

**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING -  
STEDENBOUW**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 453 van de vergadering van 01/12/2017 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 dworden 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 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen )

Onderzoek : van 10/11/2017 tot en met 24/11/2017

Klachten/Opmerkingen : 6 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden

Advies :

**VERDEELD ADVIES.**

**ADVIES VAN Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw en directie erfgoed:  
GUNSTIG 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 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 de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 10/11/2017 tot 24/11/2017 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 200m<sup>2</sup> 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 6 bezwaren of opmerkingen en 4 aanvragen om gehoord te worden werden ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op het bouwvolume, inplanting, binnengebied, de mobiliteit en het indienen van het dossier in enkel het Nederlands, het feit dat de scholengroep de buurt niet eerder geïnformeerd heeft van de uitbreidingsplannen, het vellen van 10 bomen, de architecturale expressie die zich niet integreert in de buurt de tweede toegangsweg via de centauruslaan, de werking van een brede school, de eventuele geluidsoverlast tijdens de werf en problemen tijdens de affichering van het openbaar onderzoek (bepaalde affiches werden beschadigd) ;

Overwegende dat de huidige bouwaanvraag het mogelijk maakt om de schoolpopulatie te verdubbelen en zo althans gedeeltelijk probeert te beantwoorden aan de hoognodige capaciteitsuitbreiding binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat het project werd ontwikkeld rekening houdend met de restricties die opgelegd werden door de Franstalige school op dezelfde site;

Overwegende dat hierdoor eveneens de huidige problematiek van ontoereikende sanitaire ruimten, turnzaal en refter te verhelpen; dat door de bouw van een nieuw schoolgebouw zowel de Franstalige als de Nederlandstalige school, die zich op dezelfde site bevinden, meer ruimte en mogelijkheden hebben om kwalitatief onderwijs te verzekeren voor 890 kinderen;

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

- de bouw van 2 tijdelijke containerklassen om het nijpende capaciteitsprobleem te

verlichten (bouwaanvraag PUFD/605919/2017 momenteel in behandeling),

- de bouw van 10 tijdelijke containerklassen tijdens de uitvoering van de bouwwerken voor het nieuwe schoolgebouw (bouwaanvraag PUFD/633641/2017 momenteel 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 de nieuwbouw het volgende programma omvat:

- 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 de buitenruimte ook wordt heraangelegd;

Overwegende dat de af te breken gebouwen dateren uit respectievelijk 1990 (blok B2) en 1992 (blok B3), maar dat hun huidige bouwvolume, inplanting en interne structuur niet toelaten om een kwalitatief en globaal uitbreidingsprogramma te voorzien, waardoor een afbraak en heropbouw genoodzaakt is;

Overwegende dat de huidige hoofdtoegang zich bevindt aan de Roodebeeksesteenweg met een secundaire toegang via de Centauruslaan en een toegang voor brandweer en occasionele leveringen langs de berm van de E40;

Overwegende dat in het kader van “parkway E40”, deze brandweg opgewaardeerd zal worden en heraangelegd als groene wandeling voor fietsers en voetgangers, waardoor ook het nieuwe schoolgebouw beter toegankelijk zal zijn;

Overwegende dat de hoofdtoegang via de Roodebeeksesteenweg behouden blijft voor de Franstalige school, en dat de nieuwe hoofdtoegang tot de Nederlandstalige school zich zal bevinden aan de zijde van de groene wandeling om zo ook tegemoet te komen aan een betere spreiding en mobiliteit;

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 het hele gebouw bedacht is als massiefbouw en wordt opgetrokken uit structurele elementen uit beton en prefab elementen, die toelaten om de bouwtijd te beperken;

Overwegende dat door het groeperen van beide functies van lagere school en kinderdagverblijf zo compact mogelijk kan worden gebouwd door het dubbele gebruik van de administratieve ruimtes;

Overwegende dat het platte dak als extensief groendak wordt ingericht

Overwegende dat de scholensite goed bereikbaar is met het openbaar vervoer; dat de nieuwe inplanting van de toegang toelaat om meer en veiligere toegangen te voorzien voor de zachte weggebruiker, zodat de verkeersdruk op de Roodebeeksesteenweg verminderd kan worden;

Overwegende dat het aanleggen van een kiss-and-ride niet mogelijk is op de site zelf;

Overwegende dat een interne regeling zal worden opgesteld tussen de school en de verschillende leveranciers, afvalophalers ed zodat deze uren niet samenvallen met de piekuren van de school zelf;

Overwegende dat de school een mobiliteitsplan zal opstellen om het gebruik van alternatieve transportmiddelen extra te stimuleren en het gebruik van de wagen (momenteel 65%) te verminderen;

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.

## **ADVIES VAN DE GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE :**

### **ONGUNSTIG ADVIES**

Overwegende dat de inplanting van het nieuwe schoolgebouw moet herzien worden: deze moet verschoven worden naar het Westen toe, om meer groene ruimte over te laten in de nabijheid van de bestaande woningen en de afstand tot de woningen te vergroten

Overwegende dat het probleem van de mobiliteit moet opgelost worden voor elke beslissing over de haalbaarheid van een bouwvergunning

Overwegende dat de toegang voor de leerlingen langsheen de Centauruslaan moet gesloten worden en dat enkel in functie van evacuatiewegen en brandveiligheid deze als nooduitgang mag gebruikt

worden.

Overwegende dat de 3 aanvragen die momenteel behandeld worden gelinkt zijn door hun programma en waarvan de gevolgen voor de buurt nauw samenhangen.

