes de superficies, luminosité et ventilation naturelle et en prévoyant une salle de bains et une toilette facilement accessibles (sans traverser une pièce de nuit) :

Etant donné la suppression de la fonction de commerce avec son accès direct depuis la rue, il y a lieu de réaménager la zone de recul en zone de pleine terre et plantée à l'exclusion de l'accès piéton à l'immeuble, en limitant le revêtement imperméable au strict minimum ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit la création d'un logement supplémentaire en ajoutant un étage ;

Considérant que les locaux communs et le nombre de caves privatives sont adaptés au nombre projeté de logements, et qu'un local vélos de +/- 14m<sup>2</sup> est créé ;

Considérant que le volume de la rehausse déroge aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade) et 6 (hauteur de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le matériau (crépi de teinte claire) déroge à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que le volume proposé est trop important et ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique ;

Considérant en effet qu'il dépasse les deux volumes voisins en hauteur et en profondeur ; que le dépassement par rapport à l'immeuble voisin de droite est trop important et aura un impact sur la luminosité des propriétés voisines ;

Considérant que le demandeur a rajouté une étude d'ensoleillement à sa demande de permis d'urbanisme ; que cette étude est très peu lisible pour déterminer l'impact exact sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant néanmoins que vu l'implantation à proximité du coin, toute modification et rehausse aura un impact non négligeable sur la luminosité des appartements situés avenue de Mars ;

Considérant que le projet dépasse le profil du voisin de droite de +/- 6m en profondeur, et partiellement de plus de 10m en hauteur ;

Considérant que les dérogations telles que proposées sont trop importantes et ne peuvent pas s'envisager ;

Considérant en effet que la totalité du nouvel appartement projeté est dérogatoire ;

Considérant que la demanderesse a déclaré en séance que des toitures vertes étaient prévues ; que cet aménagement n'a pas été dessiné au niveau des plans et coupes ;

Considérant que l'esthétique de la rehausse ne s'intègre pas avec le reste de la façade ; qu'un matériau plus noble et dans les même tonalités que la façade existante pourrait s'envisager (par exemple : pierre blanche) ;

**AVIS DEFAVORABLE** tel que présenté, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

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

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- art.52 du RCU (matériaux de façade)

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 15h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/680965/2018 (8)**

Localisation : Avenue des Créneaux 14

Objet : effectuer des transformations intérieures, étendre le rez-de-chaussée et transformer les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Renaud et Carole ZAUWEN - BERTHELOT

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

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : - demandent que l'extension ne nécessite aucune dérogation  
- observations en ce qui concerne les mesures, axe mitoyen, alignement etc...  
- questions sur les incidences du projet et du chantier

Avis :

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

AVIS REPORTE dans l'attente d'un plan et des coupes corrigés (en 5 exemplaires) reprenant les niveaux des jardins voisins corrects.

Avis de la commission de concertation du 19/04/2019 :

Considérant qu'en date du 11/03/2019, les demandeurs ont introduit des plans modificatifs ;

Considérant que ces plans ont apporté des précisions quant aux niveaux (comme demandé lors de la précédente commission de concertation) et ont également apporté des modifications concernant l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que vu les modifications apportées, la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 21/03/2019 au 04/04/2019 et que 4 remarques ont été émises ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette extension dépassera également le profil voisin le plus bas de plus de 3m;

Considérant que la rehausse de façade arrière déroge également à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type bel-étage ;

Considérant que le sous-sol comprenant le garage de l'immeuble ne sera pas modifié ;

Considérant que des aménagements intérieurs seront réalisés à l'ensemble de l'immeuble afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépassera de 1m50 la construction voisine de gauche (voisin le plus profond, n°16) et de 3m40 la construction voisine de droite (voisin le moins profond, n°12) ;

Considérant qu'il existe un mur mitoyen du côté gauche (voisin n°16) ;

Considérant néanmoins qu'une légère rehausse d'une partie du mur (partie située dans la propriété du n°14) sera nécessaire afin d'accueillir la future extension ;

