

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 466 van de vergadering van 09/11/2018 om 09h00.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/655501/2017 (1)

Ligging : Driesstraat 67
Ontwerp : bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers, toevoegen van een verdieping en regulariseren van het wijzigen van het schrijnwerk van de ééngezinswoning
Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;
Aanvrager : Mijnheer Erol KULAHCI
Motieven : afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)

Onderzoek : van 11/10/2018 tot en met 25/10/2018

Klachten/Opmmerkingen : 0

Argumenten : nihil

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001 en dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften hiervan;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers, het toevoegen van een verdieping en het regulariseren van het wijzigen van het schrijnwerk van de eengezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 11/10/2018 tot 25/10/2018 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de uitnodigingen voor de overlegcommissie werden opgestuurd in een periode waarin een staking plaatshad van het personeel van BPOST dat instaat voor de verdeling van de briefwisseling;

Overwegende dat op het gelijkvloers, de bestaande niet conforme uitbouw wordt afgebroken en dat een nieuwe uitbreiding met plat dak wordt voorzien die voldoet aan de regels van de kunst;

Overwegende dat deze uitbouw punctueel afwijkt van titel I, artikels 4 en 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de bouwdiepte en –hoogte gezien de kroonlijst van de nieuwe uitbouw hoger en dieper is dan het gabariet van beide burelen;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien:

- de grote bouwdiepte van de linkerbuur,
- de beperkte dimensies van de afwijkingen;

Overwegende dat het bestaande houten schrijnwerk van de voorgevel vervangen werd door wit PVC schrijnwerk met een verschillend uitzicht en onderverdelingen zonder voorgaande vergunning; dat

deze wijziging aanvaardbaar is gezien het goed geen bijzondere architecturale kenmerken vertoont en dit materiaal al regelmatig voorkomt in de wijk;

Overwegende dat de aanvraag eveneens het verhogen van de woning betreft door de toevoeging van een extra verdieping, omvattende 2 bijkomende slaapkamers, een bureel en een badkamer;

Overwegende dat de woning hierdoor over 5 slaapkamers en 2 badkamers zou beschikken; dat de rechterburen een gelijkaardig bouwvolume vertonen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van titel I, artikel 5 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de hoogte van de voorgevel, gezien deze hoger is dan de hoogste bestaande kroonlijsthoogte van de rechterbuur;

Overwegende dat deze afwijking enkel aanvaardbaar is indien de hoogte tot een minimum wordt herleid door:

- de plafondhoogte van het verdiep tot 2m50 te beperken,
- de opstanden tot het noodzakelijke minimum te beperken;

Overwegende dat de verhoging wordt uitgevoerd in dezelfde rode gevelsteen als de rest van de woning en dat gelijkaardige vensters worden voorzien; dat het moeilijk is om deze overgang op een esthetische manier te voorzien; dat het daarom aangewezen is:

- een fijne band te voorzien in blauwe steen tussen de bestaande gevelsteen en de nieuwe, gelijkaardig aan de vensterdorpels zodat kleur- en formaatverschillen van de bakstenen en de voegen op een esthetische manier kunnen worden opgevangen;
- een metselwerk voorzien rond de nieuwe vensteropening gelijkaardig aan het bestaande van de 1^e verdieping;

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

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

- de plafondhoogte van het nieuwe verdiep tot 2m50 te beperken,
- de opstanden tot het noodzakelijke minimum te beperken,
- een fijne band te voorzien in blauwe steen gelijkaardig aan de vensterdorpels tussen de bestaande gevelsteen en de nieuwe,
- een metselwerk voorzien rond de nieuwe vensteropening gelijkaardig aan het bestaande van de 1^e verdieping;

In toepassing van artikel 126§6 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening, worden de afwijkingen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikels 4, 5 en 6 toegestaan.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/669271/2018 (2)