**BIM onthoudt zich.**

**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING -  
STEDENBOUW**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 453 van de vergadering van 01/12/2017 om 09h30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/633641/2017 (2)**

- Ligging : Roodebeeksteenweg 586
- Ontwerp : SCHOOLVERGUNNING : tijdelijk plaatsen van 10 containerklassen op de site van het Angelusinstituut (de 10 containerklassen zullen na het voltooiën van de nieuwbouw verwijderd worden)
- 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 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 10/11/2017 tot en met 24/11/2017
- Bezwaren/Opmerkingen : 6 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden
- Advies :

**VERDEELD ADVIES.**

**ADVIES VAN Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw en directie erfgoed:**

**GUNSTIG ADVIES voor maximaal vijf jaar en beperkt tot de duur van de werf van de nieuwbouw:**

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 tijdelijk plaatsen van 10 containerklassen op de site van het Angelusinstituut betreft (de 10 containerklassen zullen na het voltooiën van de voorziene nieuwbouw verwijderd worden) ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 10/11/2017 tot 24/11/2017 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)

en dat 6 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden werden ingediend;

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

- de bouw van 2 tijdelijke containerklassen om het nijpende capaciteitsprobleem te verlichten (bouwaanvraag PUFD/605919/2017 momenteel in behandeling),
- de bouw van 10 tijdelijke containerklassen tijdens de uitvoering van de bouwwerken voor het nieuwe schoolgebouw (huidige bouwaanvraag),
- de afbraak van 2 bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw van één schoolgebouw voor 440 kinderen en een kinderopvang voor 40 kinderen (bouwaanvraag PUFD/644047 momenteel in behandeling);

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;

Overwegende dat deze tijdelijke klascontainers na het voltooiën van de bouwwerken voor de nieuwbouwschool (voorzien in 2019) terug worden verwijderd en dat de huidige weide als een nieuwe pedagogische inrichting voor de kinderen zal worden ingericht;

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 dat de 10 containerklassen kunnen vergund worden voor een maximale periode van 5 jaar waarbij ze dienen en zullen verwijderd worden van zodra de nieuwbouw beëindigd is: dat het terrein daarna ingericht wordt deels als speelplaats en deels als rustige zone.

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.

## **ADVIES VAN DE GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE :**

### **ONGUNSTIG ADVIES**

Overwegende dat de inplanting van het nieuwe schoolgebouw moet herzien worden: deze moet verschoven worden naar het Westen toe, om meer groene ruimte over te laten in de nabijheid van de bestaande woningen en de afstand tot de woningen te vergroten

Overwegende dat het probleem van de mobiliteit moet opgelost worden voor elke beslissing over de haalbaarheid van een bouwvergunning

Overwegende dat de toegang voor de leerlingen langsheen de Centauruslaan moet gesloten worden en dat enkel in functie van evacuatiewegen en brandveiligheid deze als nooduitgang mag gebruikt worden.

Overwegende dat de 3 aanvragen die momenteel behandeld worden gelinkt zijn door hun programma en waarvan de gevolgen voor de buurt nauw samenhangen.

**BIM onthoudt zich.**



**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING -  
STEDENBOUW**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 453 van de vergadering van 01/12/2017 om 09h45.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/605919/2017 (3)**

- Ligging : Roodebeeksteenweg 586
- Ontwerp : SCHOOLVERGUNNING: Het tijdelijk plaatsen van 2 containerklassen op de site van het Angelusinstituut.
- 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 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 10/11/2017 tot en met 24/11/2017
- Bezwaren/Opmmerkingen : 6 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden
- Advies :

**VERDEELD ADVIES.**

**ADVIES VAN Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw en directie erfgoed:  
GUNSTIG 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 tijdelijk plaatsen van 2 containerklassen op de site van het Angelusinstituut betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking wordt onderworpen van 10/11/2017 tot 24/11/2017 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)

en dat 6 bezwaren of opmerkingen en 3 aanvragen om gehoord te worden werden ingediend;

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

- de bouw van 2 tijdelijke containerklassen om het nijpende capaciteitsprobleem te verlichten (huidige bouwaanvraag),
- de bouw van 10 tijdelijke containerklassen tijdens de uitvoering van de bouwwerken voor het nieuwe schoolgebouw (bouwaanvraag PUF/D/633641 momenteel in behandeling),
- 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 momenteel in behandeling);

Overwegende dat de twee klassen achteraan op de bestaande weide worden ingeplant; dat deze tijdelijke klascontainers na het voltooiën van de bouwwerken voor de nieuwbouwschool (voorzien in 2019) verwijderd zullen worden, en de weide opnieuw zal worden aangelegd;

Overwegende dat de 2 containers op de plaats staan waar de nieuwbouw zal gerealiseerd worden; dat deze bijgevolg zullen weggehaald worden bij aanvang van de werken van de nieuwbouw;

Overwegende dat de leerlingen in deze containerklassen zullen verhuizen naar de 10 tijdelijke containerklassen die elders op de site worden geplaatst tijdens de werken aan de nieuwbouw;

Overwegende dat de klascontainers van het klassieke modulaire type zijn;

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 gezien het tijdelijke karakter van deze interventie, de afwijking op art.7 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (inplanting - vrijstaande bouwwerken), aanvaardbaar is.

Overwegende dat containerklassen vergund kunnen worden voor een beperkte duur van 2 jaar;

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.

## **ADVIES VAN DE GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE :**

### **ONGUNSTIG ADVIES**

Overwegende dat de inplanting van het nieuwe schoolgebouw moet herzien worden: deze moet verschoven worden naar het Westen toe, om meer groene ruimte over te laten in de nabijheid van de bestaande woningen en de afstand tot de woningen te vergroten

Overwegende dat het probleem van de mobiliteit moet opgelost worden voor elke beslissing over de haalbaarheid van een bouwvergunning

Overwegende dat de toegang voor de leerlingen langsheen de Centauruslaan moet gesloten worden en dat enkel in functie van evacuatiewegen en brandveiligheid deze als nooduitgang mag gebruikt worden.