Considérant que cette rehausse est minime (quelques cm) et n'occasionnera pas de nuisances pour le voisin situé au n°16 ;

Considérant qu'il est à noter que la terrasse existante au n°16 n'est actuellement pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'il s'indique de s'y conformer ;

Considérant que l'impact de la nouvelle extension sera plus importante sur la construction voisine de droite (n°12) ;

Considérant que cette construction voisine possède une faible profondeur de construction de +/- 9m ;

Considérant néanmoins que la hauteur de l'extension a été diminuée par rapport à la version précédente du projet ;

Considérant que cette hauteur a été diminuée de +/- 60 cm afin de réduire l'impact sur les constructions voisines ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que la hauteur indiquée (13,10m) présente une erreur matérielle et doit être corrigée en 13,17m ; que le dessin même est correct ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées (article 4 et 6 du titre I du RRU) pour l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la toiture de l'extension ;

Considérant que le projet prévoit également la rehausse de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que ce nouveau volume déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que si ces dérogations sont peu importantes par rapport au profil du voisin n°16, ces dérogations sont importantes par rapport au voisin n°12 ;

Considérant en effet qu'à certains endroits, la nouvelle construction dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde (n°12) ;

Considérant que les deux dérogations (article 4 et 6, titre I du RRU) sont trop importantes au vu du programme souhaité (ajout d'une chambre supplémentaire) ;

Considérant que ce nouveau volume apporterait trop de nuisances pour la construction voisine de droite (qui est déjà dépassée de plus de 3m au niveau du rez-de-jardin) ;

Considérant dès lors que l'extension de la façade arrière n'est pas acceptable ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables en ce qui concerne la rehausse souhaitée ;

Considérant que les remarques émises lors de l'enquête publique étaient nombreuses ;

Considérant que certaines remarques relevaient du Code civil ou encore de la responsabilité de l'architecte en charge du dossier et du suivi du chantier ;

Considérant que suite à ces remarques, il est rappelé qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté, ...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées ;

Considérant qu'il est également rappelé qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné mais qui ne confère en aucun cas un droit de propriété sur ledit bien ;

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

- supprimer la rehausse de façade prévue au dernier étage ;
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sans rehausse supplémentaire de celle-ci.

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 en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée sont acceptées.



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 15h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/663332/2018 (9)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 205 - 207

Objet : démolir les annexes existantes du restaurant et construire deux maisons unifamiliales en fond de parcelle

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité

P.P.A.S. : n°14bis

Lotissement : /

Demandeur : S.A. GEFICO Monsieur Tu Hoang Christophe BUI

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 21/03/2019 au 04/04/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - est-il raisonnable de construire deux nouvelles maisons dans le quartier, considéré comme zone inondable ?  
- quid de la citerne d'eau de pluie ?  
- la construction du mur latéral droit constituera une nuisance visuelle à mon égard (28 Moonens)

Avis de la commission de concertation du 30/11/2018 :

« *Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;*

*Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 14 bis approuvé le 13/07/2006 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;*

*Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes du restaurant et à construire un nouvel immeuble de 3 logements en fond de parcelle ;*

*Considérant que la demande déroge aux :*

- *titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur) ;*
- *titre VIII du règlement régional d'urbanisme, article 6 (parking) ;*
- *titre III du règlement sur les bâtisses, article 12 (dimensions des lucarnes) ;*
- *plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation (article 2.1.2), le gabarit (article 2.1.3) et la toiture (article 2.1.4) ;*

*Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;*

*Considérant que la demande vise d'une part à démolir les annexes du restaurant (comportant une arrière cuisine, une arrière salle et les sanitaires du restaurant), la terrasse et sa pergola en tuiles ;*

*Considérant que la terrasse actuelle du restaurant déborde de +/- 2m par rapport à l'alignement autorisé dans le plan particulier d'affectation du sol et que la suppression de celle-ci permettra de revenir à l'alignement prévu initialement ;*

