

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25 /01/2019 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PU/683730/2018 (1)

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : modifier le permis délivré par le Gouvernement le 23/03/2017 (PERMIS MODIFICATIF)
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : S.A. EUROPEAN Monsieur Philippe COUSTY
- Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019
- Plaintes/Remarques : 5 + 1 pétition de 104 signatures
- Argumentation :
- s'opposent au projet :
 - qui installe du logement en intérieur d'îlot
 - qui apportera de nombreuses nuisances aux riverains
 - entrainera une amélioration minime en termes de biodiversité
 - entrainera un recul au niveau de la gestion de l'eau
 - nous avons des remarques et des questions concernant l'étude de la gestion alternative des eaux de pluie et de la biodiversité (point 2.1. ; page 7, page 7 de 30, page 8 de 30, page 13 de 30 point 2.5, page 17 e 30, 19 de 30, page 22 de 30)
 - des précisions doivent être apportées à l'étude «eaux de pluie et biodiversité »
 - demandent une étude hydrogéologique + mesures piézométriques
 - il faut supprimer le problème à la source : éviter la création de bâtiments sinistrables
 - le bâtiment existant n'est plus entretenu (danger évident)
 - l'ensemble des remarques introduites en novembre 2016 restent d'application
 - quid d'une demande de permis modificatif introduit alors que le permis de base fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat ? Procédure régulière ?
 - une dérogation au RRU n'est pas sollicitée (emplacements vélos)
 - zone inondable
 - citerne d'eau de pluie réduite à 20m³ (légalement 54m³)
 - transformation d'un appartement en profession médicale (aggrave le flux des voitures)

- parking (actuellement) déjà saturé
- la demande du permis modificatif n'améliore rien
- Est-ce ainsi que sera « créé un cadre de vie » valable ?

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° 469 de la séance du 25 /01 /2019 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/688342/2018 (2)

Localisation : Avenue Georges Henri 351 - 353

Objet : régulariser la construction d'une annexe et une terrasse au niveau du 3e étage et rehausser le mur mitoyen de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Omar ABDELMOUMNI

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe et une terrasse au niveau du 3e étage et à rehausser le mur mitoyen de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne d'une part la régularisation de l'extension de l'appartement du 3^e étage à l'arrière et la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'appartement situé au 2^e étage ;

Considérant que l'extension date vraisemblablement de la construction du bâtiment (permis d'urbanisme du 13/12/1965) ; qu'un permis de régularisation a été délivré en 2011 pour la régularisation de l'extension de l'appartement en-dessous, sans néanmoins traiter la partie supérieure ;

Considérant que l'extension augmente les qualités habitables et le confort de cet appartement et est conforme aux prescriptions ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le gabarit des deux constructions voisines ;

Considérant que le mur mitoyen existant n'est pas conforme aux prescriptions du code civil ; que la demande propose de rehausser ce mur afin d'obtenir une hauteur de 1m90 ; qu'un écran translucide sera installé le long de la terrasse ;

Considérant que la terrasse et la rehausse du mur mitoyen sont acceptables étant donné que leurs profondeurs respectent l'alignement à l'arrière et que les dérogations sont minimales ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/682348/2018 (3)

Localisation : Rue Saint-Lambert 59

Objet : changer les châssis en façade avant et construire une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Simon PASCOE

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à changer les châssis en façade avant et à construire une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a déjà subi plusieurs transformations :

- Permis d'urbanisme n°8.730 délivré le 24/10/1955 pour transformer et agrandir la maison au rez-de-chaussée arrière,
- Permis d'urbanisme n°12.930 délivré le 29/05/1978 pour rénover le revêtement de façade,
- Permis d'urbanisme n°14.748 délivré le 05/09/1989 pour transformer l'annexe arrière,
- Permis d'urbanisme n°19.973 délivré le 13/12/2012 pour régulariser la démolition des annexes et la construction d'extension à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'ensemble des châssis et porte existants de la maison est remplacé par des châssis et porte aux dimensions et divisions identiques mais en aluminium de teinte gris foncé avec double vitrage isolant avec des grilles de ventilation;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les profils des châssis en aluminium ne seront pas plats, en couleur mate et imitation bois ;

Considérant que les volets en bois du châssis du rez-de-chaussée avant sont maintenus et peints dans la même teinte que les nouveaux châssis ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une extension permettant d'agrandir la pièce de vie principale qu'est la salle à manger et de disposer de plus de luminosité ;

Considérant que la démolition des baies existantes pour accéder à ce nouveau volume permet de disposer d'un seul grand espace agréable ouvert sur le jardin par de larges baies vitrées ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'il dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de droite n°61 le moins profond ;

Considérant que ce dépassement ne porte que sur 0,58m ;

Considérant néanmoins que le mur avec le n°61 ne doit pas être rehaussé ;

Considérant que le voisin de gauche présente une profondeur plus importante et que le mur mitoyen ne doit pas non plus être rehaussé ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol sont respectées (zone D dont la profondeur est de 15m+5m au rez-de-chaussée) étant donné que la profondeur totale du rez-de-chaussée est inférieure à ce maximum ;

Considérant qu'une terrasse en pavés de très faible largeur est prévue le long de la façade arrière juste avant les quelques marches montant vers le reste du jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de l'ensemble des toitures plates (gravier roulé,...) ;

Considérant que le bâtiment en fond de parcelle était repris dans le permis d'urbanisme précédent, qu'il existe depuis très longtemps (voir Bruciel déjà en 1953) ; qu'il s'agit d'un abri de jardin ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques de la maison ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir une finition esthétique des toitures plates (gravier roulé,...).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/688307/2018 (4)

Localisation : Avenue Prekelinden 93

Objet : régulariser la construction d'une extension au sous-sol et construire une extension au rez-de-chaussée

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Thomas HAPPEL

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 construction d'une extension au sous-sol et à construire une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit de rénover le rez-de-chaussée en agrandissant les espaces de vie par une nouvelle annexe largement vitrée à l'arrière, sur une cour en sous-sol qui a été couverte sans permis préalable ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional en ce que cette extension au rez dépasse partiellement de plus de 3m le gabarit du voisin de gauche ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- Que l'annexe s'aligne sur la profondeur des façades arrière de la maison même et du voisin de droite ;
- Que la rehausse du mur mitoyen est limitée à 3m67 de profondeur sur 1m90 de hauteur
- La hauteur de l'annexe du voisin de gauche (non mitoyen) ;
- Les améliorations proposées en termes d'isolation thermique et éclairage naturel des pièces ;

Considérant que la hauteur proposée de l'extension (4m) découle du fait que les hauteurs du plafond au rez-de-chaussée existant sont très hautes (3m70 hauteur intérieure) ;

Considérant que les châssis en façade, actuellement en PVC blanc non conforme, seront remis en bois en recréant des divisions d'origine ;

Considérant qu'en application de l'arrêté de « minime importance », le remplacement des châssis en façade avant tel que proposé est dispensé de permis d'urbanisme ;

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 aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/695198/2018 (5)