- Localisation : Rue d'Octobre de 55 à 57
- Objet : modifier le PU 641319 : modifier les lucarnes avant et arrière, installer des escaliers extérieurs, modifier les terrasses au 1^e étage, modifier le matériau de façade des deux maisons (PERMIS MODIFICATIF)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Christian et Muriel BAYET - DE LATHOUWER
- 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 : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - ce type de procédé de demande de permis nous fait penser à une tentative de réduction du nombre de réactions des riverains (permis modificatif du PU 641319)
- nous trouvons le projet très profond et ne laissant que peu de place aux zones perméables
- les nombreuses terrasses risquent d'entraîner des nuisances sonores et des pertes d'intimité
- déçus qu'aucun local vélo ne soit envisagé

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 modifier le PU 641319 délivré le 25/01/2018 pour la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes en prévoyant : la modification des lucarnes avant et arrière, l'installation d'escaliers extérieurs, la modification des terrasses au 1^e étage et le matériau de façade des deux maisons ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/10/2018 au 25/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'absence d'une enquête publique du projet de base ;
- La profondeur et les terrasses induisant les nuisances ;

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

Considérant que la demande prévoit la modification des matériaux de façade au rez-de-chaussée en supprimant les briques et le soubassement en pierre bleue et en prévoyant un bardage métallique laqué ;

Considérant néanmoins que les plans mentionnent une plinthe en béton gris clair et non un bardage métallique ;

Considérant qu'un bardage en lamelles d'aluminium pourrait permettre une intégration plus discrète des portes de garage dans la façade ;

Considérant néanmoins que la couleur et le type de bardage métallique ne sont pas suffisamment détaillés, qu'il y a une incohérence entre la note explicative et les plans, et que la nouvelle façade proposée n'apparaît pas suffisamment qualitative au niveau esthétique ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer et détailler une alternative plus qualitative, de prévoir une couleur moins foncée pour les portes de garage, et de présenter un échantillon des matériaux ;

Considérant que la demande prévoit une modification de la toiture au rez-de-chaussée à l'arrière :

- La partie en pente est remplacée par une toiture plate pour les deux maisons ;
- Un accès direct au jardin est créé en prévoyant un passage sur la toiture et un nouvel escalier pour la maison de gauche ;
- La création d'une terrasse, un escalier reliant le jardin au 1^e étage, un nouveau brise-vue pour la maison de droite ;

Considérant que ces interventions dérogent aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ; que ces dérogations sont acceptables vu leur faible importance ;

Considérant néanmoins que la création de la terrasse côté droit implique l'installation d'un brise-vue pour respecter le code civil en termes de vues ; qu'il y a lieu d'également respecter le code civil en ce qui concerne le mur mitoyen (rehausse en briques dures ou accord du voisin) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que les lucarnes avant et arrière seront rehaussées de 74 cm ; que la façade avant entre les deux lucarnes est également rehaussée ;

Considérant que, même si la rehausse des lucarnes entourées par des cadres en zinc en façade avant est acceptable, la rehausse de la façade en plaquettes de briques donne un caractère massif à l'ensemble vu l'absence de recul, de corniche et sa hauteur projetée ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir une vraie toiture en pente pour ce qui concerne cette petite partie entre les deux encadrements (suppression des petites réserves des deux chambres) et prévoir une descente des eaux de pluie au milieu de la façade des deux maisons ;

Considérant qu'il y a des incohérences au niveau de l'utilisation des matériaux de façade (pas d'indication des couleurs, erreur de type de matériau) ;

Considérant qu'il y a lieu de :

- Corriger les plans pour la proposition de façade actuelle
- Proposer une alternative en gardant un soubassement en pierre bleue
- Faire un montage photo des 2 options afin de mieux analyser l'intégration de la façade dans le tissu urbain existant ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet modificatif propose d'augmenter la hauteur de la lucarne telle qu'autorisée dans le permis d'urbanisme initial, dérogeant de ce fait à l'article 12 du règlement communal

d'urbanisme ; qu'il y a lieu de revoir les proportions de cette lucarne en conséquence en réduisant la largeur de celle-ci (s'aligner par exemple aux cloisons des salles de bains) ;