Overwegende dat de 3 aanvragen die momenteel behandeld worden gelinkt zijn door hun programma en waarvan de gevolgen voor de buurt nauw samenhangen.

**BIM onthoudt zich.**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -  
URBANISME**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 10h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/629936/2017 (4)**

Localisation : Avenue de Mai 114

Objet : régulariser l'extension du rez-de-chaussée, la transformation du jardin arrière, l'aménagement des combles et l'imperméabilisation de la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Margus RAHUOJA

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la zone de recul soit réhabilitée en surface perméable et rendue à la végétation  
- risque d'utilisation de cette zone de recul en zone de stationnement

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension du rez-de-chaussée, la transformation du jardin arrière, l'aménagement des combles et l'imperméabilisation de la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant dès lors qu'une enquête publique a été organisée du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque insiste sur le fait que la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul n'est pas acceptable et qu'elle risque de créer un précédent dans le quartier ;

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

Considérant que la zone de recul de l'immeuble a été entièrement imperméabilisée ;

Considérant que cette intervention est en dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette zone de recul (d'après le site Bruciel) était toujours aménagée en jardinet en 2004 ;

Considérant qu'aucune motivation ne justifie cette dérogation ;

Considérant de plus que cette zone de recul est bien orientée et donc peut être facilement entretenue ;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de réaménager cette zone de recul en jardinet (pleine terre) ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été étendu à l'arrière ;

Considérant que cette extension dépasse en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable car elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement tout en réduisant au maximum les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la totalité de la surface du jardin a été recouverte par un plancher en bois ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable (pleine terre) ne sera maintenue ;

Considérant que la note jointe à la demande de permis explique que cette terrasse est placée sur des plots et que l'eau de pluie peut dès lors encore ruisseler ; que l'architecte a confirmé en séance que la terrasse est percolante ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que les combles de l'immeuble ont été transformés ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire a été aménagée ainsi qu'une seconde salle de bain ;

Considérant que cette transformation améliore l'habitabilité du logement ;

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

- d'aménager la zone de recul en jardinet de pleine terre

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 4 et à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées. La dérogation pour la zone de recul est refusée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/626336/2017 (5)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 36  
Objet : régulariser les transformations apportées à l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Madame Marianne BRAUN RICHTER  
Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :

- N°2.026 délivré le 25/02/1927 pour la construction d'un immeuble de trois logements ;
- N°11.462 délivré le 20/11/1967 pour la pose de plaquettes de ton ivoire en façade à rue ;

Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce qui concerne :

- Le bien est actuellement une maison unifamiliale,
- L'escalier intérieur ne se situe pas au même endroit,
- Des différences de volume apparaissent aux différents niveaux,
- Les châssis en façade à rue ont été remplacés (suppression des divisions),
- Le jardin a été dallé en grande partie ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de maintien d'une surface perméable ;

Considérant en effet que le jardin a été supprimé au profit d'une zone dallée, ne laissant qu'une plate-bande en pleine terre de faible largeur sur deux côtés ;

Considérant que l'article 13 n'est pas respecté vu que moins de la moitié de la zone de cour et jardin est perméable ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de remettre en pleine terre la partie au-delà de l'élément récoltant les eaux séparant les deux parties dallées ;

Considérant que les autres transformations ont vraisemblablement été réalisées il y a un certain temps ;

Considérant que le nombre de logements a été diminué de deux unités par rapport au permis d'urbanisme d'origine et que ce changement a sans doute entraîné des modifications dans l'immeuble ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de remettre en pleine terre la partie au-delà de l'élément récoltant les eaux séparant les deux parties dallées.**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/625546/2017 (6)**

Localisation : Kerkedelle 43

Objet : effectuer des transformations intérieures et régulariser les modifications apportées à l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS n°6bis, approuvé par AR le 10/09/1966  
Lotissement : PL n°165 approuvé en date du 28/11/1966

Demandeur : Monsieur et Madame William et Beatrice PARKER - FLAMMINI

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

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°165 approuvé en date du 28/11/1966 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à effectuer des transformations intérieures et à régulariser les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) ;
- dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6 bis en ce que la profondeur de construction est supérieure à 12m ;
- dérogation au permis de lotir n°165 en ce que la profondeur de construction est supérieure à 12m

Considérant dès lors qu'une enquête publique a été organisée du 02/11/2017 au 16/11/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale datant de 1998 (PU n° 16277) ;

Considérant que pendant le chantier de construction, certaines modifications ont été apportées à l'immeuble (par rapport au PU n°16277) ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le vide ventilé prévu a été transformé en une réserve comprenant un espace de rangement, une douche et une partie vide ventilé ;



Considérant que ce volume a été construit plus haut que prévu ;

Considérant que des nouvelles baies seront créées en façade arrière de ce volume ;

Considérant que ce volume déroge au plan particulier d'affectation du sol ainsi qu'au permis de lotir en ce que la profondeur totale de la construction dépasse 12m (15m28) ;

Considérant que ce volume n'abrite pas de locaux habitables et propose une hauteur sous plafond de +/- 2m07 ;

Considérant que la dérogation en profondeur est donc acceptable ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur ce volume annexe ;

Considérant que cette terrasse était déjà prévue dans le précédent permis ;

Considérant cependant qu'un nouvel escalier extérieur sera aménagé ;

Considérant que cet escalier déroge au plan particulier d'affectation du sol (profondeur), au permis de lotir et également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet escalier augmente davantage l'emprise du bâtiment ;

Considérant que cet escalier n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un escalier extérieur compris dans la profondeur de la terrasse afin de limiter les nuisances éventuelles ;

Considérant que la profondeur totale de toutes les constructions ne pourra dépasser 15m28 ;