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 69

Objet : aménager un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée, transformer la façade et la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Jeremy SWALES

Motifs : dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée, à transformer la façade et la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 31/12/2018 au 14/01/2019 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de coin reliant l'avenue Robert Dalechamp à l'avenue d'Avril ;

Considérant que le permis délivré en date du 12/04/1983 fait état d'un café-taverne au niveau du rez-de-chaussée (côté avenue Robert Dalechamp) ;

Considérant qu'un espace bureau (+ partie commerce de photocopies) a été aménagé, sans autorisation préalable, à la place de ce café-taverne ;

Considérant que la présente demande vise à transformer cet espace en un cabinet médical de

kinésithérapie ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée la partie de l'immeuble dont l'accès se fait via l'avenue d'Avril restera inchangée ;

Considérant que la partie se situant du côté de l'avenue Robert Dalechamp sera entièrement transformée en cabinet de kinésithérapie ;

Considérant que ce cabinet se composera comme suit :

- un sas d'entrée, un espace d'accueil, une salle d'attente, un cabinet de toilette accessible au public, trois salles de traitement, une salle de bain ainsi qu'une salle de sport ;

Considérant que l'accès principal au cabinet se fera via l'avenue Robert Dalechamp ;

Considérant qu'un plan incliné sera aménagé dans la zone de recul de l'immeuble afin de pouvoir accéder au cabinet ;

Considérant qu'une sortie de secours sera prévue du côté de l'avenue d'Avril ;

Considérant qu'actuellement la partie de la zone de recul située à côté du n°67 avenue Robert Dalechamp a été transformée en un emplacement de parking ;

Considérant que cette situation n'est pas conforme au dernier permis délivré et déroge de plus aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'il s'indique dès lors d'aménager cette partie de la zone de recul en une zone végétale plantée conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant de plus que cette zone ne donne accès à aucun emplacement de parking à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant qu'un précédent permis (n° 20231) a été délivré en date du 24/10/2013 par le Collège des bourgmestre et échevins afin de construire un ascenseur en façade avant de l'immeuble (côté avenue d'Avril) ;

Considérant que ce permis a été délivré à condition d'aménager un jardinet de pleine terre dans la zone de recul conformément aux réglementations en vigueur ;

Considérant qu'à ce jour, cette condition n'a toujours pas été remplie malgré la construction de l'ascenseur ;

Considérant que même si le bâtiment donne sur deux voiries distinctes, il s'agit tout de même du même immeuble ; que les propriétaires du rez-de-chaussée ont déclaré en séance être propriétaires de l'immeuble dans sa totalité ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de se conformer à la condition imposée par le Collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que de façon générale, les plans remis manquent de précision quant aux aménagements (végétaux ou autres) prévus pour la zone de recul ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir les aménagements (parking + zone plantée) de l'entièreté de la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que le permis datant de 1983 autorisait l'imperméabilisation totale de la zone de recul afin d'accueillir une terrasse ;

Considérant que cette terrasse était associée au café-taverne ;

Considérant que les niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée ne seront pas modifiés ;

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée en façade avant de l'immeuble afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que cette nouvelle isolation dépassera de plus de 13 cm l'alignement existant et sera recouverte par des plaquettes de couleur gris anthracite ;

Considérant que le placement de cette isolation implique les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

Considérant que ces dérogations sont cependant acceptables vu qu'elles visent à améliorer l'isolation de l'immeuble, mais que la couleur proposée des briques ne l'est pas ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une alternative plus claire et s'intégrant avec les couleurs existantes ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée seront remplacés par des nouveaux châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que l'ensemble des châssis de l'immeuble sont de couleur blanche ;

Considérant dès lors que les nouveaux châssis (couleur) ne s'intégreront pas à la façade avant ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une couleur claire en ce qui concerne les nouveaux châssis dans un souci d'harmonisation de la façade avant ;

Considérant que les vitres du rez-de-chaussée seront sablées et qu'un logo sera prévu du côté droit de l'entrée principale du cabinet ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le soubassement ;

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

- se conformer aux réglementations en vigueur pour la zone de recul et ne prévoir des zones imperméables que pour l'accès piéton et le seul garage existant :
 - o supprimer l'emplacement de parking dans la zone de recul (à côté n° 67 avenue Robert Dalechamp) et prévoir à la place un aménagement végétal conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
 - o se conformer à la condition émise suite à l'octroi du permis n° 20231 en date du 24/10/2013 concernant la zone de recul et prévoir une zone plantée de pleine terre
 - o supprimer la terrasse en zone de recul
- fournir dès lors un plan complet et détaillé de l'aménagement de l'ensemble de la zone de recul de l'immeuble (avenue Robert Dalechamp et avenue d'Avril) ;
- prévoir des châssis de couleur claire ou blanche pour le rez-de-chaussée (pas de PVC) ;
- prévoir une finition de façade claire reprenant les couleurs claires et les mêmes tonalités que celles des étages
- maintenir le soubassement coté avenue Robert Dalechamp

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/693407/2018 (6)

Localisation : Avenue du Bleuët 1

Objet : transformer et rehausser la maison unifamiliale (prolongation de la toiture principale sur le garage rehaussé)

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Eddy et Laetitia COPPE-LEFEVER

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et rehausser la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.217 a été délivré le 10/07/1961 pour la construction de 152 maisons dans le quartier dit du « Grootveld » ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.793 qui a été délivré le 06/01/1964 pour la construction du garage de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à :

- Démontez la toiture du garage et les cloisons existantes dans les combles,
- Construire un étage supplémentaire sur le garage en alignant la face avant sur la façade du bâtiment principal couvrant de ce fait l'espace devant le garage et l'entrée,
- Remplacer la porte de garage existante par une porte en PVC,
- Prolonger la toiture existante du bâtiment principal sur le nouveau volume au-dessus du garage par une toiture à trois versants et placer de nouvelles tuiles de ton rouge sur l'ensemble de la toiture,
- Remplacer les fenêtres de toit de type « Vélux » ;

Considérant que les nouvelles maçonneries extérieures sont composées de blocs sur lesquels un isolant revêtu d'un crépi de teinte blanche identique à l'existant est collé;

Considérant que la corniche est en bois peint en blanc et que les nouveaux châssis sont en PVC;

Considérant que si en effet les menuiseries étaient de couleur blanche à l'origine, actuellement de nombreuses maisons ont des menuiseries dans les tons foncés (bleu, gris, brun,...) ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'espace sous la toiture, les plans ne mentionnent que « combles aménagés » sans plus de précisions ; que la chambre projetée pourrait être aménagée sous combles moyennant des adaptations au projet ;

Considérant qu'une petite toiture plate est créée au niveau du décrochement de façade à l'arrière au-delà de la prolongation de la toiture principale sur le nouveau volume ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux (crépi) ;

Considérant néanmoins que le bâtiment existant présente le même revêtement ;