*Considérant que les démolitions impliquent de nouveaux aménagements pour le restaurant et le reste de l'immeuble situé à l'angle de la chaussée de Roodebeek et de la rue Dries ;*

*Considérant que les sanitaires seront réinstallés au premier étage dans l'ancien débarras commun des logements et ne seront accessibles que depuis le hall commun ;*

*Considérant que le sous-sol modifié préalablement à la demande ne présente plus de caves pour les logements des étages supérieurs ;*

*Considérant que les logements existants aux étages ne seront pas modifiés par rapport aux précédents permis d'urbanisme ;*

*Considérant que dans l'ensemble, les réaménagements prévus pour cet immeuble existant sont peu qualitatifs et réduisent le nombre de locaux communs et de locaux affectés aux logements ;*

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

*Considérant que la demande vise d'autre part à construire un nouvel immeuble en lieu et place des anciennes annexes et terrasses, dont l'accès se fera par la rue Dries ;*

*Considérant que l'implantation du nouvel immeuble de logements respectera l'alignement prévu au plan particulier d'affectation du sol, en sa prescription 2.1.2 ;*

*Considérant que le gabarit proposé déroge à cette même prescription 2.1.2 en ce qui concerne les profondeurs minimales à respecter (profondeur inférieure aux 8 mètres autorisés) ;*

*Considérant que la profondeur maximale autorisée de 10m a été respectée mais que celle-ci a été diminuée vers la gauche pour ne pas obstruer les baies présentes en façade arrière de l'immeuble d'angle existant ;*

*Considérant que ce geste et parti architectural, malgré qu'il soit cohérent, rend les espaces intérieurs plus complexes et difficiles à aménager ;*

*Considérant que la hauteur de corniche en façade avant du nouvel immeuble sera alignée au niveau de celle de l'immeuble d'angle conformément au règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant cependant qu'elle présentera une hauteur supérieure (11,02 mètres) par rapport à celle autorisée au plan particulier d'affectation du sol, en sa prescription 2.1.3 (maximum 10,20 mètres) ;*

*Considérant qu'en façade arrière la hauteur de corniche en son point haut est supérieure (13,20 mètres) à celle de la façade avant (11,02 mètres), dérogeant également à la prescription 2.1.3 du plan particulier d'affectation du sol ;*

*Considérant que la hauteur de toiture prévue déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 en ce que celle-ci dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (toiture du bâtiment d'angle) ;*

*Considérant, vu le nombre important de dérogations demandé (au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol) en ce qui concerne les hauteurs et gabarits du nouvel immeuble, que le projet ne répond pas à la volonté du plan particulier d'affectation du sol de retrouver des gabarits inférieurs (3V) à ceux de la chaussée de Roodebeek (4V) ;*

*Considérant qu'au dernier étage, la lucarne de gauche sera construite à moins d'un mètre par rapport à la limite mitoyenne, dérogeant ainsi au titre III du règlement sur les bâtisses, article 12 ;*

*Considérant que le projet déroge également à la prescription 2.1.4 du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le placement d'ardoises de teinte gris foncé au lieu de tuiles rouges ;*

*Considérant que la toiture du bâtiment d'angle existant est recouverte de tuiles rouges et qu'il serait préférable de conserver l'harmonie des différentes toitures dans une même rue ;*

*Considérant cependant que le placement de tuiles en terre cuite rouges ne s'accorderait pas harmonieusement avec le matériau prévu en façade avant du nouveau bâtiment (briquettes blanches) et que de ce fait, le choix des matériaux et leurs teintes sont à revoir afin d'intégrer harmonieusement le nouveau bâtiment avec le bâtiment existant ;*

*Considérant que le traitement des baies s'harmonise mal avec le bâtiment voisin ;*

*Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le dessin de la façade ;*

*Considérant que le programme prévoit 3 nouveaux logements dans cet immeuble ;*

*Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'appartement de deux chambres donnera accès à une terrasse et un jardin privatif délimité par le mur mitoyen existant avec l'entrepôt voisin ;*