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

- proposer et détailler une alternative plus qualitative de la façade avant :
 - Corriger les plans pour la proposition de façade actuelle
 - Proposer une alternative en gardant un soubassement en pierre bleue
 - Faire un montage photo des 2 options afin de mieux analyser l'intégration de la façade dans le tissu urbain existant ;
- respecter le code civil en termes de rehausse du mur mitoyen de droite (rehausse en briques dures ou accord du voisin pour le brise-vue) ;
- Pour la lucarne avant : prévoir une vraie toiture en pente pour ce qui concerne la petite partie entre les deux encadrements (suppression des petites réserves des deux chambres), et prévoir en conséquence la descente des eaux de pluie au milieu des deux maisons ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes)
- dérogation à l'art.52 du règlement communal d'urbanisme (plinthe)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 09h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/664091/2018 (3)

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 74
- Objet : régulariser les modifications apportées à l'immeuble par rapport au permis d'urbanisme n°17.470 délivré le 25/04/2004 (lucarne, terrasse et volumétrie arrière aux étages supérieurs)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur José ALBALA
- 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 : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - s'opposent à la régularisation de la terrasse (nuisances sonores, pertes d'intimité et précédent)
- souhaitent que le projet soit réhabilité tel qu'il était prévu dans les plans initiaux

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 apportées à l'immeuble par rapport au permis d'urbanisme n°17.470 délivré le 25/04/2004 (lucarne, terrasse et volumétrie arrière aux étages supérieurs) ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 pour le volume et la terrasse supplémentaire ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/10/2018 au 25/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'opposition à la régularisation de la terrasse (nuisances sonores, pertes d'intimité et précédent) et au souhait de se conformer au permis d'urbanisme délivré ;

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

- Le permis d'urbanisme n°16.668 le 03/10/2000 pour transformer la maison
- Le permis d'urbanisme n°17.060 le 01/08/2002 pour modifier la façade
- Le permis d'urbanisme n°17.470 le 25/05/2004 pour diviser le bien en deux appartements ;

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

Considérant en effet que le volume de la toiture a été modifié et agrandi et qu'une terrasse a été aménagée au dernier niveau impliquant les dérogations précitées ;

Considérant que les lucarnes prévues dans le dernier permis d'urbanisme ont été élargies et qu'un élément a été ajouté afin de pouvoir accéder à la terrasse réalisée au 3^e étage arrière ;

Considérant que quelques différences au niveau de l'aménagement intérieur sont aussi constatées ;

Considérant que l'élargissement des lucarnes est acceptable dans la mesure où il n'est pas énorme et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses avaient déjà été accordées ;

Considérant que les dérogations concernant la modification de volume et l'aménagement de la terrasse ne sont pas relevées dans le demande et non sollicitées bien que citées dans l'accusé incomplet ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modifications apportées au niveau haut de la toiture, l'espace a été aménagé en bureau avec salle de douche en plus du grenier et un accès à une terrasse sur la toiture de la lucarne prévue à l'arrière ;

Considérant en effet que vu la particularité de la parcelle en termes de forme, le permis d'urbanisme délivré prévoyait une toiture à deux versants reliée par une petite toiture plate en sifflet et que vu l'exiguïté des lieux, cet espace ne pouvait être destiné qu'à un grenier ;

Considérant que cette volumétrie incongrue et la terrasse sont inacceptables vu le dépassement des gabarits des immeubles voisins et vu le non-respect du code civil en termes de vues ;

Considérant que ces éléments doivent être démontés et que la situation initiale de grenier doit être retrouvée ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme en ce qui concerne la régularisation de l'élargissement des lucarnes.