Considérant cependant que vu le projet d'extension, les pilastres en briques existants aux angles ne sont pas tous conservés ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne mentionnent plus que « rangement » pour le local destiné au garage ; qu'il est rappelé que la suppression d'un garage doit être sollicitée dans la demande de permis d'urbanisme et qu'elle doit être accompagnée du réaménagement de la zone de recul en jardinet de pleine terre, conformément aux réglementations en vigueur, tant régionale que communale ;

Considérant que l'intervention modifie les caractéristiques urbanistiques du quartier vu le caractère massif de l'intervention, la prolongation de la toiture existante du bâtiment principal et l'avancée du nouveau volume par rapport à la façade du rez-de-chaussée de garage créant une sorte de porche;

Considérant que celle-ci ne s'inscrit en conséquence pas harmonieusement dans la typologie du quartier ;

Considérant que les maisons de ce quartier ont été construites début des années '60 (délivrance du permis d'urbanisme en 1961) et que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés dans les quelques années qui suivirent pour la construction de garages ;

Considérant que, comme le reprend la note explicative jointe à la demande, certaines maisons du quartier disposent d'un niveau supplémentaire au-dessus du garage ;

Considérant en effet que des permis d'urbanisme ont été délivrés pour une extension du volume du garage au n°158 en 2005 et au n°166 en 2008 ;

Considérant néanmoins que le volume du garage de ces maisons reste secondaire sans prolongement de la toiture et en conservant le retrait sur toute la hauteur ;

Considérant qu'en effet le Collège des bourgmestre et échevins souhaite conserver les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de ce quartier notamment en restreignant l'ampleur des interventions ;

Considérant en effet que cette volonté a été confirmée plus récemment par le refus du permis d'urbanisme n°567995 le 21/01/2016 pour la rehausse du garage d'une autre maison située Grootveld 10 et par les adaptations exigées dans le permis d'urbanisme suivant n°609125 délivré le 31/08/2017 pour cette adresse en vue de veiller à ce que le projet s'inscrive harmonieusement dans le contexte bâti notamment en supprimant une nouvelle variante de rehausse du garage et en maintenant les baies existantes en façades visibles depuis l'espace public;

Considérant dès lors que la demande telle que proposée n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE, de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction Patrimoine, de Bruxelles Environnement et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/644001/2017 (7)

Localisation : Avenue Georges Henri 208

Objet : régulariser les enseignes en façade avant, la fermeture de la cour et les modifications apportées en façade arrière, rehausser d'un étage et construire une extension au troisième étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : n° 33

Lotissement : /

Demandeur : Madame Azra RAMZAN

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - nous souhaitons que le pignon à redans soit conservé
- demandent à la commission de concertation de s'assurer de la conformité des installations techniques visibles sur les photos

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°33 approuvé le 15/07/1970 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les enseignes en façade avant, la fermeture de la cour et les modifications apportées en façade arrière, à rehausser d'un étage et à construire une extension au troisième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)
- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 10 (éclairage)
- articles 3, 9, 14, 15 et 18 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri (utilisation du PVC / dimensions et positionnement des enseignes)

- plan particulier d'affectation du sol n° 33 en ce qui concerne le gabarit (hauteur de corniche en façade avant) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la modification de la façade avant et les installations techniques ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, la terrasse réalisée sur la toiture de la cour et les modifications effectuées en façade arrière ;

Considérant que la fermeture de la cour et l'aménagement d'une terrasse par-dessus dérogent au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en termes de profondeur (profondeur supérieure aux trois quarts de la profondeur du terrain / dépassement du profil mitoyen le plus profond) ;

Considérant, vu l'enclavement de la parcelle à l'arrière, que l'espace extérieur n'était pas qualitatif et que de ce fait, la fermeture de la cour (qui a permis d'optimiser les espaces disponibles pour le restaurant) et la création d'une toiture accessible uniquement pour les habitants du logement du dessus sont acceptables moyennant le respect des prescriptions du code civil concernant les vues droites et obliques ;

Considérant qu'aux premier et deuxième étages, les balcons ont été supprimés et qu'une salle de bains non conforme a été construite au deuxième étage ; que cette extension permet au logement de disposer d'une toilette au niveau des espaces de vie ;

Considérant que la demande vise d'autre part à rehausser l'immeuble d'un étage pour agrandir le logement et à réaliser une extension au troisième étage pour l'aménagement d'une nouvelle salle de bains en façade arrière;

Considérant que la nouvelle salle de bains sera implantée sur celle du deuxième étage que ce nouveau volume sera conforme aux réglementations en vigueur et qu'il ne portera aucun préjudice aux voisins ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble prévoit une toiture à versant à l'avant, tandis que l'arrière de la toiture sera plat afin de maximiser les espaces pour cet étage ;

Considérant que le volume proposé pour cette rehausse déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur (partie arrière) ;

Considérant qu'un tel volume serait préjudiciable aux voisins compte tenu de la proximité des immeubles voisins de par leur configuration en coin de rue ;

Considérant qu'il déroge également au plan particulier d'affectation du sol n° 33 en ce que la hauteur de corniche projetée sera supérieure aux 11 mètres autorisés dans celui-ci ;

Considérant que les baies proposées en façade avant pour la rehausse ne maintiennent pas l'alignement des baies aux étages inférieurs et ne permettent pas de répondre aux besoins d'éclairage des nouveaux espaces (dérogation à l'article 10 du règlement régional d'urbanisme) ; que la rehausse proposée est déséquilibrée et ne met pas en valeur les éléments patrimoniaux de la façade ;

Considérant que les châssis et les fenêtres de toit proposés en façade avant seront en PVC blanc, dérogeant à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant de plus que la demande vise à régulariser le reste des portes et châssis remplacés préalablement en PVC, sans conservation des divisions au premier étage ;

Considérant que les interventions qui auront lieu (et qui ont eu lieu) en façade avant appauvrissent considérablement celle-ci ;

Considérant que dans l'ensemble, le projet de rehausse n'est pas contraire au bon aménagement des lieux mais qu'il y a lieu de revoir sa volumétrie et le traitement de la façade avant, pour permettre une meilleure intégration urbanistique en termes de volumétrie et cohérence architecturale et afin de limiter le nombre et la taille des dérogations, et plus précisément :

- limiter la rehausse à un seul étage et dès lors, diminuer la hauteur de la corniche en façades avant et arrière jusqu'au niveau du dernier plancher ; revoir en conséquence l'aménagement des derniers étages ;
- reprendre le même jeu des briques (retraits, avancées, cintrage) en façade avant pour la rehausse et prévoir un seuil fin en pierre bleue sur la largeur de la rehausse de la façade afin de prévoir une meilleure transition entre l'existant et la nouvelle rehausse,
- reprendre les mêmes dimensions et divisions pour les nouvelles baies que les baies situées à l'étage inférieur pour la façade avant,
- supprimer toute dérogation au règlement communal zoné « Georges Henri » en ce qui concerne les matériaux et prévoir des châssis et une corniche en bois similaires à ceux d'origine, et mettre en valeur la façade du rez commercial