*Considérant que ce mur mitoyen mesure 5,64 mètres par rapport au niveau du jardin projeté et que de ce fait ce jardin ne bénéficiera que de très peu de lumière ;*

*Considérant qu'aux étages les deux logements seront traités en duplex, imbriqués l'un dans l'autre ;*

*Considérant que même si les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ont été respectées, la configuration des logements telle que présentée ne permet pas de prévoir de logements fonctionnels et confortables ;*

*Considérant que la demande déroge au titre VIII, article 6 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'aucune place de parking ne sera prévue pour ces trois nouveaux logements ;*

*Considérant de plus que la configuration du local vélo proposé et la position de celui-ci dans la partie donnant l'accès aux caves, ne sont ni adéquates ni pratiques ;*

*Considérant que les emplacements suspendus ne sont pas acceptables car difficiles d'utilisation ;*

*Vu la prescription 2.3.1 du plan particulier d'affectation du sol de laisser la possibilité de prévoir d'autres affectations que le logement au rez-de-chaussée ;*

*Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier le programme du rez-de-chaussée afin de prévoir un accès à des emplacements de parkings et de trouver un équilibre entre le nombre de ceux-ci par rapport au nombre de logements proposé ;*

*Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne pour le tamponnage des eaux de pluie d'une capacité de 5000 litres qui permettra d'entretenir les espaces communs et le jardin ;*

*Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée comprenant la petite chambre présentera une toiture verte extensive, jouant également le rôle de tampon en cas de grosse pluie ;*

*Considérant que le projet de construction d'un immeuble de logements n'est pas contraire au bon aménagement des lieux mais qu'il y a lieu de revoir le programme et la configuration des appartements ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;*

*Considérant de tout ce qui précède que le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables et que le projet ne s'inscrit pas dans le tissu urbain ;*

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

*En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme, au règlement des bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol ne sont pas acceptées. »*

Avis de la commission de concertation du 19/04/2019 :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 14 bis approuvé le 13/07/2006 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande initiale visait à démolir les annexes existantes du restaurant et à construire un nouvel immeuble de 3 logements en fond de parcelle ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 30/11/2018 ;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire pour introduire de nouveaux plans modifiés ;

Vu les documents modifiés introduits le 08/02/2019 et le 06/03/2019 ;

Considérant que l'objet de la demande vise désormais à démolir les annexes existantes du restaurant et à construire deux maisons unifamiliales en fond de parcelle ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces documents que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction), article 6 (toiture – hauteur) et article 13 (zone de cours et jardins) ;
- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation (article 2.1.2), le gabarit (article 2.1.3) et la zone de cours et jardins (article 2.8) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2019 au 04/04/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que des réaménagements sont prévus dans l'immeuble existant :

- l'installation de nouveaux sanitaires au rez-de-chaussée à côté de la cuisine existante ;
- le hall commun restera désormais privatif aux logements (plus de passage public / restaurant) ;
- le réaménagement des sous-sols afin d'y retrouver un local pour compteurs et des caves individuelles pour chaque unité (un commerce / deux logements) ;
- Aménagement de locaux communs aux paliers entre étages (rangement au premier étage et buanderie – chaufferie sur le palier du deuxième étage) ;

Considérant que l'implantation des nouvelles maisons unifamiliales respectera l'alignement prévu au plan particulier d'affectation du sol, en sa prescription 2.1.2 ;

Considérant que le projet répond désormais à la volonté du plan particulier d'affectation du sol de retrouver des gabarits inférieurs (3V) à ceux de la chaussée de Roodebeek (4V) ;