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme en ce qui concerne l'ensemble des modifications apportées au dernier niveau (aménagement intérieur et terrasse).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 10h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/666781/2018 (4)

- Localisation : Rue Kelle 76
- Objet : agrandir le 2e étage, modifier les baies, remplacer les châssis et transformer la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Bernard de Castellane
- Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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)
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)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 5
- Argumentation : - il est demandé que des alternatives soient proposées et tiennent compte de la profondeur et de la hauteur des maisons voisines
- le fait que la maison actuelle soit fort petite ne suffit pas à justifier ces dérogations
- les arguments liés à une comparaison avec le n° 78 de la rue Kelle ne sont pas corrects (autre îlot)
- l'ouverture de la baie dans le nouveau mur mitoyen n'est pas conforme au code civil
- l'installation du lieu principal de vie au niveau des chambres à coucher du n° 74 devrait être accompagnée d'une isolation acoustique
- espèrent que l'on tienne compte de l'article 49 du RCU

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 la demande vise à agrandir le 2e étage, modifier les baies, remplacer les châssis et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses :

- à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) en termes de matériaux (crépi) et de saillie ;

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait de proposer des alternatives tenant compte de la profondeur et de la hauteur des maisons voisines
- Le fait que la maison actuelle soit fort petite ne suffit pas à justifier ces dérogations
- Les arguments liés à une comparaison avec le n° 78 de la rue Kelle ne sont pas corrects (autre îlot)
- L'ouverture de la baie dans le nouveau mur mitoyen n'est pas conforme au code civil
- L'installation du lieu principal de vie au niveau des chambres à coucher du n° 74 devrait être accompagnée d'une isolation acoustique
- Le fait qu'il soit important de tenir compte de l'article 49 du règlement communal sur les bâtisses qui précise que les ouvrages projetés concourent à donner ou à conserver à la voie publique son caractère de beauté, compte tenu de son importance, de sa situation et des constructions déjà érigées ;

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

Considérant que la demande vise à réaménager la maison en inversant la configuration actuelle c'est-à-dire en installant les pièces de nuit aux étages inférieurs et les pièces de jour au dernier niveau afin d'optimiser l'apport de lumière et de soleil ;

Considérant néanmoins que certaines pièces ne présentent pas les surfaces minimales exigées par le titre II du règlement régional d'urbanisme (aucune chambre n'a 14m² de surface et la pièce de vie ne présente pas 28m²) ;

Considérant que la porte d'entrée est déplacée sur l'autre façade à rue (petite rue Kelle) ;

Considérant que la toiture à deux versants est remplacée par un étage complet débordant de l'alignement sur l'espace public (trottoir et voirie) afin de créer un séjour à angles droits, impliquant des dérogations en termes de gabarit au règlement régional d'urbanisme (profondeur, hauteur et toiture) et de saillie au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette modification de volume n'est pas acceptable car elle porte atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot, et à la typologie originelle du bien et qu'elle déborde de manière inappropriée sur l'espace public ;

Considérant que seule la dernière volée d'escalier est modifiée ;

Considérant que certaines baies sont agrandies ou déplacées, d'autres sont créées et que de nouveaux châssis en PVC de couleur gris foncé à croisillons sont proposés ;

Considérant que cette modification porte également atteinte à la typologie originelle du bien ;

Considérant que les baies à l'arrière ne sont pas conformes au code civil en termes de vues droites et obliques et qu'elles ne respectent pas la hiérarchie des baies (entre autre baie du 2^e étage de la cuisine / salle à manger) ;

Considérant, en outre, qu'aucune demande de servitude n'a été sollicitée auprès des voisins ;

Considérant que l'ensemble des façades est unifié par la pose d'un enduit de teinte claire ce qui constitue une dérogation au règlement communal sur les bâtisses qui est acceptable ;

Considérant que si le principe de réaménager la maison unifamiliale est acceptable, le projet tel que présenté ne l'est pas ;

