

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 463 van de vergadering van 06/07/2018 om 09h00.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/644047/2017 (1)

- Ligging : Roodebeeksteenweg 586
- Ontwerp : SCHOOLVERGUNNING : Slopen van de bestaande gebouwen B2 en B3 en bouwen van een nieuwe kleuter- en basisschool voor 440 kinderen met een kinderopvang voor 40 kinderen, sportzaal en refter
- Zonering : Gew.B.P.. : gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
- Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : V.Z.W. **Sint- Goedele Brussel** Mijnheer Pieter Vandermot
- Motieven : afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage a of bijlage b waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben)(wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen)
- Onderzoek : van 15/06/2018 tot en met 29/06/2018
- Klachten/Opmmerkingen : 5 bezwaren of opmerkingen en 1 aanvraag om gehoord te worden
- Argumenten :
- De tweede toegangsweg via de Centauruslaan mag ook niet gebruikt worden bij buitenschoolse activiteiten op de sportterreinen die bij de scholen horen;
 - Het feit dat er geen affiches werden opgehangen in de Centauruslaan tijdens het openbaar onderzoek; dat de woningen met de huisnummers gaande van 1 tot 25 hinder gaan vinden van de geplande werken daar de site uitgeeft op hun tuinen;
 - De energie en CO2 emissie die gepaard gaan met de afbraak en opbouw van de gebouwen in het binnengebied; dat er beter werd geopteerd voor een uitbreiding van de bestaande gebouwen; dat dit een meer duurzame en ecologische oplossing zou zijn;
 - Foutieve cijfers in de aanvraag voor de oppervlaktes van de bestaande en nieuwe gebouwen;

- Bouwen in het binnenhuizenblok van een dichte residentiële wijk;
- De 'Stalinistische architectuur' van een balk bestaande uit een kelderverdiep, gelijkvloers en 2 verdiepen, hetgeen een breuk vormt met de architectuur van de villawijk;
- Het te grote gabariet; een project dat hetzelfde gabariet als dit de bestaande gebouwen hanteert, is enkel aanvaardbaar;
- Het mobiliteitsprobleem in de buurt veroorzaakt door de 400 leerlingen en 40 kinderen; de welke maatregelen die zullen genomen worden door de school;
- Het omhakken van de bomen die een buffer vormen tussen de wijk en de school, tussen de wijk en de E40 en een bron van zuurstof zijn;
- De vraag of er een plaatsbeschrijving voorzien is voor de woningen in de dichte nabijheid van de werf;
- De eis dat regelgeving voor wat betreft de werf/werflawaai strikt wordt nageleefd;
- Het gebruik van de infrastructuur voor naschoolse activiteiten;

Advies van de overlegcommissie van 01/12/2017: VERDEELD ADVIES.

GUNSTIG ADVIES van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw en directie erfgoed

ONGUNSTIG ADVIES van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe

BIM onthoudt zich.

Advies van de overlegcommissie van 06/07/2018 :

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd op 03/05/2011;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met voormeld plan;

Overwegende dat de aanvraag het slopen van de bestaande gebouwen B2 en B3, het bouwen van een nieuwe kleuter- en basisschool voor 440 kinderen met een kinderopvang voor 40 kinderen, van een sportzaal en een refter betreft;

Overwegende dat na het verdeeld advies van de overlegcommissie van 1/12/2017, de gemachtigde ambtenaar op 25/05/2018 in toepassing van het artikel 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) gewijzigde plannen heeft gevraagd die beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- Een voorstel indienen tot verbetering van de mobiliteit tijdens de piekuren van de school;
- Het afschaffen van de tweede toegangsweg tot de school via de Centauruslaan;
- De impact op het binnengebied en naar de burelen toe verminderen door de inplanting van het gebouw te wijzigen en meer bepaald door het gebouw voldoende op te schuiven naar het westen;

Overwegende dat de aanvrager, in het kader van het artikel 191, gewijzigde plannen heeft ingediend op 25/05/2018 en dat deze beantwoorden aan de opmerkingen geformuleerd door de overlegcommissie;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag opnieuw aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 15/06/2018 tot en met 29/06/2018 om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (inplanting - vrijstaande bouwwerken)

- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport:
 - creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen
 - wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage A waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben (wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A)

en dat 5 bezwaren of opmerkingen en 2 aanvragen om gehoord te worden (waarvan 1 buiten de termijn) werden ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren en opmerkingen voornamelijk slaan op:

- De tweede toegangsweg via de Centauruslaan die niet mag gebruikt worden bij buitenschoolse activiteiten op de sportterreinen die bij de scholen horen;
- Het feit dat er geen affiches werden opgehangen in de Centauruslaan tijdens het openbaar onderzoek; dat de woningen met de huisnummers gaande van 1 tot 25 hinder gaan vinden van de geplande werken daar de site uitgeeft op hun tuinen;
- De energie, CO2 emissie en stof die gepaard gaan met de afbraak en opbouw van de gebouwen in het binnengebied; dat er beter werd geopteerd voor een uitbreiding van de bestaande gebouwen; dat dit een meer duurzame en ecologische oplossing zou zijn;
- Foutieve cijfers in de aanvraag voor de oppervlaktes van de bestaande en nieuwe gebouwen;
- Bouwen in het binnenhuizenblok van een dichte residentiële wijk;
- De 'Stalinistische architectuur' van een balk bestaande uit een kelderverdiep, gelijkvloers en 2 verdiepen, hetgeen een breuk vormt met de architectuur van de villawijk;
- Het te grote gabariet van de monoliet; een project dat hetzelfde gabariet als dit de bestaande schoolgebouwen hanteert, is enkel aanvaardbaar;
- Het mobiliteitsprobleem in de buurt veroorzaakt door de 400 leerlingen en 40 kinderen; de maatregelen die zullen genomen worden door de school;
- Het voorzien van een fietsenberging voor 170 fietsen; het bijkomend fietsverkeer in de drukke straat;
- Het rooien van de bomen die een buffer vormen tussen de wijk en de school, tussen de wijk en de E40 en een bron van zuurstof zijn;
- De vraag of er een plaatsbeschrijving voorzien is voor de woningen in de dichte nabijheid van de werf;
- De eis dat de regelgeving voor wat betreft de werfactiviteiten en het gepaarde gaande werflawaai strikt wordt nageleefd;
- Het feit dat de inplanting veranderd is, komt ten goede aan de bewoners daar er meer afstand gecreëerd werd tussen de achtergevel van de school en de perceelsgrenzen van de bewoners;
- Het gebruik van de infrastructuur voor naschoolse activiteiten; de vrees dat de school een cultureel centrum wordt 's avonds en in het weekend;

Overwegende dat in toepassing van het artikel 197/3, het College van burgemeester en schepenen zijn advies moet uitbrengen op de gewijzigde aanvraag binnen de 20 dagen na de aanvraag tot advies door de gemachtigde ambtenaar, dewelke dateert van 11/06/2018;

Overwegende bijgevolg dat het College zich moet uitspreken voordat de overlegcommissie heeft plaatsgevonden om deze termijn te respecteren;

Overwegende dat de huidige aanvraag kadert binnen een groter masterplan dat voorziet in:

- de bouw van 23 tijdelijke containerklassen en een tijdelijk kinderdagverblijf voor 28 kinderen, die na het voltooiën van de nieuwbouw verwijderd worden (bouwaanvraag PUF/682282/2018 (ref. gemeente) momenteel gelijktijdig in behandeling),

- de afbraak van 2 bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw van één schoolgebouw voor 440 kinderen en een kinderopvang voor 40 kinderen (huidige bouwaanvraag);

Overwegende dat het programma van de nieuwbouw behouden blijft, en meer precies:

- niveau -1: fietsenberging met 170 plaatsen, afvalberging en materiaalberging, sportzaal en sanitaire ruimten,
- gelijkvloers: inkomzone met onthaal en secretariaat, 3 kleuterklassen met atelierruimte, kinderdagverblijf voor 40 plaatsen, sanitair voor de speelplaats,
- niveau +1: refter met keuken, 4 kleuterklassen, 4 lagere school klassen met ateliers,
- niveau +2: 8 lagere schoolklassen, administratie, directie, personeelslokalen, zorglokalen, een overdekte buitenklas en tuinklas
- technisch niveau

Overwegende dat volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Voor wat betreft de inplanting:

- de inplanting van de nieuwbouw werd herzien (7,20m opgeschoven in westelijke richting en op 9,10m van de oostelijke perceelsgrens) om zo de afstand tot de perceelgrenzen van de nabijgelegen woningen maximaal te maken en het hoofdvolume van drie bouwlagen op een zo groot mogelijke afstand van de woningen te bouwen;
- de grondinname van het gebouw wordt volledig op het eigendom van de aanvrager behouden door een hoek van het gebouw te verwijderen op kelderniveau en het gelijkvloers zodat de bovenste 2 bouwlagen in overkraging komen te staan over de bestaande brandweg;
- een extra groene buffer werd voorzien (aanplanting hoogstammige bomen en haagmassief) langsheen de perceelsgrens met de burens;
- de esthetiek van het gebouw wordt punctueel gewijzigd door kunst te verwerken in de gevels; een jonge Brusselse kunstenaar zal de dichte betonnen gevelpanelen bewerken met grafische prints en verschillende groene nuances;

Voor wat betreft de mobiliteit:

- de aanzet werd gegeven tot overleg tussen de verschillende actoren en bevoegde instanties om tot een concreet project op langere termijn te komen,
- tijdelijke voorzieningen worden voorgesteld ter hoogte van de brandweg, een tijdelijke parkeerzone alsook een kiss- en ride voorziening langs de Roodebeeksesteenweg,
- de scholengroep Sint-Goedele Brussel heeft een principe-akkoord van Brussel Mobiliteit verkregen op 05/07/2018 voor:
 - een erfdienstbaarheid omtrent 2 percelen uit te wisselen waarvan telkens 1 perceel aan elk van de partijen toebehoort ten einde de haalbaarheid van het project te garanderen (zijnde de verharding van de doorgang naar de fietsenstalling op het perceel van het gewest (ongeveer 49m²)) en het op zich nemen van het onderhoud van het kleine stukje perceel (ongeveer 11m²) in eigendom van de vzw Sint-Goedele Brussel;
 - een stuk grond dat achter de school ligt op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek voor het creëren van extra parkeerplaatsen voor extra personeel en de aanleg van een kiss&ride zone ten einde de omliggende residentiële wijk niet te overbelasten qua mobiliteit;
 - het realiseren van nutsleidingen op hun terrein zodat de openbare weg niet dient opengelegd te worden;

- toegang te verlenen aan fietsers over hun terrein naar de school daar zich op deze grond zich reeds een dienstweg voor brandweerdiensten bevindt;

Dat bijgevolg de wegbeheerder van Brussel Mobiliteit aan alle gevraagde punten en volgens de geldende voorschriften een positief antwoord zal verschaffen onder de vorm van een wegvergunning die eerstdaags zal afgeleverd worden aan de vzw Sint-Goedele Brussel; dat de studies en realisaties van de gevraagde punten in samenspraak met de diensten van Brussel Mobiliteit verder zullen worden uitgewerkt;

Voor wat betreft de Centauruslaan:

- de toegang vanuit de Centauruslaan wordt opgegeven als ingang/uitgang tot de school en zal enkel behouden blijven als nooduitgang voor de site.

Overwegende dat door het wijzigen van de inplanting van het gebouw, de organisatie en planning van de tijdelijke klaslokalen dient herzien te worden; dat het bestaande gebouw B3 van bij de aanvang der werken afgebroken dient te worden zodat er bijgevolg extra containers ter compensatie van deze afbraak voorzien moeten worden op perceel 3C; dat de aanvraag tot tijdelijke containers gegroepeerd werd in een nieuwe aanvraag n° PUFDF/682282/2018 (ref.gemeente) die gelijktijdig met huidige aanvraag wordt behandeld;

Overwegende dat de eerdere aanvragen met name voor het plaatsen van 2 tijdelijke containerklassen (PUFDF/605919/2017 (ref.gemeente)) en voor het plaatsen van 10 containerklassen PUFDF/633641/2017 (ref.gemeente) op dezelfde site bijgevolg werd ingetrokken door de aanvrager;

Overwegende dat het bouwvolume van de nieuwbouw zo compact mogelijk werd gehouden, en op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen wordt ingeplant, waardoor deze een buffer kan spelen tussen de E40 en de omwonenden; dat de bouwhoogte aan de oostzijde 1 bouwlaag verlaagd werd om de impact ten opzichte van de dichts liggende burens maximaal te beperken;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan artikels 7 (inplanting vrijstaand bouwwerk) en 8 (bouwhoogte);

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn wegens:

- de specifieke functie (schoolgebouw), omringd door een woonzone, waarvoor de vereisten naar bouwhoogte en -diepte sterk verschillen,
- de geringe afwijking (bouwvolume van gelijkvloers + 2 niveaus voor het schoolgebouw en bouwvolume van gelijkvloers +1+dak voor de omliggende woongebouwen)
- het lager gelegen niveau van het gelijkvloers ten opzichte van het gelijkvloers van de omliggende woningen,
- de verminderde kroonlijsthoogte daar waar de afstand tot de woningen het dichtste is,
- de integratie in het landschap en de aanwezigheid van de berm van de E40,
- de maximale mogelijk genomen afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande omliggende gebouwen,
- de nieuwe functie van de huidige brandweg in het kader van het project "parkway E40"
- de betere spreiding in functie van de mobiliteit die een nieuwe alternatieve ingang voor de Nederlandstalige school voorziet;

Overwegende dat de omwonenden vrezen dat het schoolgebouw een cultureel centrum en/of een sportief centrum wordt na de schooluren;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de overlegcommissie gepreciseerd heeft dat in het kader van een 'brede school' de refter en sporthal kunnen gebruikt worden door verenigingen van de buurt; dat

er bijvoorbeeld taallessen kunnen georganiseerd worden voor anderstalige ouders in de school; dat er geen feesten zullen georganiseerd worden op de site buiten schoolgerelateerde activiteiten;

Overwegende uit het hiervoorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

GUNSTIG ADVIES unaniem en in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, dienst stedenbouw.

Op voorwaarde van: enkel buitenschoolse activiteiten organiseren in het kader van de 'brede school' die verenigbaar zijn met het residentieel karakter van de buurt.