Considérant que les enseignes existantes dérogent en tous points au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant que le projet prévoit cependant de supprimer plusieurs d'entre elles afin de réduire le nombre de dérogations et que la demande vise donc à régulariser uniquement les deux enseignes parallèles situées au-dessus de la porte d'entrée, l'enseigne perpendiculaire et les enseignes placées sur vitrages ;

Considérant que même si elles avaient été acceptées lors d'un précédent permis d'urbanisme, les délais du permis étant expirés (9 ans), il s'agit d'une nouvelle demande de placement d'enseigne ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri, article 9 (située au-dessus du niveau du seuil du premier étage) et article 18 (épaisseur supérieure à 15 cm / saillie supérieure à 50 cm / hauteur supérieure à 1 mètre) ;

Considérant que les deux enseignes parallèles dérogent à l'article 14 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en ce que l'enseigne inférieure est située à moins de 10 cm de la partie haute de la fenêtre et en ce que la hauteur totale de l'enseigne supérieure est plus grande que 75 cm ;

Considérant que les enseignes placées sur vitrages dérogent également à ce même règlement communal, article 15 car elles dépassent plus de 20% des surfaces vitrées ;

Considérant que le nombre de dérogations liées à ces différentes enseignes est beaucoup trop important et qu'il y a lieu de supprimer toute dérogation au règlement communal zoné « Georges Henri » ;

Considérant de plus que la commune de Woluwe-Saint-Lambert encourage financièrement les commerçants et riverains à se conformer au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en octroyant de généreuses primes ;

Considérant que le mur d'héberge sera enduit d'un crépi jaune, autorisé dans le règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri ;

Considérant que la hotte du restaurant à l'arrière sera modifiée pour qu'elle puisse longer le nouveau mur de la rehausse en toiture ; qu'il y a lieu de prévoir une peinture non réfléchissante pour être conforme au règlement communal d'urbanisme ;

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

- respecter les prescriptions du code civil concernant les vues droites et obliques pour la terrasse au 1^e étage sans rehausse des murs mitoyens,
- limiter la volumétrie des rehausses et proposer une nouvelle façade avant respectant davantage les éléments patrimoniaux et plus précisément :
 - o limiter la rehausse à un seul étage et dès lors, diminuer la hauteur de la corniche en façade avant et arrière jusqu'au niveau du dernier plancher ; revoir en conséquence l'aménagement des derniers étages ;
 - o reprendre le même jeu des briques (retraits, avancées, cintrage) en façade avant pour la rehausse et prévoir un seuil fin en pierre bleue sur la largeur de la rehausse de la façade afin de prévoir une meilleure transition entre l'existant et la nouvelle rehausse,
 - o reprendre les mêmes dimensions et divisions pour les nouvelles baies que les baies situées à l'étage inférieur pour la façade avant,
 - o supprimer toute dérogation au règlement communal zoné « Georges Henri » en ce qui concerne les matériaux et prévoir des châssis et une corniche en bois similaires à ceux d'origine, et mettre en valeur la façade du rez commercial
- supprimer toute dérogation au règlement communal zoné « Georges Henri » pour les enseignes,
- peindre la cheminée de la hotte du restaurant à l'arrière avec une peinture non réfléchissante

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),
- au plan particulier d'affectation du sol n° 33 en ce qui concerne le gabarit (hauteur de corniche en façade avant)

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de la rehausse), à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage) et aux articles 3, 9, 14, 15 et 18 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri (utilisation du PVC / dimensions et positionnement des enseignes) sont refusées ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/693840/2018 (8)

- Localisation : Avenue Prekelinden 135
- Objet : démolir les annexes, construire une extension et régulariser la lucarne existante à l'arrière de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Brieux et Florence JANSSENS de VARBEKE - DE SCHRUYVER
- Motifs : 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - demandent la création d'une toiture verte en compensation de la réduction de la surface perméable
- 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 démolir les annexes, à construire une extension et à régulariser la lucarne existante à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien semble daté de 1938 et qu'il a déjà fait l'objet de transformations (extension du rez-de-chaussée) lors de la délivrance du permis d'urbanisme n°7.697 le 24/12/1951 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la finition de la nouvelle toiture plate en toiture verdurisée ;

Considérant que la lucarne prévue dans le permis d'urbanisme délivré en 1951 n'a visiblement pas été réalisée à l'endroit prévu (au centre du versant arrière de la toiture) mais plus près de la limite de propriété avec l'immeuble voisin de droite ;

Considérant qu'étant donné que le permis d'urbanisme d'origine date d'avant 1962, cette modification est acceptable ;

Considérant que la lucarne existante est isolée par l'extérieur ce qui induit une réduction de la distance à la mitoyenneté et implique une dérogation au règlement communal sur les bâtisses (0,84m au lieu de 1m minimum) ;

Considérant que la partie verticale de la lucarne présente une hauteur de 1,65m ce qui est également une dérogation au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la lucarne respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit mais présente une dérogation en termes d'éclairage naturel car la surface éclairante est inférieure à 1/5 de la surface de la chambre ;

Considérant que ces dérogations sont peu importantes et donc acceptables ;

Considérant que le principal objet de la demande vise l'extension de la maison unifamiliale au rez-de-chaussée arrière par la création de nouvelles extensions notamment en lieu et place des annexes existantes ;

Considérant en effet que les annexes existantes le long du mitoyen avec la parcelle de gauche de 6,20m de long laissant une espace enclavé et ombragé en fond de parcelle de 1,80m sont démolies ;

Considérant que la demande prévoit une extension sur toute la largeur de la parcelle prolongée par une annexe le long du mur mitoyen existant avec la parcelle de gauche impliquant une rehausse de celui-ci ;

Considérant que ces extensions dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant en effet que l'extension dépasse de 3,50m la profondeur de la construction voisine de droite la moins profonde impliquant une rehausse du mur mitoyen de 0.22m ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est également légèrement rehaussé (entre 0,15 et 0,70m) ;

Considérant néanmoins que la profondeur totale mesurée dans l'axe du terrain ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant en effet que les parcelles voisines sont entièrement bâties au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que le mur mitoyen en fond de parcelle présente une hauteur importante vu la construction existante à l'arrière de celui-ci (+/-5,50m) ;

Considérant dès lors que ces dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur sont acceptables ;

Considérant qu'il s'agit de créer un nouvel espace cuisine avec coin à manger et un espace bureau donnant sur le jardin entièrement de pleine terre ;

Considérant que quelques transformations sont prévues à l'intérieur au rez-de-chaussée notamment l'élargissement d'une baie dans le mur porteur entre la salle à manger et le nouvel espace cuisine ainsi que des modifications de quelques cloisons (ouverture et fermeture de portes et création d'un espace vestiaire-toilette) ;

Considérant que ces nouveaux volumes sont largement ouverts sur ce jardin par de grandes baies vitrées permettant à l'espace de vie du rez-de-chaussée de bénéficier d'un maximum d'éclairage naturel encore amplifié par l'ajout de deux lanterneaux dans la toiture plate de la nouvelle extension ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte sur la toiture de la nouvelle extension, sans toutefois rehausser les murs d'acrotères ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que les portes et châssis en bois en façade à rue sont maintenus tels qu'ils existent actuellement, même si leur dessin plus précis et leur division ne sont pas reprises sur les plans ; que le demandeur a confirmé en séance le maintien de la porte d'entrée avec les divisions existantes ;