Considérant en effet que la demande comprend de nombreuses dérogations ;

Considérant que même si certaines d'entre elles sont acceptables, le fonctionnement du logement en termes de surface et d'éclairage naturel n'est pas garanti car certaines autres dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le programme d'une maison unifamiliale de trois chambres est un programme trop important au vu des dimensions de la parcelle ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/680931/2018 (5)

Localisation : Avenue de Juillet 29

Objet : isoler et poser un enduit sur le mur mitoyen de l'immeuble

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

Demandeur : A.C.P. SAN DOMINGO représentée par Monsieur Luc DE PUTTER

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 : 11/10/2018 au 25/10/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - opposition aux travaux envisagés : je n'ai pas été consultée, il s'agit d'un empiètement sur ma propriété, j'ignore la dégradation potentielle de mon toit et de la coupole, incapacité d'ouvrir la coupole, difficulté pour surélever ma maison d'un étage

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 isoler et poser un enduit sur le mur mitoyen de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/10/2018 au 25/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'opposition aux travaux envisagés car il s'agit d'un empiètement sur la propriété d'autrui;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.670 a été délivré le 20/05/1963 pour la construction de l'immeuble de gabarit R+4 à toiture plate ;

Considérant que la demande concerne l'isolation de la partie de pignon orientée vers l'immeuble voisin de gauche n°27 avenue de Janvier à la hauteur du 4^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant qu'elle est motivée par des problèmes de condensation qui pourraient être résolus par une continuité et un comportement thermique uniforme sans avoir d'interruption par les murs extérieurs ;

Considérant que l'enduit placé sur l'isolant est de teinte similaire à celle des briques de parement de l'actuel pignon (jaune clair) afin de conserver une harmonie d'ensemble des façades ;

Considérant que la surépaisseur implique le remplacement du couvre-mur actuel en grès vernissé par un couvre-mur en aluminium laqué de teinte assortie à l'enduit ;

Considérant que vu la hauteur du bâtiment l'intervention n'est que peu visible depuis la rue ;

Considérant que la demande participe à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que la bonne utilisation de la coupole sur la toiture plate de la voisine de gauche soit maintenue ;

Considérant que le placement d'un isolant est réversible dans le cas d'une éventuelle rehausse du bâtiment voisin ;

Considérant qu'il a été constaté que tous les châssis en façade à rue ont été remplacés ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter la demande de permis d'urbanisme à ce sujet en apportant la preuve de la date à laquelle ces travaux ont été réalisés (notamment au niveau de la PEB) ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sans préjudice du droit civil des tiers à condition de compléter la demande de permis d'urbanisme à ce sujet en apportant la preuve de la date à laquelle ces travaux ont été réalisés (notamment au niveau de la PEB) ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 11h00.

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

- Localisation : Avenue du Bleuet 26
- Objet : rehausser le mur pignon, aménager les combles par l'ajout d'un balcon et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane et Delphine BASTIN - CARLIER
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - l'acceptation de ce dossier risque d'être le départ d'une série de demandes amenant à la perte de la cohérence du quartier
- plaident pour la mise en place d'un règlement spécifique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que cette lucarne donnera accès à une terrasse ;

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

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

Considérant que le versant arrière de toiture sera lui transformé ;

Considérant dès lors que la façade latérale sera rehaussée ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/682203/2018 (7)

Localisation : Avenue des Rogations 101

Objet : régulariser l'aménagement de deux logements et le remplacement des châssis en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. GESTI CONSEILS représentée par Monsieur Ghislain VAN CALOEN

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement de deux logements et le remplacement des châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation conformément à l'article 207 §1.al4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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

Considérant que les châssis en bois présents en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de même couleur ;

Considérant que les divisions ont été conservées ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que les châssis existants de l'imposte ne suivent pas la courbure des baies ;