Considérant qu'afin de ne pas obstruer les baies existantes de la façade arrière de l'immeuble de coin, la profondeur de la maison de gauche sera partiellement inférieure à 8 mètres, dérogeant à cette même prescription 2.1.2 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le gabarit des maisons dépasse ponctuellement une profondeur légèrement

supérieure aux trois quarts de la parcelle, dérogeant au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que pour respecter l'alignement de l'immeuble existant en façade arrière, la hauteur de corniche sera partiellement supérieure à celle de la façade avant, dérogeant à la prescription 2.1.3 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les dérogations liées aux gabarits des deux nouvelles maisons sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que la zone de cours et jardins présente actuellement peu de lumière de par la présence de murs mitoyens hauts de 5,64 mètres par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que le projet prévoit de diminuer la hauteur de ces murs mitoyens à 3,99 mètres afin de diminuer la perte d'ensoleillement et d'offrir un espace extérieur plus qualitatif, tout en préservant une hauteur suffisante nécessaire à l'entrepôt de la parcelle voisine ;

Considérant que le peu d'ensoleillement ne pourra garantir un bon entretien d'une zone plantée de pleine terre dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que le projet prévoit dès lors de traiter cette zone de manière minérale (graviers et plantes en pot) tout en restant perméable, dérogeant ainsi au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 et à la prescription 2.8 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les matériaux en façades et toiture ont été repensés de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'immeuble existant et le tissu urbain environnant ;

Considérant que le traitement de la façade présentera un parement de briques de teinte jaune – orangé – rouge et des châssis en bois naturel de type mélèze ;

Considérant que la toiture sera recouverte de tuiles rouges respectant le plan particulier d'affectation du sol et permettant de s'accorder avec la toiture du bâtiment existant ;

Considérant que les remarques émises dans l'avis de la première commission de concertation du 30/11/2018 portaient essentiellement sur la quantité et la taille des dérogations sollicitées, jugées trop importantes, et sur la non intégration du nouvel immeuble dans le tissu urbain existant ;

Considérant que le programme proposé dans la demande initiale a été simplifié (construction de logements individuels en lieu et place de l'immeuble à appartements) et que le nombre de dérogations sollicitées a été largement diminué ;

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.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le hameau médiéval de Roodebeek remontant jusqu'au 12<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 2 – Woluwe-Saint-Lambert, p.37-38 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique ;

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

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

Il y a lieu de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagnés, le cas échéant, d'une éventuelle

fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme, et aux prescriptions 2.1.2, 2.1.3 et 2.8 du plan particulier d'affectation du sol sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 475 de la séance du 19/04/2019 à 16h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/683283/2018 (10)**

Localisation : Avenue Marie-José 127  
Objet : transformer et agrandir la villa  
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 et Madame Arnould et Viviane ROBERTI  
Motifs : art 126/1 suite art 191

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Argumentation : /

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 approuvé le 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 25/01/2019, favorable conditionnel pour une partie de la demande mais défavorable en ce qui concerne l'abattage des arbres et la lucarne avant, les demandeurs ont sollicité l'application de l'article 126/1 du cobat dans leur courrier du 22/03/2019 ;

Considérant que les plans modifiés proposent une lucarne de plus petites dimensions ;

Considérant en effet que la largeur a été diminuée de +/-90cm et la hauteur de +/-50cm ;

Considérant que les matériaux utilisés sont le zinc prépatiné de ton rouge (partie supérieure arrondie) et les tuiles rouges (parties latérales) pour l'habillage de la lucarne, et l'aluminium de ton noir pour le châssis ;

Considérant que l'intervention est moins massive et s'intègre dès lors plus harmonieusement dans la toiture ;

Considérant cependant que l'élément central du châssis présente une largeur identique à celle de la partie cintrée qui est peu esthétique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le dessin de ce châssis en supprimant cet élément ou en diminuant la largeur ;

Considérant que le permis d'urbanisme 1697703 a été délivré par le fonctionnaire-délégué le 04/02/2019 pour abattre 8 arbres dont un hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde comme site,

par l'arrêté du gouvernement bruxellois du 24/04/2014 ;

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

- revoir le dessin de ce châssis en supprimant l'élément central.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 relative à la lucarne du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.