Considérant que les interventions améliorent les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison unifamiliale ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'urbanisme, à condition de prévoir une toiture verte sur la toiture plate de l'extension sans toutefois rehausser les murs d'acrotères et de garder les divisions au-dessus de la porte d'entrée.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au titre I (articles 4 et 6) et au titre II (article 10) du règlement régional d'urbanisme, et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/660393/ 2017 (9)

Localisation : Avenue de la Nielle 6

Objet : régulariser les modifications apportées aux appartements et aux lucarnes de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 7 du 01/03/1960
Lotissement :

Demandeur : Monsieur Fabian FONTENELLE

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°7 approuvé le 01/03/1960 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°15.556 a été délivré le 30/08/1994 ;

Considérant en effet que certaines modifications de volume et d'esthétique ont été apportées à celui-ci ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant en effet que les modifications portent sur :

- la profondeur du bâtiment,
- les lucarnes et les terrasses y attenantes à l'arrière,
- les dimensions de certaines baies,
- certains murs dans l'aménagement des appartements ;

Considérant que le nombre total de logements (6 unités) est identique mais que leur répartition est différente ;

Considérant en effet que la lucarne avant est plus large (plus de 2/3 de la largeur de la façade) et plus haute (1,70m au lieu de 1,25m), impliquant des dérogations au règlement communal sur les bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que son aspect esthétique est aussi différent (toiture plate et non légèrement inclinée + dispositions et dimensions des baies) ;

Considérant que les lucarnes à l'arrière sont également différentes (largeur + toiture plate et non légèrement inclinée + dispositions et dimensions des baies) et que des terrasses ont été créées ;

Considérant qu'une lucarne en pointe a même été ajoutée à l'extrême droite de la façade arrière;

Considérant qu'elles dérogent également au règlement communal sur les bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'en façade à rue, les dimensions de certaines baies ont été modifiées ;

Considérant qu'en plan, certaines modifications ont également été réalisées :

- Au rez-de-chaussée : entrée à l'appartement situé à l'arrière,
- Au 1^{er} étage : disposition des murs au niveau des entrées des chambres 2 et 3 de l'appartement de gauche,
- Au 2^e étage : disposition des murs et agrandissement/diminution de certaines pièces,
- Au 3^e étage : disposition des murs
- En combles : disposition des murs et création de terrasses

Considérant cependant que toutes ces modifications datent de la construction de l'immeuble ;

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 :

- au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes,
- au plan particulier d'affectation du sol en termes de lucarnes

sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/697911/2018 (10)

Localisation : Avenue Raymond de Meester 11

Objet : construire deux lucarnes et régulariser le changement des châssis et portes de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Henri et Claire CABANE - NYSSSEN

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 : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire deux lucarnes et à régulariser le changement des châssis et portes de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n°11.105 délivré le 06/09/1965 pour la construction de la maison avec garage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à aménager les combles en y installant deux chambres, une salle de bain et un wc ;

Considérant que l'escalier est prolongé jusqu'au dernier niveau ;

Considérant que les lucarnes proposées (une à l'avant et une à l'arrière) présentent des dérogations au règlement communal sur les bâtisses en ce que leur hauteur est supérieure à 1,25m (2m) et qu'elles ne sont pas situées à une distance minimale de 1m de la limite de propriété (0,50m) ;

Considérant que les motivations évoquées dans la demande pour placer les lucarnes à 0,50m au lieu d'un mètre se basent sur la volonté d'aligner les lucarnes au rythme des baies de la façade existante et pour limiter leur impact, d'utiliser un matériau neutre et en continuité avec la façade existante ;

Considérant que le matériau proposé est le zinc de teinte grise ;

Considérant cependant qu'à l'avant, la lucarne présente un caractère massif et que sa position n'est pas alignée au reste de la composition de la façade;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la position de la lucarne de manière à ce qu'elle s'inscrive plus harmonieusement dans la composition de la façade (placement au milieu) et en prévoyant un recul supplémentaire par rapport à la façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un autre matériau que le zinc pour les lucarnes ;

Considérant qu'à l'arrière, l'intervention de la lucarne est moins gênante du fait que la façade présente un décrochement et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

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

Considérant en effet que les divisions horizontales n'ont pas été reprises dans les nouveaux châssis ;

Considérant néanmoins que les nouveaux châssis sont en bois peint en blanc et que les divisions verticales sont respectées ;

Considérant que la porte d'entrée est également en bois peint en blanc ;

Considérant que seule la porte de garage est en polyester de teinte blanche ;

Considérant cependant que l'aspect général de la façade reste cohérent ;

Considérant que cette modification de portes et châssis est donc acceptable ;

Considérant qu'au niveau du balcon arrière, un auvent a été placé entre le décrochement de façade et le mur mitoyen existant avec la parcelle de gauche ;

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

- modifier la lucarne à l'avant en la plaçant au centre de la toiture en respectant des reculs latéraux de minimum 1m, et en la reculant par rapport à l'alignement de façade
- de proposer un autre matériau que le zinc pour les deux lucarnes.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/691679/2018 (11)

Localisation : Avenue de Broqueville 130 A

Objet : régulariser l'extension du studio au rez-de-chaussée et toutes les modifications apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Madame Gérarda CAMPAGNA

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 studio au rez-de-chaussée et toutes les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°12.354 a été délivré le 01/08/1974 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant qu'une extension a été construite à l'arrière du studio du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/01/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'extension du studio déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que la profondeur totale dépasse la profondeur des deux immeubles contigus ;

Considérant néanmoins qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'a été nécessaire vu la présence des locaux de rangement de part et d'autre ;

Considérant que cette extension se situe à l'emplacement d'une ancienne terrasse et qu'elle permet d'augmenter l'espace de vie du logement et donc d'en améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant qu'afin d'augmenter la hauteur sous plafond actuelle de 2,45m, le faux-plafond est enlevé pour atteindre 2,50m ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'après vérification du permis d'urbanisme n°12.354 délivré le 01/08/1974, il s'est avéré que ce permis d'urbanisme n'avait pas été entièrement respecté lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que les matériaux utilisés datent bien de la construction de l'immeuble et qu'aucune modification de volume ou esthétique (autre que l'extension du studio par la pose d'un châssis identique à ceux des autres étages) n'est intervenue par la suite;

Considérant en effet que des recherches ont permis au demandeur de retrouver les plans d'exécution de l'architecte qui avait introduit la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ces plans ont servi à l'établissement de l'acte de base de la création de copropriété en 1989 (joint à la présente demande), l'immeuble ayant appartenu, entre sa construction et cette date, à une seule et même famille ;

Considérant en effet que seuls deux emplacements de parking sur les huit prévus à l'origine avaient été réalisés réduisant ainsi la profondeur de l'immeuble au niveau du sous-sol ;

Considérant que les sept logements prévus initialement sont maintenus (un par niveau) ;

Considérant que le rez-de-chaussée a subi plusieurs modifications : entrée à gauche et porte de garage unique à droite ;

Considérant également que le plan a été réalisé en miroir : escalier et ascenseur placés du côté gauche, cuisines des appartements des étages également situées à gauche,...