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

Considérant de plus qu'il s'agit d'un immeuble datant des années 30 et qu'il y a lieu de maintenir l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les aménagements intérieurs réalisés afin de diviser l'immeuble unifamilial en deux logements ;

Considérant que les deux logements existants présentent des dérogations aux prescriptions relatives aux normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble se compose d'un appartement duplex « bas » et d'un appartement duplex « haut » ;

Considérant que le duplex « bas » se compose de deux chambres et d'une salle de bain au niveau inférieur ;

Considérant que cette partie du duplex présente une dérogation aux articles 4 et 10 du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond et éclairage naturel) ;

Considérant que les deux chambres présentent une hauteur sous plafond de 2m35 et que la chambre en façade avant ne propose pas une superficie nette éclairante égale ou supérieure à 1/5 ème de la superficie plancher ;

Considérant qu'à l'origine ce niveau abritait une cave, une laverie et une cuisine ;

Considérant que ce niveau est un niveau semi-enterré et propose dès lors une mauvaise habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Considérant que la partie haute de ce duplex comporte un salon, une salle à manger et une cuisine ;

Considérant que le second duplex possède dans sa partie basse, le salon, la salle à manger et une cuisine ;

Considérant que la cuisine aménagée ne présente pas les 8m² imposés par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cuisine déroge également l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la partie haute du second duplex abrite deux chambres ;

Considérant que la première chambre déroge également à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas les 14m² minimum de superficie ;

Considérant que l'immeuble n'abrite ni local poubelle, ni local vélos/poussettes, ni local d'entretien ni cave privative ;

Considérant que les modifications apportées au bâtiment n'ont pas eu pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de ses habitants ;

Considérant dès lors que la régularisation des aménagements réalisés afin de diviser l'immeuble ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver une seule unité de logement afin de garantir une mixité de logement au niveau du quartier et de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui compte déjà un très grand nombre d'immeubles à appartements. Qu'à cette fin, il est indispensable de lutter contre des divisions d'immeubles afin de préserver les maisons unifamiliales pour que des familles avec enfants puissent y loger ;

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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme et du patrimoine et Bruxelles Environnement s'abstiennent.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/668636/2018 (8)

- Localisation : Avenue Victor Gilsoul 98
- Objet : rehausser et transformer l'immeuble afin d'y aménager quatre logements et régulariser le changement des châssis et de la vitrine commerciale ainsi que la modification du parement au rez-de-chaussée (enduit en lieu et place des céramiques)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Wladyslaw et Anna KROL - KEMPKA
- 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 - lucarnes)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - agrandir fera diminuer la luminosité (déjà maison la plus profonde)
- quid des eaux de ruissellement, de l'insonorisation prévue (4 cuisines, 4 salles de bain), de la perméabilité du sol, des vélos et poussettes ?
- nuisances sonores, parking rue, odeurs, égouttage
- s'opposent à la réalisation de la terrasse du 3^e étage
- demandent que le reste de la toiture plate du 3^e soit verte

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 rehausser et à transformer l'immeuble afin d'y aménager quatre logements et régulariser le changement des châssis et de la vitrine commerciale ainsi que la modification du parement au rez-de-chaussée (enduit en lieu et place des céramiques) ;

Considérant que la demande déroge :

- Au titre I du règlement régional d'urbanisme (art.4 profondeur de la construction et art.6 titre I du RRU : toiture – lucarnes et hauteur)
- Au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux et de lucarnes;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait d'agrandir a un impact sur la luminosité chez les voisins (déjà maison la plus profonde)
- L'interrogation à propos des eaux de ruissellement, de l'insonorisation prévue (4 cuisines, 4 salles de bain), de la perméabilité du sol, des vélos et poussettes ?
- Les nuisances sonores, parking rue, odeurs, égouttage liées à un tel projet
- L'opposition à la réalisation de la terrasse du 3e étage
- Le reste de la toiture plate du 3e doit être verte ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°5.322 a été délivré le 29/01/1937 pour la construction de l'immeuble comptant un rez-de-chaussée commercial avec logement attenant et deux logements (un au premier étage et un au deuxième étage) ;