Considérant que la demande vise également à réaménager les espaces nuit au 2<sup>ième</sup> et au 3<sup>ième</sup> étage de l'immeuble et les salles d'eau ;

Considérant que les châssis existants seront repeints en gris anthracite ;

**AVIS FAVORABLE** unanime (la représentante de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient) à condition de :

- supprimer l'escalier extérieur existant et prévoir un escalier extérieur dans la profondeur de la terrasse existante afin de ne pas dépasser les 15m28 de profondeur de construction.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/622203/2016 (7)**

- Localisation : Avenue Jean-François Debecker 107
- Objet : régulariser le changement des châssis, transformer et agrandir la maison unifamiliale (au rez-de-chaussée jusqu'à la remise dont la toiture est modifiée), réaliser une lucarne en versant arrière de toiture, supprimer les murets de clôture de la zone de recul et placer deux portails
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. JPDVDG.COM représentée par Monsieur Jean-Paul de VILLE de GOYET
- Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation :
- l'extension proposée est bien trop importante (emprise au sol doublée et surface imperméable triplée)
  - l'implantation d'une toiture verte ne remplace en aucun cas la perméabilité d'un sol
  - la réalisation de la lucarne à l'étage ne s'intègre pas avec les châssis et le découpage des fenêtres de la bâtisse
  - une hauteur des grilles dépassant les prescriptions du RCU entraînera un précédent et un possible repli sur soi
  - objections contre l'élément de liaison et la remise/rangement
  - les toits plats risquent d'être utilisés comme terrasse
  - la lucarne donnerait des vues directes et obliques
  - quid évacuation de vapeurs de la cuisine ?
  - demandent que la haie existante soit maintenue sans modification de la limite parcellaire
  - la limite mitoyenne n'est pas représentée correctement sur les plans
  - l'extension et la terrasse ne sont pas conformes au code civil et aux prescriptions urbanistiques

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser le changement des châssis et d'autre part à transformer et agrandir la maison unifamiliale (au rez-de-chaussée jusqu'à la remise dont la toiture est modifiée), à réaliser une lucarne en versant arrière de toiture et à placer deux portails ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/11/2017 au 16/11/2017 et que trois remarques ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur l'emprise au sol de l'extension, l'imperméabilisation de la parcelle, la lucarne, l'utilisation des nouvelles toitures plates, ....

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que les châssis sont en PVC, matériau interdit par la prescription 1.5 traitant de l'esthétique ;

Considérant en effet que les châssis en bois peints en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur noire présentant des croisillons ;

Considérant que vu l'interdiction du matériau dans un plan particulier d'affectation du sol récent (2000), la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la maison dans les limites de construction autorisées par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le rez-de-chaussée est étendu vers l'arrière afin d'y implanter une cuisine plus spacieuse et connectée aux pièces de vie ; que la hauteur du mur de la façade latérale est diminuée de +/-1,35m vu la nouvelle toiture plate en lieu et place du versant ;

Considérant qu'un élément de liaison entre la maison et la maisonnette existante crée une terrasse couverte ;

Considérant que la toiture est traitée avec un complexe végétal extensif ;

Considérant qu'en versant arrière de la toiture principale de la maison, une nouvelle lucarne est créée pour la chambre principale ;

Considérant que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur en ce que la partie verticale est supérieure à 1.25m (2.80m) ;

Considérant que cet élément n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise à démolir les murets de clôture de la zone de recul, à déplacer l'accès piéton en face de la porte d'entrée et à placer deux portails de 1.50m de haut ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses et la prescription 2.1 du plan particulier d'affectation du sol prévoient que les zones de recul soient clôturées par un muret et une grille dont la hauteur totale ne peut excéder 1.25m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant qu'il y a lieu de :

- Conserver les murets existants ou les adapter suite au déplacement de l'accès piéton conformément au règlement communal ;
- prévoir des éléments ajourés pour les portails afin de conserver une transparence pour conserver le caractère verdoyant du quartier visible depuis l'espace public ;

Considérant que la CRMS dont l'avis est requis par la prescription 1.7 pour tout bâtiment datant d'avant 1932 n'a pas pu traiter le dossier par manque d'effectifs (courrier de retour du 13/11/2017) ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur l'extension et la modification de la clôture de la zone de recul à condition de :

- conserver les murets existants ou les adapter suite au déplacement de l'accès piéton conformément au règlement communal ;
- prévoir des éléments ajourés pour les portails afin de conserver une transparence pour conserver le caractère verdoyant du quartier visible depuis l'espace public ;

Bruxelles développement urbain (BDU) s'abstient

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptées pour la zone de recul.

La dérogation au règlement communal pour la lucarne est acceptée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/634908/2017 (8)**

Localisation : Avenue de Broqueville 113

Objet : transformer et rénover l'immeuble de rapport, changer l'affectation du bureau au rez-de-chaussée et rez-de-jardin en logement, et construire deux étages supplémentaires pour créer un logement duplex

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

Demandeur : S.A. GREENWICH PROPERTIES représentée par Monsieur Jean-Paul de COSTER

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

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

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 la demande vise à transformer et rénover l'immeuble de rapport, à changer l'affectation du bureau au rez-de-chaussée et rez-de-jardin en logement, à construire deux étages supplémentaires pour créer un logement duplex ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à rénover complètement et lourdement le bâtiment à tous les étages afin de se mettre en conformité avec les normes d'isolation et de confort actuels ; qu'une gaine technique est créée afin de permettre l'installation d'un ascenseur dans le bâtiment qui actuellement ne comporte qu'un escalier commun pour la circulation verticale ;

Considérant que l'école de langue qui se situe actuellement au niveau du rez-de-chaussée et rez-de-jardin sera transformée en un beau logement duplex en lien avec le jardin ;