De afwijkingen aan Titel I, artikels 7 en 8 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan om hierboven vermelde redenen.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 463 van de vergadering van 06/07/2018 om 09h30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/682282/2018 (2)

- Ligging : Roodebeeksteenweg 586
- Ontwerp : SCHOOLVERGUNNING : plaatsen van 23 tijdelijke klassen en een tijdelijk kinderdagverblijf voor 28 kinderen op de site van het Angelusinstituut die verwijderd zullen worden na de voltooiing van het nieuwe gebouw
- Zonering : Gew.B.P.. : gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
- Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : V.Z.W. **Sint-Goedele Brussel** Mijnheer Piet VANDERMOT
- Motieven : toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
- Onderzoek : van 16/06/2018 tot en met 30/06/2018
- Klachten/Opmmerkingen : 4 bezwaren / opmerkingen en 2 aanvragen om gehoord te worden
- Argumenten :
- De vraag of er een plaatsbeschrijving voorzien is voor de woningen in de dichte nabijheid van de werf;
 - De eis dat regelgeving voor wat betreft de werf/werflawaai strikt wordt nageleefd;
 - Het gebruik van de infrastructuur voor naschoolse activiteiten;
 - De tweede toegangsweg via de centauruslaan die niet mag gebruikt worden bij buitenschoolse activiteiten op de sportterreinen die bij de scholen horen;
 - De tweede toegangsweg via de Centauruslaan mag niet gebruikt worden, ook niet bij buitenschoolse activiteiten op de sportterreinen die bij de scholen horen;
 - Het installeren van containerklassen op een grondgebied, het perceel 3C, dat geen eigendom is van de school;
 - De 'groene zone/park' dat een groen scherm vormt tussen de wijk en de E40 en dat het park door het project wordt gereduceerd in oppervlakte;
 - Dat er enkel 10 containers werden voorzien in de initiële aanvraag; dat
 - Het omhakken van 13 bomen van meer dan 10 jaar oud voor het plaatsen van de containers;
 - De 'tijdelijke' containers niet permanent blijven;

Advies :

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd op 03/05/2011;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met voormeld plan;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van 23 tijdelijke klassen en een tijdelijk kinderdagverblijf voor 28 kinderen op de site van het Angelusinstituut betreft, die verwijderd zullen worden na de voltooiing van het nieuwe gebouw (SCHOOLVERGUNNING);

Overwegende het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Eerste Hulp van 01/06/2018;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 16/06/2018 tot en met 30/06/2018 om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
- toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport:
 - creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen
 - wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage A waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben (wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A)

en dat 4 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden (waarvan 1 buiten de termijn) werden ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren en opmerkingen voornamelijk slaan op:

- De vraag of er een plaatsbeschrijving voorzien is voor de woningen in de dichte nabijheid van de werf;
- De eis dat regelgeving voor wat betreft de werf/werflawaai strikt wordt nageleefd;
- Het gebruik van de infrastructuur voor naschoolse activiteiten;
- De tweede toegangsweg via de centauruslaan die niet mag gebruikt worden bij buitenschoolse activiteiten op de sportterreinen die bij de scholen horen;
- Het installeren van containerklassen op een grondgebied, het perceel 3C, dat geen eigendom is van de school;
- De 'groene zone/park' dat een groen scherm vormt tussen de wijk en de E40 en dat het park door het project sterk wordt gereduceerd in oppervlakte;
- Dat er enkel 10 containers werden voorzien in de initiële aanvraag; dat
- Het omhakken van 13 bomen van meer dan 10 jaar oud voor het plaatsen van de containers;
- De 'tijdelijke' containers niet permanent blijven;
- De inplanting van een gedeelte van de 10 containers op 3m van de perceelsgrens met een buur met stalen trappen tegen de gevel die voor geluidsoverlast kunnen zorgen;
- De inplanting van de school naast de E40, op de as van een vliegtuigroute naar Zaventem en langsheen een drukke steenweg;
- Het gebrek van communicatie over het project met de omwonenden;

Overwegende dat de huidige aanvraag kadert binnen een groter masterplan dat voorziet in :

- de bouw van 23 tijdelijke containerklassen en een tijdelijk kinderdagverblijf voor 28 kinderen, die na het voltooiën van de nieuwbouw verwijderd worden (huidige bouwaanvraag),

- de afbraak van 2 bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw van één schoolgebouw voor 440 kinderen en een kinderopvang voor 40 kinderen (bouwaanvraag PUF/D/644047/2017 momenteel gelijktijdig in behandeling);

Overwegende dat de aanvraag het volgende voorziet:

- de afbraak van gebouw B2 (bestaande bungalow klassen dwars op het perceel),
- het plaatsen van 13 tijdelijke containerklassen en 1 kinderdagverblijf voor 28 kinderen op het terrein van de school zelf,
- het plaatsen van 10 tijdelijke containerklassen op het naastliggende perceel, tengevolge van de noodzaak om de inplanting van de nieuwe school te wijzigen in het kader van de bouwaanvraag PUF/D/644047/2017 die momenteel gelijktijdig in behandeling is,
- het vellen van 6 bomen
- het voorzien van tijdelijke verhardingen ter ontsluiting van de nieuwe tijdelijke gebouwen;

Gezien het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 09/10/2011 ter wijziging van het Besluit van 29/01/2004 met betrekking tot vergunningen van beperkte duur;

Overwegende dat door de wijziging van de inplanting van het nieuwe schoolgebouw, met name meer opgeschoven naar het westen toe, ten einde de afstand tot de woningen te vergroten, het schoolgebouw B3 eveneens dient afgebroken te worden alvorens de werken aan de nieuwbouw kunnen worden aangevat ;

Overwegende bijgevolg dat de leerlingen, gehuisvest in het te af te breken gebouw, tijdens de bouw van het nieuwe schoolgebouw een tijdelijk onderkomen dienen te krijgen in containerklassen; dat dit een aanzienlijke vermeerdering van containerklassen ten opzichte van de eerder gevraagde 10 containerklassen op het naastliggend perceel met zich meebrengt;

Overwegende dat de aanvrager bewust het gabariet zo laag mogelijk heeft gehouden van de containerklassen ten einde de hinder te beperken voor de naaste burens; dat deze hinder echter van tijdelijke aard is met name 2 jaar maximum; dat achteraf opnieuw een groene buffer tussen de school en de tuinen van de burens wordt voorzien;

Overwegende dat de containers een hoogte hebben van 6m³⁷ en dat een gedeelte van de 10 containerklassen op ongeveer 3m van een perceelsgrens met een buur worden ingeplant;

Overwegende dat de aanvrager een alternatieve inplanting van de 10 containerklassen tijdens de overlegcommissie heeft voorgesteld waarbij een grotere afstand (ongeveer 10m) met de tuinen van de burens voorzien kan worden (90° draaien) en een rozelaar kan gespaard worden;

Gezien het principe-akkoord van Brussel Mobiliteit dat de scholengroep Sint-Goedele Brussel heeft verkregen op 05/07/2018 voor:

- een erfdienstbaarheid omtrent 2 percelen uit te wisselen waarvan telkens 1 perceel aan elk van de partijen toebehoort ten einde de haalbaarheid van het project te garanderen (zijnde de verharding van de doorgang naar de fietsenstalling op het perceel van het gewest (ongeveer 49m²) en het op zich nemen van het onderhoud van het kleine stukje perceel (ongeveer 11m²) in eigendom van de vzw Sint-Goedele Brussel;
- een stuk grond dat achter de school ligt op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek voor het creëren van extra parkeerplaatsen voor extra personeel en de aanleg van een kiss&ride zone ten einde de omliggende residentiële wijk niet te overbelasten qua mobiliteit;
- het realiseren van nutsleidingen op hun terrein zodat de openbare weg niet dient opengelegd te worden;
- toegang te verlenen aan fietsers over hun terrein naar de school daar zich op deze grond zich reeds een dienstweg voor brandweerdiensten bevindt;

Overwegende bijgevolg dat de wegbeheerder van Brussel Mobiliteit aan alle gevraagde punten en volgens de geldende voorschriften een positief antwoord zal verschaffen onder de vorm van een wegvergunning die eerstdaags zal afgeleverd worden aan de vzw Sint-Goedele Brussel; dat de studies en realisaties van de gevraagde punten in samenspraak met de diensten van Brussel Mobiliteit verder zullen worden uitgewerkt;

Overwegende dat de nieuwe klascontainers worden gestapeld in twee bouwlagen (gelijkvloers en verdieping) rond een centrale trappenzone om de grondinname zo beperkt mogelijk te houden en de bouw van de nieuwe school mogelijk te maken;

Overwegende dat de klascontainers van het klassieke modulaire type zijn, lichtgrijs van kleur;

Overwegende dat de containers na afloop van de werkzaamheden aan de nieuwbouw (gepland voor september 2020) verwijderd worden; dat op de percelen 1K4 en 2A een speelplaats zal worden ingericht; dat het perceel 3C in zijn oorspronkelijke toestand zal hersteld worden en dat er ter compensatie van het omhakken van de 1,5x 13 bomen zullen geplant worden;

Overwegende dat na voltooiing van de werken de huidige speelweide een nieuwe pedagogische inrichting voor kinderen krijgt;

Overwegende dat de inplanting bepaald wordt door een goede doorstroming van de leerlingen en het maximaal afschermen van de toekomstige bouwzone;

Overwegende dat de toegang gebeurt via de speelweide van het Angelus-instituut, waarvoor een tijdelijke waterdoorlatende verharding zal worden voorzien van de speelplaats tot aan de container;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met titel IV van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, aangezien niet alle lokalen toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende echter dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien het tijdelijke karakter van huidige bouwaanvraag, en de voorziene nieuwbouw dewelke voldoet aan de huidige normen;

Overwegende uit het hiervoorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De afwijkingen aan Titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan om hierboven vermelde redenen.