Considérant que la situation de fait dessinée dans la demande fait état de :

- Au rez-de-chaussée : le commerce à l'avant, un espace de rangement au centre et un logement comprenant un hall, un wc, une chambre, une cuisine et une salle de douche,
- Au premier étage : un appartement de deux chambres, réaménagé par rapport au plan d'origine,
- Au deuxième étage : quatre chambres, une cuisine et une salle de bain ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble et de réorganiser son aménagement en quatre unités de logement et commerce, organisés comme suit :

- Rez-de-chaussée : le commerce à l'avant (comprenant l'espace de rangement actuel) et un logement deux chambres en duplex avec une partie en sous-sol,
- Au sous-sol : trois caves, local compteurs, local vélos, local poubelles,
- Aux 1^{er} et 2^e étages : un appartement deux chambres,
- Nouveau volume : un studio disposant d'un balcon à l'avant et d'une longue terrasse aménagée sur la toiture plate;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications effectuées en façade :

- Le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC de teinte blanche présentant les mêmes divisions et reprenant un châssis vitré au centre du 2^e étage et non plus le panneau plein actuellement en place;
- Le remplacement de la vitrine et la suppression du décrochement,
- La suppression des céramiques au niveau du rez-de-chaussée et la réalisation d'un enduit lisse de ton blanc ;

Considérant que pour se faire, des travaux touchant à la structure du bâtiment sont envisagés (démolition de murs porteurs, cheminées,...) ;

Considérant que le nouveau volume en toiture est en dérogation au règlement régional d'urbanisme point de vue gabarit étant donné qu'il dépasse de plus de 3m le profil de l'immeuble de droite n°96 au niveau de la pointe de la toiture, que la lucarne avant dépasse de plus de 2m le profil maximum autorisé et que la terrasse se développe au-delà de la profondeur des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que les deux lucarnes proposées dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce que leur hauteur dépasse le maximum autorisé (3m au lieu de 1.25m) ;

Considérant en effet qu'elles sont imposantes et que le bardage en zinc de couleur gris foncé renforce encore leur présence ;

Considérant que la terrasse proposée n'est pas acceptable en termes de profondeur ;

Considérant que dans les deux logements réagencés aux étages, la chambre la plus grande ne présente pas une surface de 14m² alors que les logements initiaux le faisaient ;

Considérant que le logement organisé en duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol ne respecte pas toutes les normes d'habitabilité au niveau des chambres et de l'espace de séjour (superficie inférieure aux 28m² reprise sur le plan) ;

Considérant que le commerce ne dispose d'aucun espace de stockage ;

Considérant que les locaux communs ne sont pas en adéquation avec le programme et le nombre de logements et d'occupants prévus (local deux roues petit et sans accès aisé + seulement trois caves) ;

Considérant dès lors que le programme est trop important et engendre plusieurs dérogations ;

Considérant en effet que la demande prévoit cinq unités (quatre unités de logement et un commerce) alors que le permis d'origine n'en prévoit que trois (un commerce avec logement attenant et deux logements) ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 11h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/677190/2018 (9)

- Localisation : Avenue Emile Vandervelde 22
- Objet : transformer un ancien atelier en résidence collective à vocation religieuse
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : 42 du 24/11/1975
Lotissement : néant;
- Demandeur : A.S.B.L. Les Pères de l'Assomption représentée par Monsieur Laurent BODART
- 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)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous nous opposons au projet tel que présenté (atteintes aux vues depuis et vers la chapelle voisine, cause l'ajout d'une mezzanine)
- s'opposent à l'utilisation du zinc comme revêtement de toiture et comme parement de façade (tendance à mal vieillir)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°42 approuvé en date du 24/11/1975 ;