Considérant que les autres appartements aux étages seront rénovés ;

Considérant que les locaux communs sont améliorés en respectant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser l'immeuble dans le but d'ajouter un logement duplex supplémentaire, tout en tenant compte des gabarits voisins ;

Considérant en effet que le nouveau volume projeté compte 5 niveaux tandis que les deux immeubles voisins comptent 8 et 9 niveaux ; que la rehausse crée une cohérence en termes de gabarit, tout en gardant une expression contemporaine au niveau de l'expression architecturale ;

Considérant que la nouvelle extension marque clairement la différence avec le bâti existant datant de la première moitié du 20<sup>ième</sup> siècle en prévoyant un matériau clair et contemporain (bardage en

métal perforé laqué blanc et zinc laqué blanc) avec des grandes baies afin de ne pas alourdir l'esthétique de l'immeuble existant ;

Considérant que cette intervention peut s'envisager, mais qu'il y a lieu de fournir plus d'informations sur les nouveaux matériaux de façade (par exemple présenter un échantillon, photos, simulation,...) ;

Considérant que ce nouveau volume déroge partiellement à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le voisin le plus haut ; que cette dérogation est acceptable étant donné :

- La faible taille de la dérogation (hauteur de 46cm),
- L'absence d'impact sur les bâtiments voisins,
- Le gabarit plus important situé à +/-2m de la limite mitoyenne du voisin le moins haut,
- Que cette dérogation est non visible depuis l'espace public ;

Considérant que le dernier niveau est situé en retrait afin de s'aligner sur la façade du voisin de gauche ; que l'appartement duplex présente de belles qualités d'habitabilité ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux .

Considérant que vu les interventions lourdes, il y a lieu de prévoir un local vélo, par exemple en réduisant le local compteurs ;

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

- fournir plus d'informations sur les nouveaux matériaux de façade (par exemple présenter un échantillon, photos, simulation,...)...
- prévoir un local vélo

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/635872/2017 (9)**

Localisation : Clos des Peupliers 65

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée arrière, abattre un arbre, créer un nouvel escalier vers les combles, aménager le grenier et créer deux lucarnes dans la toiture de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : n°3 TER du 24/01/1977  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Pierre-Yves COURRIE

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)  
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 : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée arrière, à abattre un arbre, à créer un nouvel escalier vers les combles, à aménager le grenier et à créer deux lucarnes dans la toiture de la maison;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit d'une part de limiter la profondeur du garage et de créer une nouvelle extension à l'arrière sur une profondeur de 3m50 ;

Considérant que le raccord entre le nouveau volume et le volume du garage n'est pas réussi (hauteur de plafond du garage maintenue pour la partie transformée en cuisine) ; que l'architecte a confirmé en séance sa volonté de modifier sa demande en rehaussant la hauteur sous plafond de la partie de l'ancien garage jusqu'à la hauteur de toute l'extension projetée ;

Considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la hauteur et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur et d'implantation ;

Considérant néanmoins que des extensions similaires ont déjà été acceptées dans le quartier ; que le voisin de gauche est implanté jusqu'à la limite parcellaire ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part de créer un escalier vers les combles, aménager l'espace sous combles et construire deux lucarnes en toiture, du côté latéral et arrière ;

Considérant que des interventions similaires existent déjà dans le quartier ;

Considérant que l'abattage de l'arbre est acceptable étant donné son implantation à proximité des limites mitoyennes :

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, à condition d'aligner la hauteur sous plafond de toute l'extension arrière.

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n° 3ter en ce qui concerne l'implantation et la profondeur sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.



**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/630740/2017 (10)**

Localisation : Avenue Georges Henri de 388 à 392

Objet : régulariser le changement de destination de deux commerces en extension de l'appart-hôtel ainsi que quelques transformations intérieures et réaliser un escalier de secours extérieur pour l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. EURO HOME GROUP représentée par Monsieur Michel DUMAY

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

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser le changement de destination de deux commerces en extension de l'appart-hôtel ainsi que quelques transformations intérieures et d'autre part, à réaliser un escalier de secours extérieur pour l'immeuble ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour les immeubles situés avenue Georges Henri, 388 à 392 :

- n°15.151 le 03/03/1992 et 15.304 le 02/03/1993 pour la transformation et la rehausse de l'immeuble situé avenue Georges Henri, 388 ;
- n°15.162 le 17/03/1992 pour la transformation de l'immeuble situé avenue Georges Henri, 390-392 en ensemble comprenant 15 logements et 3 commerces;

Considérant que l'ensemble compte actuellement 30 unités dans l'appart-hôtel et un seul commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant en effet que l'escalier de secours projeté déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que cette seconde cage d'escalier extérieure au-dessus du toit plat existant est un escalier de secours ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que l'élément a un faible impact vu sa position à l'arrière et ne sera pas perceptible depuis la voie publique ;

Considérant que le propriétaire a acquis les immeubles en 1993 alors qu'ils étaient en cours de travaux ;

Considérant que l'appart-hôtel situé en zone mixte peut compter jusqu'à 50 unités et que dès lors la situation actuelle du bien est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que quand les appart-hôtels sont venus remplacer les logements prévus en 1992 sans qu'un permis de soit obtenu à cet effet, la notion de logement englobait alors celle d'appart-hôtel ;

Considérant en effet que le nombre d'unité est plus important que ce qui était prévu dans les permis d'urbanisme des années '90 mais que les travaux mis en œuvre pour réaliser 30 unités ne nécessitaient à l'époque pas de permis d'urbanisme étant donné d'une part qu'ils ne touchaient pas à la structure du bâtiment et d'autre part que la jurisprudence a considéré que la modification du nombre de logements n'était pas un changement de destination (Civ. (réf.) 5 février 1993, J.L.M.B., 1993, p.546) ;