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

- De containers niet langer plaatsen dan 2 jaar of de duur van de werf van de school
- Na verwijdering van de containers de site/speelweide in zijn oorspronkelijke toestand herstellen, de speelplaats inrichten en 20 hoogstammige inheemse bomen planten
- De inplanting van de 10 containerklassen plaatselijk herzien om een grotere afstand met de tuinen van de burelen te voorzien (90° draaien, zoals voorgesteld werd als alternatief tijdens de overlegcommissie)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 463 de la séance du 06/07/2018 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/657068/2018 (3)

- Localisation : Avenue Georges Henri 328
- Objet : modifier le permis d'urbanisme PU 548807 : modifier la façade, l'aménagement des caves et les lucarnes à l'avant de l'immeuble mixte
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT
- Motifs : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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))
- Enquête : 07/06/2018 au 21/06/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : demande à être entendu
- Avis :
- AVIS REPORTE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 463 de la séance du 06/07/2018 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/667220/2018 (4)

Localisation : Rue Notre-Dame 74 A

Objet : démolir la piscine couverte pour construire une extension et transformer la villa

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000
Lotissement : 269 du 22/11/1979;

Demandeur : Monsieur et Madame Jeroen et Felicia JANSSE - STANESCU

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

Enquête : 07/06/2018 au 21/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à démolir la piscine couverte par une véranda pour construire une extension et à transformer la villa ;

Considérant qu'elle présente des dérogations :

- au plan particulier d'affectation du sol en termes d'implantation,
- au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses en ce qui concerne la lucarne ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°13.334 a été délivré le 23/04/1981 pour la construction de la villa et que le permis d'urbanisme n°15.501 a été délivré le 19/04/1994 pour la construction d'une piscine couverte (véranda) ;

Considérant que la demande vise à conserver la destination de logement en installant un espace professionnel utilisé par le demandeur ;

Considérant que les transformations portent sur :

- au sous-sol : création d'un nouveau hall avec vestiaire pour accueillir les invités de la salle de yoga/méditation et restructuration des locaux en cave
- au rez-de-chaussée : création d'une extension latérale de forme circulaire propice à un espace de réflexion et de quiétude et démolition de la cloison entre la cuisine et le living afin de créer une meilleure communication entre les espaces de vie,

- au 1^{er} étage : prolongation de la toiture au-dessus de l'extension circulaire pour créer une nouvelle chambre parentale avec terrasse et comprenant un ensemble dressing et salle de bain et réaménagement des salles de bain dans la partie existante,
- au 2^e étage : création d'une salle de jeux dans la pointe des combles ;

Considérant que la première dérogation sollicitée porte sur la partie de l'extension arrondie qui déborde de la zone bâtissable définie dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant en effet que la distance la plus faible entre l'extrémité de l'arrondi et la limite de propriété est de 0.67m, ce qui est très peu ; que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°13 n'est pas acceptable étant donné que ce plan date du 25/05/2000 et est récent ;

Considérant dès lors que le projet doit être revu dans le respect du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1^e étage à seulement 2m de la limite mitoyenne ne peut pas s'envisager vu les caractéristiques des terrains et la présence d'un grand jardin ;

Considérant que le volume est éclairé par les baies côté jardin et le puits de lumière dans une partie de la toiture ;

Considérant que la seconde dérogation sollicitée au règlement communal sur les bâtisses concerne les nouvelles lucarnes créées tant à l'avant qu'à l'arrière qui présentent une hauteur supérieure au maximum autorisé (1,56m au lieu de 1,25m) et qui se situent à une distance inférieure à 1m des limites du bâtiment ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que les nouveaux éléments s'alignent sur les lucarnes existantes dans un souci d'harmonie et de cohérence pour l'ensemble de la villa ;

Considérant qu'en termes de matériaux, les mêmes briques et les mêmes tuiles en terre cuite sont utilisées afin d'uniformiser l'ensemble ;

Considérant que certaines baies sont également modifiées et que de nouveaux châssis et portes en bois ou en bois avec finition aluminium de ton gris anthracite sont prévus ; que le demandeur a déclaré en séance que les nouveaux châssis seront en bois avec finition aluminium ;

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

- modifier l'extension en supprimant la dérogation à l'implantation du plan particulier d'affectation du sol n°13
- corriger les plans en termes de matériaux de châssis

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes est acceptée.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol (implantation) est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 463 de la séance du 06/07/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/668623/2018 (5)

Localisation : Avenue J.P. Rullens 24

Objet : placer une tente solaire avec une structure fixe en façade arrière de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 1 du 09/09/1949
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Guy et Sarah HOFFMAN - MATTOCKS