Considérant que les fenêtres en façade avant sont également différentes (baies vitrées sur toute la largeur de la façade) ;

Considérant que cette situation existe depuis la construction ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée en ce qui concerne l'extension du logement du rez-de-chaussée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/687644/2018 (12)

Localisation : Rue d'Octobre 59

Objet : construire une annexe au rez, rénover l'intérieur et transformer le grenier non accessible en étage habitable, et régulariser la modification des matériaux de façade de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Florence PAPAZOGLAKIS

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

Enquête : 31/12/2018 au 14/01/2019

Plaintes/Remarques : néant

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 celui-ci ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée, rénover l'intérieur et transformer le grenier non accessible en étage habitable, et régulariser la modification des matériaux de façade de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2018 au 14/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'extension existante et non conforme sera démolie et remplacée par une nouvelle extension qui déroge légèrement et très ponctuellement aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la construction par rapport au voisin de droite ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné leur faible importance ;

Considérant que la nouvelle toiture plate est prévue en toiture végétalisée accessible uniquement pour l'entretien ;

Considérant que l'aménagement de l'étage sous toiture permet d'agrandir l'espace habitable de cette maison unifamiliale ;

Considérant que minimum 50% de la superficie du jardin reste perméable et de pleine terre ;

Considérant que les modifications en façade datent de la construction de la maison ;

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 aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/670568/2018 (13)

- Localisation : Avenue des Gémeaux 10
- Objet : régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, aménager les combles, créer des lucarnes, et démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Rodolphe et Sophie CARDON - MAERTENS
- 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 : 27/08/2018 au 10/09/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que la commission de concertation observe la plus grande prudence quant à l'obtention ou non d'un permis qui prévoit des modifications visibles depuis la rue (cohérence architecturale du quartier)
- demandent la mise en place d'un RCUZ par exemple

Avis :

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

AVIS REPORTE dans l'attente de l'introduction des perspectives complémentaires.

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

AVIS REPORTE à la commission de concertation du 21/12/2018 dans l'attente de l'introduction des perspectives complémentaires.

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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 la demande vise à régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, à aménager les combles, à créer des lucarnes, et à démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la cohérence architecturale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit d'une part l'aménagement de l'espace sous toiture au 2^e étage en une chambre avec salle de douche et un espace de rangement, et d'autre part le percement du

mur porteur latéral, la création d'un espace grenier sous combles au-dessus du garage et la démolition/reconstruction de cette toiture avec modification de volume ;

Considérant que l'aménagement des combles pour y créer une chambre supplémentaire avec petite salle de douche est acceptable, mais que la modification en toiture telle que présentée ne l'est pas ;

Considérant en effet que :

- Le volume proposé est conçu comme une rehausse de toiture et non comme des lucarnes, rendant la volumétrie très massive,
- La modification proposée est en plus très peu vitrée, renforçant le caractère massif de ce fait,
- Le volume prévu englobe l'arrête arrière de la croupe, créant une rupture avec les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- Les matériaux et volumes proposés ne s'intègrent pas dans le quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes) doit être refusée ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part la démolition de la toiture du garage, la construction d'une nouvelle toiture avec une partie plate et le percement de la façade latérale pour créer un accès au grenier depuis la chambre 1 ;

Considérant que cette intervention peut être acceptable étant donné que la modification ne sera pas visible depuis l'espace public et à condition de s'assurer que les nouvelles pentes de toiture soient parallèles aux pentes de l'annexe voisine de droite et que le faite reste en-dessous de la hauteur de la corniche existante de la maison ;

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

- Les nouvelles pentes doivent être parallèles aux pentes de l'annexe du voisin de droite,
- Les nouveaux faites doivent rester en-dessous de la hauteur de la corniche du volume principal de la maison ;

AVIS DEFAVORABLE pour la modification en toiture de la maison principale.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/683283/2018 (14)

- Localisation : Avenue Marie-José 127
- Objet : transformer et agrandir la villa (extension latérale gauche et lucarnes), régulariser le placement d'une nouvelle porte de garage et abattre sept arbres dans la propriété
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Arnould et Viviane ROBERTI
- Motifs : 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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - l'abattage des 7 arbres dont, un hêtre, pose problème (état sanitaire ?)
- demandent à la commission de concertation de s'assurer que les matériaux choisis s'accordent bien avec l'ensemble du style de la villa

Avis :

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

AVIS REPORTE dans l'attente d'une simulation de la façade avant et de la lucarne projetée.

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la villa (extension latérale gauche et lucarnes), à isoler la toiture par l'extérieur, à régulariser le placement d'une nouvelle porte de garage et à abattre cinq arbres dans la propriété ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/10/2018 au 25/10/2018 et que trois lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- L'abattage des 7 arbres dont un hêtre, pose problème (état sanitaire ?)
- Le fait de s'assurer que les matériaux choisis s'accordent bien avec l'ensemble du style de la villa ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien :

- Le permis d'urbanisme n°7.192 délivré le 05/04/1950 pour la construction de la villa,
- Le permis d'urbanisme n°7.207 délivré le 22/04/1950 pour la construction d'un garage en sous-sol à droite de la villa,
- Le permis d'urbanisme délivré n°8.568 le 25/04/1955 pour l'aménagement des combles et la création d'une lucarne latérale gauche,
- Le permis d'urbanisme n°9.252 délivré le 28/10/1957 pour la construction d'une annexe arrière côté gauche ;

Considérant que la maison est réaménagée, que des transformations (ouverture et fermeture de baies, prolongement de l'escalier,...) sont envisagées à différents endroits mais que les interventions principales se situent :

- au niveau du rez-de-chaussée : le wc et une partie de la cuisine sont démolis afin de créer un nouveau volume à toiture plate à destination de salle de jeux,
- au niveau de la toiture : deux lucarnes sont créées, une à l'avant, l'autre à l'arrière ;

Considérant que les lucarnes présentent une dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur (plus de 2m alors que le maximum autorisé est de 1.25m) ;

Considérant que même si leur forme en anse de panier rappelle la composition des façades et des baies des étages inférieurs, les dimensions sont trop imposantes ;

Considérant, en effet, que leurs dimensions renforcent le caractère massif, ce qui rend l'intervention très présente dans la toiture à rue et très visible depuis l'espace public ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'un second niveau en toiture, les baies de l'étage inférieur étant déjà placées au-dessus de la corniche ;

Considérant dès lors que cette lucarne dans le versant avant de la toiture telle que proposée n'est pas appropriée et que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant cependant que la lucarne arrière peut être maintenue ;

Considérant que le nouveau volume réalisé latéralement abritant la salle de jeux est en liaison avec le hall d'entrée via le vestiaire mais également avec la cuisine ;