Considérant par ailleurs que le changement de destination des commerces en extension de l'appart-hôtel nécessitait un permis, raison pour laquelle une demande de régularisation est l'objet de la présente demande ;

Considérant que ces commerces sont situés à l'arrière, accessibles depuis la galerie et non visibles depuis l'artère commerciales, ce qui les rend difficilement exploitables en tant que tels ;

Considérant cependant qu'une unité commerciale à front de rue est maintenue ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, sur la régularisation du changement de destination des commerces à l'arrière en extension de l'appart-hôtel et sur la réalisation d'un second escalier.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/633554/2017 (11)**

Localisation : Avenue du Castel 107

Objet : démolir une maison unifamiliale 3 façades, abattre un arbre en zone de recul, construire un immeuble de 5 appartements et réaménager le terrain de tennis en jardin sur le terrain

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Alain GROSFILS

Motifs :  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.16 du titre I du RRU (volume citerne eaux de pluie)  
dérogation à l'art.12 du titre III du RCU ( hauteur lucarne)

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :  
- il faudrait le maximum de garantie quant au risque d'effondrement ou de dégât à la bâtisse voisine  
- la lucarne (trop imposante) devrait être plus intégrée dans la toiture ou remplacée par des fenêtres  
- la terrasse pour le penthouse va entraîner des nuisances sonores pour l'ensemble de l'îlot, l'accès par la façade avant doit être supprimé et la surface arrière réduite  
- la couverture métallique dénote avec l'ensemble des toitures avoisinantes  
- regrettent la disparition de l'arbre en front de rue et la démolition pure et simple de ce bâtiment

Avis :

**AVIS REPORTE.**

La commission demande des plans plus détaillés de l'étage en sous-sol et plus spécifiquement le long des limites des terrains voisins. Elle demande également qu'une visite sur place soit organisée avec Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, service patrimoine.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/629400/2017 (12)**

Localisation : Rue Fernand Mélard 14

Objet : régulariser le caisson à volet en façade avant, les modifications de châssis, l'auvent en façade arrière et le percement de plancher au dernier étage, et rehausser la toiture et créer une lucarne en façade avant pour l'aménagement des combles de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Ariane CATHELYNS

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation à un PPAS (pente, matériau toiture et surface lucarne)  
dérogation à l'article 12 du Titre III du RCU (hauteur lucarne)

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser le caisson à volet en façade avant, les modifications de châssis, l'auvent en façade arrière et le percement de plancher au dernier étage, et rehausser la toiture et créer une lucarne en façade avant pour l'aménagement des combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser le caisson à volet en PVC placé en façade avant en 2013 afin de contrer les changements de températures de la chambre située plein sud; considérant que celui-ci cache l'encadrement en pierre d'un des châssis de l'étage, que celui-ci altère l'esthétique de la maison et que son maintien n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des châssis d'origine en bois de ton blanc par des châssis PVC de ton blanc présentant moins de subdivisions ; considérant qu'il en est de même pour la porte d'entrée qui a été remplacée en PVC, que ces modifications sont mineures et n'altèrent pas l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à régulariser en façade arrière le rétrécissement d'un des châssis et le placement d'un auvent au rez-de-chaussée; considérant que l'auvent est placé entre murs mitoyens dans l'alignement de ceux-ci, ne déroge à aucun règlement et est dès lors acceptable ;

Considérant d'autre part que la demande vise principalement à agrandir le volume des combles en vue de leur aménagement en chambre et salle de douche ;

Considérant que les transformations de la trémie ont déjà été réalisées et que l'escalier menant aux combles existe ;

Considérant que le nouveau volume construit en mansarde s'aligne à la toiture du voisin n° 16 et que le versant avant présente dès lors une pente de toiture légèrement inférieure (-3°) à celle définie dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 ;

Considérant que le matériau de la toiture est prévu en tuiles plates de ton gris anthracite afin de s'harmoniser avec la lucarne du voisin n°16 qui est en ardoises de ton gris ;

Considérant que l'habillage de la lucarne est prévu en zinc à joints debout de ton quartz, dans le but de s'harmoniser avec les tons de la toiture et de la lucarne du voisin n°16 ; considérant que ce matériau est durable et que ce ton est intemporel ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur de 2m50 avec une hauteur intérieure de plus de 3 mètres ; considérant que cette lucarne présente un niveau plus élevé que celle du voisin n°16 et des châssis plus hauts que ceux de la façade principale ; que cette hauteur n'est pas en harmonie avec le reste des proportions de la maison ;

Considérant en plus que la demande déroge au Titre III article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1 arrêté par arrêté royal du 09/09/1949 en ce que :

- La lucarne présente une superficie projetée supérieure aux 1/6<sup>ème</sup> de la surface du versant ;
- Le versant à la Mansard de la nouvelle toiture présente une pente de 67° au lieu de 70° ;
- Le parement de la lucarne n'est pas dans les tons des façades environnantes mais uniquement dans le ton de la lucarne du voisin n°16 ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu le faible impact et leur petite taille, moyennant une réduction de la hauteur globale de la lucarne ;

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.