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

Enquête : 07/06/2018 au 21/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Avis : néant

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à placer une tente solaire avec une structure fixe en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°592062 a été délivré le 28/04/2016 pour l'extension de la maison et la création de terrasses à l'arrière ;

Considérant que la demande est motivée par :

- le fait que la construction de la façade arrière du rez-de-chaussée ne permet pas de fixer au mur une tente solaire ayant une profondeur supérieure à 2m d'une part, à cause de la poutrelle métallique faisant office de linteau aux baies et empêche donc l'accrochage à cet endroit et d'autre part, car la maçonnerie qui repose sur cette poutrelle se compose uniquement de deux rangées de blocs « ytong » trop fragiles,
- le fait que la terrasse est fortement exposée au soleil vu son orientation ;

Considérant que le permis d'urbanisme obtenu est très récent et qu'il est regrettable qu'une solution plus adaptée et intégrée à l'extension n'ait pas fait l'objet d'une réflexion à l'époque ;

Considérant que la structure présente une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la structure fixe reste en place de manière permanente même quand la toile n'est pas déroulée ;

Considérant qu'en ce qui concerne le règlement régional d'urbanisme, elle dépasse les deux constructions voisines en profondeur (de plus de 2m d'un côté et de plus de 3m de l'autre) ;

Considérant qu'elle dépasse également la hauteur des murs mitoyens existants de part et d'autre sans toutefois impliquer de rehausse des murs mitoyens puisqu'elle est placée à environ 0.60m des limites de propriétés ;

Considérant qu'il s'agit aussi d'une dérogation à l'implantation dans la zone contigüe du plan particulier d'affectation du sol qui ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone ;

Considérant en effet que même si la structure présente une profondeur dépassant nettement les 15m prescrits du plan particulier d'affectation du sol, l'espace utilisé sous celle-ci reste extérieur (terrasse couverte) ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné qu'il ne s'agit que d'une structure et non d'un volume construit fermé ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 463 de la séance du 06/07/2018 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/642835/2017 (6)

- Localisation : Avenue Georges Henri 25
- Objet : régulariser la transformation de trois appartements en maison unifamiliale, le changement des châssis en façade avant, les extensions et la terrasse à l'arrière, et construire des annexes à l'arrière de la maison
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Enrique et Flor GARCIA
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 07/06/2018 au 21/06/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - émettent de sérieuses réserves quant à la construction de la véranda et de la terrasse
- le dossier omet un certain nombre de paramètres tels que différence de niveaux des maisons (rue en pente), perte notoire de luminosité...
- après travaux le mur mitoyen atteindrait presque 5m
- demande que le pare-vue (terrasse) soit ramené à 1,90m et en recul au moins de 1m et pas posé contre ou sur le mur mitoyen
- les rehausses de murs ne sont pas clairement mentionnées sur les plans

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation de trois appartements en maison unifamiliale, le changement des châssis en façade avant, les extensions et la terrasse à l'arrière, et à construire des annexes à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2018 au 21/06/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la construction de la véranda et de la terrasse, l'absence de données essentielles (dimensions), la perte de luminosité et la rehausse des murs mitoyens ;

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

- La transformation des appartements en maison unifamiliale,

- Au rez-de-chaussée :
 - o La fermeture de la cour et l'extension de l'annexe arrière pour agrandir les espaces de vie
 - o La modification de l'aménagement des espaces
- Au 1^e étage :
 - o La fermeture et l'extension du balcon
 - o La modification de l'utilisation des pièces (suppression de la cuisine, salon, salle à manger et création des chambres et espace bureau)
- Au 2^e étage :
 - o La fermeture et l'extension du balcon
 - o La création d'un nouveau balcon
 - o La modification de l'utilisation des pièces (suppression de la cuisine, salon, salle à manger et création des chambres)
- Sous combles :
 - o La création de 2 lucarnes en façade avant,
 - o La création d'une rehausse en façade arrière avec accès à la toiture plate arrière,
 - o La transformation de la toiture plate en toiture terrasse
 - o La suppression de la cheminée,
- La modification des châssis en façade avant ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit :

- La construction d'une extension supplémentaire au rez-de-chaussée arrière avec une nouvelle cheminée et en rehaussant le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la transformation de l'immeuble à appartements en une maison unifamiliale peut s'envisager ;

Considérant que certaines modifications structurelles ont été exécutées avant 1962 et plus précisément :

- La rehausse en toiture au dernier étage à l'arrière,
- La modification de la profondeur des toilettes et balcons à l'arrière ;

Considérant dès lors que ces interventions doivent être accordées ;

Considérant que la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée n'est pas acceptable étant donné qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur et vu la taille de la dérogation, le manque de motivations ou de précisions sur la dérogation, la rehausse prévue au niveau des mitoyens et le manque d'intégration avec le tissu urbain et plus spécifiquement avec le voisin de gauche ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée et le niveau de jardin de la maison voisine de gauche se situent plus bas et que la profondeur totale (non renseignée sur les plans) dépasse largement le maximum autorisé par le règlement régional d'urbanisme (3m) ;