Considérant que la finition proposée est la pierre de teinte beige clair, identique à l'existant du reste de la maison afin de conserver une harmonie d'ensemble visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de tous les châssis existants par de nouveaux châssis en aluminium de ton noir reprenant les croisillons ;

Considérant que la porte de garage d'origine a déjà été remplacée par une porte de type sectionnelle de ton blanc que la présente demande vise à remplacer par une nouvelle porte de ton noir ;

Considérant que vu la position du garage, cette porte n'est que peu visible depuis la voie publique ;

Considérant que les toitures en tuiles traditionnelles plates de ton rouge sont isolées par l'extérieur augmentant de manière non significative le profil de 15cm ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une citerne de récupération des eaux de pluie dans la zone de recul et la création d'un bassin décoratif de 50cm de profondeur à l'arrière ;

Considérant qu'en ce qui concerne les arbres à abattre, il y a des incohérences entre la demande et les plans (5 sur le plan d'implantation général ou 7 dans le formulaire de demande et sur le plan A3) ;

Considérant que la demande vise également l'abattage d'un arbre classé ;

Considérant, de plus, que vu la proximité de certains arbres à abattre et à conserver, leur système racinaire risque de s'entremêler et que dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis unique séparée visant à abattre les arbres ;

Considérant que, moyennant les adaptations demandées, les travaux envisagés améliorent les conditions de confort et de performance énergétique de la villa sans porter atteinte aux qualités architecturales du bien et résidentielles du quartier ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur la démolition de l'annexe et la reconstruction de l'extension, les transformations intérieures, l'isolation par l'extérieur de la toiture, la réalisation de la lucarne en versant arrière, le remplacement de tous les châssis existants par de nouveaux châssis en aluminium de ton noir reprenant les croisillons et la régularisation du changement de la porte de garage.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses est accepté uniquement pour la lucarne arrière.

AVIS DEFAVORABLE sur l'abattage des arbres et sur la lucarne à l'avant.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 469 de la séance du 25/01/2019 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/655403/2017 (15)

- Localisation : Rue des Déportés 18 - 20
- Objet : démolir l'immeuble existant et reconstruire une maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur et Madame Eric et Marina FRIBOURG - BLANC
- Motifs : 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Enquête : 19/04/2018 au 03/05/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - le parti architectural pris par le bâtiment nous semble difficile à intégrer avec les bâtiments voisins
- souhaitent que la porte-fenêtre soit remplacée par une simple fenêtre (non-utilisation de la toiture verte extensive)
- le remaniement du jardin devrait être le plus accueillant possible pour la faune et la flore (adjacent zone Natura 2000)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/05/2018

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

Considérant que la demande déroge aux :

- *titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)*
- *titre I du règlement régional d'urbanisme, article 5 (hauteur de la façade avant)*
- *titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)*
- *titre X du règlement des bâtisses, article 52 (plinthe en pierre inférieure à 50 cm de hauteur)*

- titre X du règlement des bâtisses, article 55 (construction en bois)
- titre XIV du règlement des bâtisses, article 92 (inclinaison de toiture inférieure à 35°)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2018 au 03/05/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'intégration du nouveau bâtiment dans son environnement bâti et sur l'accès de la toiture plate végétale par une porte-fenêtre ;

Considérant que la demande vise la démolition du bâtiment existant sur la parcelle en vue de reconstruire une maison unifamiliale ;

Considérant en effet que l'immeuble actuel a déjà subi des transformations à deux reprises en 1932 et en 1935 ;

Considérant en effet que les deux maisons unifamiliales d'origine ont été unifiées en un immeuble avec un café au rez-de-chaussée qui s'est agrandi par la suite ;

Considérant que les façades d'origine ont été modifiées notamment par l'agrandissement de baies en façade à rue, ainsi que par l'aménagement intérieur, de manière à ce que l'immeuble ne présente plus de qualité architecturale à préserver, comme en témoignent les photos jointes à la demande ;

Considérant que l'inoccupation de ces dernières années et l'abandon du bâtiment ont continué à détériorer le bien et à le rendre inexploitable ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol étant donné que la démolition du bâtiment existant implique la démolition d'un logement existant ;

Considérant que l'immeuble actuel datant d'avant 1932 a fait l'objet à deux reprises d'une demande de démolition / reconstruction (PU 19.882 et PU 20.207) pour laquelle la commission de concertation a sollicité l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant l'avis favorable sous réserve de la Commission Royale des Monuments et sites pour la démolition de l'immeuble existant en sa séance du 18/04/2012 dans le cadre du permis PU 19.882 ;

Considérant que cet avis stipule que la Commission Royale des Monuments et sites ne s'opposait pas à la démolition de l'immeuble existant étant donné que celui-ci ne présentait pas de qualités exceptionnelles ;

Considérant que la demande actuelle présente le même programme, à savoir la démolition / reconstruction et que dès lors il n'y a pas lieu de solliciter cette instance ;

Considérant que la demande vise à reconstruire sur la parcelle une maison unifamiliale ;

Considérant que l'ensemble de la construction sera réalisé en ossature bois pré-usinée ;

Considérant que la demande déroge au règlement des bâtisses, en son titre X, article 55 en ce que toute façade ou construction en bois est prohibée ;

Considérant que ce choix a été réalisé afin de limiter la durée du chantier et les impacts que celui-ci pourrait avoir sur le voisinage ;

Considérant qu'il permettra également de répondre aux exigences passives de la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le volume proposé présentera deux niveaux de toitures différents en façade avant en vue de créer une transition harmonieuse entre les deux constructions voisines de hauteur différente ;

Considérant que le niveau de toiture le plus haut déroge au règlement régional d'urbanisme, en son titre I, chapitre II, article 5 en termes de hauteur ;

Considérant que cette dérogation a été justifiée par la prise d'un niveau de référence correspondant à la lucarne imposante du voisin de gauche n°22 ;

Considérant cependant que le niveau de référence à prendre en compte selon le règlement régional d'urbanisme correspond à l'intersection du plan de façade et du plan de toiture, et ne correspond pas au niveau supérieur de la lucarne voisine ;

Considérant qu'il aurait été préférable de favoriser une uniformité des hauteurs afin de l'intégrer au mieux entre les gabarits voisins et de permettre de rétablir un niveau de hauteur général moins aléatoire dans la rue présentant des hauteurs de façade très différentes ;

Considérant de plus que l'étage sous toiture déroge en façades avant et arrière au règlement régional d'urbanisme, en son titre I, chapitre II, articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant que la toiture déroge également au règlement des bâtisses, en son titre X, article 92 en termes d'inclinaison de toiture ;

Considérant en effet que la toiture du volume présentant le niveau le plus élevé aura une inclinaison de 15 degrés et que cette inclinaison sera largement inférieure à l'inclinaison autorisée dans le règlement des bâtisses, à savoir 35 degrés ;

Considérant que ce choix a été réalisé d'une part pour limiter la hauteur générale de la construction au faite et de permettre la continuité du matériau prévu en façade avant ;