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

A condition de :

- Supprimer le caisson à volet en façade avant
- Proposer une alternative en termes de matériau de la lucarne (autre que le zinc)
- Diminuer la hauteur de la lucarne afin d'obtenir une hauteur intérieure de maximum 2m50

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la pente, le matériau de toiture et la surface de la lucarne sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/632777/2017 (13)**

Localisation : Avenue Raymond de Meester 13

Objet : régulariser les modifications de la façade avant et construire deux lucarnes pour l'aménagement des combles de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Émilie DIQUAS - MAYNÉ

Motifs : Dérogation à l'art. 12 Titre III du RCU : hauteur et implantation lucarnes

Enquête : 02/11/2017 au 16/11/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications de la façade avant et à construire deux lucarnes pour l'aménagement des combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2017 au 16/11/2017 et qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications de la façade avant, à construire deux lucarnes pour l'aménagement des combles et à isoler la façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que les châssis en bois d'origine de la façade avant ont été remplacés par des châssis PVC structuré blanc et les portes d'entrée et de garage ont été remplacées par des éléments en aluminium laqué de ton gris olive ; considérant dès lors que ces modifications sont à régulariser ;

Considérant que la demande vise également la modification de parement réalisée à l'origine en ce que la façade n'a jamais été réalisée en pierre de France au niveau du premier étage ;

Considérant que la demande vise à créer une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière afin d'aménager les combles en chambre parentale avec salle de douche ;

Considérant que les deux habillages de lucarnes sont prévus en zinc prépatiné gris et les châssis en aluminium de ton gris moyen ;

Considérant que la lucarne arrière rentrante permet à la chambre de disposer d'une petite terrasse ;

Considérant que l'escalier menant aux combles existait déjà dans la prolongation de la cage d'escalier de la maison ;

Considérant que la chambre aménagée dans les combles et les lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne en façade avant présente une hauteur de 1m63 et est positionnée à 62cm de la limite mitoyenne avec le n°15, ce qui permet une hauteur sous plafond de 2m35 et un

aménagement optimal du dressing d'un côté et d'un grenier de l'autre ; considérant de plus que cette implantation a été réalisée pour s'aligner aux châssis des étages inférieurs ;

Considérant que la lucarne en façade arrière présente une hauteur de 1m52 et est positionnée à 82cm de la limite mitoyenne avec le n°11, ce qui permet une hauteur sous plafond intérieure de 2m32 et extérieure de 2m11 et l'aménagement d'une salle de douche ; considérant dès lors que cette lucarne d'une largeur de 4 mètres s'aligne des deux côtés aux châssis des étages inférieurs ;

Considérant que la demande déroge dès lors au Titre III article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes présentent une hauteur supérieure à 1m25 et sont implantées à moins d'1m des deux mitoyens ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné la faible taille de la dérogation ;  
**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 12 du titre III du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/617390/2016 (14)**

Localisation : Avenue de Mai 108

Objet : régulariser les transformations apportées à l'immeuble : remplacer les portes de garage et d'entrée, modifier la destination de certains locaux communs au rez-de-chaussée en les annexant au logement situé au premier étage, modifier l'aménagement des logements des +1 et +2 ne comportant qu'une chambre en appartements de deux chambres ; démolir la cheminée intérieure dans le living ; rehausser la lucarne existante en versant avant de la toiture, prolonger l'escalier jusqu'au niveau des combles, aménager un logement supplémentaire dans les combles et placer une cheminée et une antenne parabolique en versant avant de toiture

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean-François POELMAN - VERBIST

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

Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :  
- le studio est en réalité un appartement (voir plans)  
- nous tenons à rappeler l'historique de refus de demande de permis pour régularisation et ajout de deux logements de 2014 et du procès-verbal d'infraction  
- la note explicative fait état de caves dans le projet, mais aucune n'est visible sur les plans

Avis :

Avis de la commission de concertation du 22/09/2017

**AVIS REPORTE** pour complément d'information

Avis de la commission de concertation du 01/12/2017

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

Considérant que la demande vise d'une part, à régulariser les transformations apportées à l'immeuble :

- remplacer les portes de garage et d'entrée,
- modifier la destination de certains locaux communs au rez-de-chaussée en les annexant au logement situé au premier étage,



- modifier l'aménagement des logements des +1 et +2 ne comportant qu'une chambre en appartements de deux chambres,
- placer une cheminée et une antenne parabolique en versant avant de toiture ;

et d'autre part, à proposer de nouvelles transformations :

- démolir la cheminée intérieure dans le living,
- rehausser la lucarne existante en versant avant de la toiture,
- prolonger l'escalier jusqu'au niveau des combles,
- aménager un logement supplémentaire dans les combles ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que la remarque porte essentiellement sur la notion de studio reprise pour le logement dans les combles ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement communal d'urbanisme : hauteur lucarnes (art. 12),
- règlement régional d'urbanisme (titre II : normes minimales d'habitabilité du nouveau logement créé)

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit ;

Considérant en effet que le procès-verbal n°568/14 a été dressé le 15/01/2014 pour l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée et d'un logement comprenant deux chambres dans les combles ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°20.437 visant à régulariser la situation telle quelle, a été refusé le 12/06/2014 ;

Considérant que la présente demande vise dès lors à supprimer le studio au rez-de-chaussée et à modifier le logement aménagé dans les combles ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, des locaux communs (local poubelles et local entretien) sont prévus en lieu et place du studio et que le reste de l'espace est annexé à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage (rangement/atelier et WC) ;

Considérant cependant qu'aucun local deux-roues n'est prévu ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter la surface du local rangement/atelier et de prévoir un local deux-roues à l'arrière du garage vu que l'immeuble comprenant deux logements à l'origine se voit augmenté d'une unité ;

Considérant que la demande propose en effet un immeuble comptant trois logements ;

Considérant que les appartements des 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été réorganisés en plaçant la cuisine dans le séjour réduisant ainsi nettement la surface de l'espace de vie (inférieur à 28m<sup>2</sup>) et en aménageant une seconde chambre dans l'ancien espace cuisine ;

Considérant qu'il s'agit de logements existants dans un immeuble existant, ce qui reste dès lors acceptable ;

Considérant que dans les combles, le logement aménagé sans permis est modifié ;

Considérant cependant qu'il est dénommé « studio » alors qu'il ne s'agit que de locaux habitables non différenciés ;