Considérant que la création de la terrasse au 3^e étage n'est pas acceptable étant donné qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur, vu la rehausse des mitoyens prévue, vu les nuisances envers les voisins et l'intérieur d'îlot et vu la présence d'un beau jardin et de balcons à tous les étages ;

Considérant que les deux lucarnes en façade avant ne sont pas acceptables étant donné qu'elles sont visibles depuis l'espace public, ne sont pas conformes au règlement communal d'urbanisme et ne participent pas à la mise en valeur de l'esthétique de la façade avant du bâtiment des années '30 ;

Considérant que le dessin de la façade avant est trop lacunaire, et ne prévoit pas le maintien des divisions des châssis, la porte d'entrée, le garage, murets... que le dessin est trop schématique et ne reprend pas les éléments nécessaires pour pouvoir statuer sur la demande de régularisation de la modification des châssis ;

Considérant qu'il en est de même pour les autres plans (manque de dimensions sur les plans, coupes, façades, y compris pour les parties existantes) ;

Considérant que vu les qualités esthétiques de la façade, il y a lieu de retrouver le dessin d'origine en ce qui concerne les châssis et portes ;

Considérant que la fermeture des balcons à l'arrière a eu pour conséquence que les chambres 2 et 5 ne profitent plus d'un éclairage direct et de ventilation naturelle, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que les plans suggèrent un abri de jardin en fond de parcelle, et qu'il y a lieu d'étudier sa conformité aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant que la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale et certaines petites régularisations qui datent d'il y a longtemps sont acceptables, mais que les modifications proposées ne le sont pas ;

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

- Supprimer la nouvelle extension prévue au rez-de-chaussée,
- Prévoir des divisions horizontales en façade avant telles que prévues dans le permis d'origine, et prévoir une porte de garage avec une esthétique qui se rapproche de celle du permis d'origine ;
- Maintenir la porte d'entrée
- Supprimer les lucarnes en façade avant,
- Supprimer la terrasse au 3^e étage, la rehausse des murs mitoyens à ce niveau et placer un garde-corps devant la porte d'accès,
- Vérifier la conformité de l'abri de jardin en fond de parcelle et adapter la demande en conséquence
- modifier, compléter et détailler de manière précise les plans, coupes et façades en conséquence (y compris le dessin du sous-sol : zone de recul, muret, plan complet de la cave avant, ...)

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 la régularisation de la profondeur des balcons et WC existants et la fermeture de la cour à l'arrière sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 463 de la séance du 06/07/2018 à 12h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/654868/2017 (7)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 22

Objet : régulariser certains travaux dans la maison unifamiliale (extensions arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage + placement d'un escalier vers le jardin)

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

Demandeur : Monsieur José-Manuel CHACON

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

Enquête : 07/06/2018 au 21/06/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement des combles de la maison unifamiliale et également la création d'une extension à l'arrière ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°8.755 a été délivré le 05/12/1955 pour la construction de la maison et que le permis d'urbanisme n°10.955 a été délivré le 26/10/1964 pour la réalisation d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'arrière ;

Considérant qu'il y a quelques années, des travaux ont été effectués visant à :

- Au rez-de-chaussée : l'espace entre l'extension de 1964 et le mur mitoyen avec la parcelle de gauche a été construit, une baie a été réalisée vers le nouveau volume et un wc a été créé dans une partie du garage;
- Au 1^{er} étage : l'extension est réalisée sur toute la largeur de mitoyen à mitoyen avec une toiture inclinée et un nouvel escalier vers le jardin a été placé le long du mitoyen avec la propriété de droite ;
- En combles : l'escalier a été prolongé et deux nouvelles chambres avec salle de douche ont été aménagées ;

Considérant que les volumes respectent le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu les profondeurs et hauteurs des immeubles contigus (le nouveau profil s'aligne sur celui de la maison voisine n°24 la moins profonde et le n°20 est bien plus important) ;

Considérant que la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur concerne uniquement l'escalier ;

Considérant néanmoins qu'une rehausse du mur mitoyen avec le n°20 est nécessaire pour se conformer au code civil en matière de vues ;

Considérant que la rehausse proposée prévoit une augmentation de 0,77m de hauteur sur 1,09 m de longueur ;

Considérant que cette intervention au mur mitoyen peut être limitée au minimum nécessaire ;

Considérant que les nouvelles chambres ne respectent pas entièrement les normes minimales d'habitabilité en termes d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de deux chambres supplémentaires aux trois chambres d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition** de limiter la rehausse du mur mitoyen au strict minimum en vue de se conformer au code civil en matière de vues.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur et au titre II en termes d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond sont acceptées.