Considérant que cet élément n'aurait pas été contraignant si la hauteur de façade avait été conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant d'autre part que ce choix a été réalisé pour diminuer le volume dans le cadre de la construction d'un bâtiment passif et pour intégrer discrètement les panneaux solaires thermiques prévus en versant arrière ;

Considérant que le volume présentant le niveau le plus bas aura quant à lui une toiture plate végétale recouverte de sedum ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le cumul des dérogations pour ce dernier niveau dans le cadre d'une nouvelle construction n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet propose un gabarit de R+3, gabarit qui n'existe pas dans ce tronçon de la rue ; que la plupart des immeubles ont un gabarit de R+1+T et que quelques immeubles ont un gabarit de R+2+T ;

Considérant dès lors que la proposition de toiture n'est pas souhaitable telle que présentée et qu'il serait préférable de revoir ce dernier niveau en tenant compte des éléments suivants :

- le gabarit proposé est trop important tel que présenté, une diminution de hauteur rendrait la dérogation à l'article 5 du règlement régional d'urbanisme plus acceptable,*
- l'impact visuel depuis l'espace public doit être allégé en prévoyant par exemple un retrait général du dernier étage par rapport à la façade avant,*
- les niveaux de façade de la rue sont actuellement trop aléatoires, la demande actuelle accentue cette problématique ;*

Considérant que les volumes se démarquent par deux matériaux différents ;

Considérant que les matériaux choisis sont modernes et permettent à la fois par le choix des teintes, de rester cohérent par rapport à l'environnement bâti dans la rue ;

Considérant que le premier volume, présentant le niveau de toiture le plus bas, présentera un parement en panneaux fibres-ciment de teinte grise rappelant les soubassements en pierre bleue ;

Considérant que le deuxième volume, présentant le niveau de toiture le plus haut, présentera un bardage de tuiles en terre cuite de teinte rouge, rappelant la brique des bâtiments anciens de la rue ;

Considérant que la demande déroge au règlement des bâtisses, en son titre X, article 52 en ce que la plinthe en pierre aura une hauteur inférieure à 50 cm ;

Considérant que ce choix a été réalisé pour conserver l'alignement de la plinthe avec les seuils de la porte d'entrée et du garage ;

Considérant que les autres bâtiments de la rue présentent dans leur majorité un soubassement répondant aux prescriptions de ce même règlement et qu'il est de ce fait dommage afin de rester cohérent de ne pas appliquer le même résultat pour la nouvelle construction ;

Considérant cependant que le matériau choisi en façade avant (panneaux en fibres-ciment) et surplombant ce soubassement est résistant aux chocs, est non salissant et sera de teinte grise afin de rappeler la couleur de celui-ci ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale présentera quatre chambres, de nombreux rangements et un espace destiné à une occupation pour profession libérale liée à l'habitation au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur air-eau pour la production d'eau chaude (en complément des panneaux solaires prévus en versant arrière de la toiture) ;

Considérant qu'elle prévoit également le placement d'une citerne pour le traitement des eaux de pluie, d'une capacité de 10.000 litres, qui permettra d'alimenter les sanitaires, les machines à laver et d'entretenir le jardin ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

- *présenter une autre alternative de la façade avant en adaptant les proportions (baies, répartition des matériaux) et sa volumétrie pour réduire son impact visuel et de diminuer dès lors le nombre et la taille des dérogations liées au gabarit de la maison unifamiliale ;*
- *s'aligner sur les hauteurs de corniches des voisins,*
- *présenter des échantillons des matériaux de la façade avant,*
- *présenter également des alternatives des matériaux ;*

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

- *aux articles 52 et 55 du titre X du règlement des bâtisses*
- *aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme*
- *à l'article 92 du titre XIV du règlement des bâtisses*

La dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée. »

Avis de la commission de concertation du 19/10/2018

AVIS REPORTE

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

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 18/05/2018 ;

Vu la notification faite le 07/06/2018 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation ;

Vu les documents modifiés introduits le 15/06/2018 et le 02/07/2018 comportant les modifications suivantes (respectant partiellement l'avis de la commission) :

- modification des baies en façade avant (traitement vertical) ;
- modification des hauteurs de corniches en façade avant (niveau de corniche gauche alignée sur celle du voisin n°22 / niveau de corniche droite inférieur à la première mais supérieur à celle du voisin n°16) ;
- Alignement du versant avant sur le profil de toiture mitoyen n°22 ;
- modification de la pente de toiture arrière (inférieure aux 35 degrés autorisés dans le règlement des bâtisses à l'arrière) ;

Considérant qu'il est ressorti de l'examen de ces premiers documents modifiés que toutes les conditions émises par la commission de concertation n'ont pas été levées :

- maintien des matériaux (tuiles de terre cuite de teinte brun / rouge et panneaux de bardage en fibre-ciment de teinte grise) au lieu de proposer une alternative ;
- maintien de deux niveaux de corniches différents, ne s'alignant pas sur les niveaux voisins ;

Considérant pour rappel que seule la dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteurs des corniches) avait été refusée en séance du 18/05/2018 ;

Considérant l'initiative du demandeur de réaliser une proposition alternative à cette condition ;

Considérant que la proposition supprime la dérogation mais qu'elle ne répond pas à la condition émise par la commission de concertation, ce qui implique que la demande est traitée en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et a du faire l'objet d'un deuxième passage en commission de concertation ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 19/10/2018 ;

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

Vu les documents modifiés introduits le 19/12/2018 ;

Considérant qu'il ressort de ces nouveaux documents (comparaison de différents volumes possibles) qu'un alignement des corniches serait inadéquat et rendrait le volume massif par rapport à la proposition initiale du demandeur ;

Considérant que la principale condition de la commission de concertation du 18/05/2018 étant de réduire l'impact visuel et d'alléger le gabarit de la maison unifamiliale, les niveaux de corniches sont dès lors acceptables ;

Considérant que seuls les matériaux de façade et les baies en façade avant ont été modifiés dans ces nouveaux plans modifiés ;

Considérant que les baies ont été travaillées horizontalement répondant ainsi à la volonté politique de conserver une lecture horizontale de la façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que les tuiles de façade prévues initialement sur la partie de gauche ont été remplacées par des plaquettes de briques de parement de teinte rouge nuancée ;

Considérant que la partie de droite sera pourvue de panneaux de bardages en fibre-ciment de type Equitone de teinte grise (Equitone bardage gris référencé N 281) ;

Considérant que l'emploi de matériaux de façade plus traditionnels (briques) permet de rester cohérent par rapport au tissu urbain existant mais que l'union des deux teintes de matériaux prévus sont ensemble, trop sombre pour s'y intégrer harmonieusement ; qu'il y a lieu d'opter pour la brique type 'Vieille Meuse – rouge nuancé ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir une teinte légèrement plus claire pour le bardage en fibre-ciment de type Equitone bardage N 211 ;

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

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

- Equitone bardage N 211
- Brique 'Vieille Meuse – rouge nuancé

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, aux articles 52 et 55 du titre X et à l'article 92 du titre XIV du règlement des bâtisses sont acceptées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.