Considérant que dans ce logement, un espace de rangement est créé en installant une mezzanine qui ne respecte pas le titre II du règlement régional d'urbanisme (article 5) en ce que la hauteur sous la mezzanine est inférieure à 2,10m;

Considérant que cet aménagement n'est pas optimal et doit dès lors être revu;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager un studio au sens du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que pour ce faire, il y a lieu de retirer la cloison entre la chambre et le bureau et de supprimer la mezzanine afin de disposer d'une hauteur sous plafond confortable;

Considérant que la lucarne existante est démolie et qu'un nouvel élément est réalisé ;

Considérant que la nouvelle lucarne se situe à plus d'un mètre des limites mitoyennes de part et d'autre mais présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade et une hauteur supérieure à 1,25m ;

Considérant dès lors qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins qu'elle est placée au même endroit que l'existante et qu'elle doit répondre aux exigences énergétiques actuelles ;

Considérant que la dérogation en hauteur ne porte que sur +/-45cm et la dérogation en largeur ne porte que sur +/-15cm et qu'elles sont dès lors acceptables ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain à condition de :

- limiter la surface du local rangement/atelier et de prévoir un local deux-roues / poussettes à l'arrière du garage pour un minimum de 5 vélos (non suspendus),
- revoir l'aménagement du nouveau logement en prévoyant un studio au sens du règlement régional d'urbanisme en retirant la cloison entre la chambre et le bureau et en supprimant la mezzanine et corriger le formulaire de demande
- supprimer l'antenne parabolique en façade avant

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

- au règlement communal d'urbanisme : hauteur lucarnes (art. 12) ;
- au règlement régional d'urbanisme : hauteur de la toiture : lucarne (art. 6 du titre I)

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 453 de la séance du 01/12/2017 à 17h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/602696/2016 (15)**

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 93

Objet : régulariser la construction d'un édicule sur la toiture plate, le changement des châssis de l'étage, la modification de certaines baies du rez-de-chaussée, la suppression de l'auvent et des pompes, la modification de l'aménagement de la zone de recul en stationnement pour véhicules pour le commerce et placer de nouvelles enseignes sur l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Carine SCHLOSSER

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)

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 23/06/2017

**AVIS REPORTE** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 22/09/2017

**AVIS REPORTE** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 01/12/2017

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

Considérant que la demande vise à régulariser :

- la construction d'un édicule sur la toiture plate,
- le changement des châssis de l'étage,
- la modification de certaines baies du rez-de-chaussée,
- la suppression de l'auvent et des pompes,
- la modification de l'aménagement de la zone de recul,

Considérant que la demande vise également à placer de nouvelles enseignes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.546 a été délivré le 26/11/1962 pour la construction d'une station-service avec un logement à l'étage ;

Considérant que le permis d'urbanisme 11.965 a été délivré le 02/08/1971 pour la réalisation d'un auvent en structure métallique au-dessus des pompes ;

Considérant qu'actuellement, la station-service n'existe plus et qu'elle est remplacée par un garage qui vend et entretient des voitures ; que les pompes et l'auvent ont été supprimés et que la zone de recul sert de stockage de véhicules en attente d'être vendus ;

Considérant que d'autres modifications ont déjà été réalisées il y a plusieurs années et font l'objet d'une régularisation ;

Considérant en effet que les châssis d'origine ont été remplacés après octobre 2014 par de nouveaux châssis de couleur gris anthracite avec modifications des divisions (trois éléments plutôt que deux à l'étage) et qu'une baie du rez-de-chaussée et une baie de l'étage ont été rebouchées ;

Considérant qu'un édicule et un escalier ont été construits afin d'accéder aisément à la toiture plate pour son entretien ;

Considérant que le demandeur précise que la toiture plate n'est accessible que pour son entretien; qu'elle n'est donc pas aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur vu que l'édicule dépasse le profil des immeubles voisins ;
- au titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;
- à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne les parties enduites de la façade à rue ;

Considérant que l'intervention pour accéder à la toiture n'est acceptable qu'à condition que ce ne soit que pour l'entretien ;

Considérant en effet que le nouveau volume est de petites dimensions et localisé contre le mitoyen de l'immeuble qu'il ne dépasse que partiellement ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul, le permis d'urbanisme d'origine a été délivré pour une station-service dont les pompes étaient installées dans la zone de recul et qui prévoyait même deux petites zones plantées ;

Considérant que la zone de recul a donc depuis toujours été utilisée comme une zone de stationnement temporaire de véhicules et ce dans le cadre d'une activité commerciale liée à l'automobile ;

Considérant dès lors que la dérogation en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement imperméable est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'en améliorer l'aspect en prévoyant des plantations ;

Considérant qu'afin de tendre vers les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, une haie de 0,50m de hauteur doit être plantée en pleine terre à l'alignement sur toute la longueur de la parcelle à l'exclusion des deux accès aux extrémités, sur une profondeur et une largeur de 0,60m ;

Considérant que le changement de châssis participe à l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant qu'en ce qui concerne les enseignes, la demande n'est pas claire ; que la situation existante et les plans ne correspondent pas ;

Considérant que la situation sur place est différente de celle du dernier permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il semble que la demande vise à placer de nouvelles enseignes ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition :

- que la toiture ne soit accessible que pour l'entretien,
- qu'une haie de 0,50m de hauteur soit plantée à l'alignement sur toute la longueur de la parcelle à l'exclusion des deux accès aux extrémités, sur une profondeur et une largeur de 0,60m,
- que les dimensions et emplacements des nouvelles enseignes soient conformes aux prescriptions du titre VI du règlement régional d'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (profil de toiture) et au règlement communal sur les bâtisses et au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul sont accordées.