Considérant que la demande vise à transformer un ancien atelier en résidence collective à vocation religieuse ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture-hauteur) ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), le présent projet est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'en application des dérogations énumérées ci-dessus et en application de la

prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet a été soumis à l'enquête publique du 11/10/2018 au 25/10/2018 et qu'une remarque a été émise ;

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

Considérant que le projet vise à transformer un ancien atelier en résidence collective à vocation religieuse ;

Considérant que le bâtiment répond à l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le bâtiment est situé en-dehors de la zone de classement de « la Chapelle de Marie la Misérable » ;

Considérant qu'il s'agit d'un ancien atelier ;

Considérant que, bien que l'immeuble date d'avant 1932, il ne présente pas d'aspect architectural qu'il s'indique de conserver ;

Considérant que le bâtiment sera entièrement rénové et transformé en un lieu d'accueil pour des séminaristes ainsi que pour des personnes en recherche de lieu de recueillement ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble abritera huit chambres dont une chambre accessible pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que des locaux techniques ainsi qu'un espace communautaire seront également aménagés au rez-de-chaussée ;

Considérant que chaque chambre aura accès à une coursive extérieure donnant vers la Chapelle et le Prieuré ;

Considérant qu'un escalier intérieur sera prévu afin d'accéder à l'étage du bâtiment ;

Considérant que cet étage sera composé d'un espace bureau/bibliothèque aménagé en mezzanine ;

Considérant que pour se faire, l'ensemble de l'immeuble sera isolé par l'extérieur et que son volume sera augmenté ;

Considérant que les différentes interventions liées à l'augmentation du volume de l'immeuble dérogent à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations sont toutefois acceptables car elles ont pour but de réhabiliter un bâtiment à l'abandon ;

Considérant que ces dérogations permettent de rénover l'immeuble et de lui donner un aspect architectural contemporain de qualité ;

Considérant que l'immeuble mitoyen au projet est un bâtiment utilisé comme entrepôt ;

Considérant que l'environnement immédiat du projet est assez vert ;

Considérant qu'il existe des arbres séparant le projet de l'habitation la plus proche ;

Considérant dès lors que l'impact visuel éventuel des interventions projetées sera atténué par les arbres et végétations existants ;

Considérant que le projet se situe dans une zone réservée à la « Chapelle et au Prieuré » dans le plan particulier d'affectation du sol n°42 ;

Considérant cependant que son affectation sera en accord avec le site de la Chapelle ;

Considérant que, bien que se situant en intérieur d'îlot, le projet est destiné à accueillir des personnes en recherche de recueillement, ce qui n'impliquera pas ou très peu de nuisances sonores ;

Considérant que les trois façades ainsi que la couverture de toiture seront revêtues d'un revêtement métallique de type cuivre ou zinc afin de donner un aspect uniforme au bâtiment;

Considérant que dans un souci d'intégration, les châssis seront des châssis en bois de teinte naturelle ;

Considérant que de façon générale, le projet s'intègre bien dans le cadre environnant, propose une architecture contemporaine de qualité et respecte le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de présenter des simulations pour montrer l'intégration du projet dans son environnement.

Les dérogations suivantes sont acceptées :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture-hauteur) ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/675043/2018 (10)

- Localisation : Avenue du Capricorne 59
- Objet : régulariser les travaux déjà entamés, remplacer les châssis et placer un enduit en façade de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Isacco et Suzanne RUNCHINA - BEAUTYMAN
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - demande la bonne exécution des travaux
- demande la réparation des dommages subis
- rappellent la cohérence urbanistique et esthétique qui encadre la totalité du quartier et de l'ensemble formé par quatre maisons jumelles
- plaident pour le maintien des fenêtres « bow-window » et des mosaïques
- demandent que la zone de recul soit végétalisée afin d'empêcher son utilisation en zone de stationnement ou que la fonction garage du « sous-sol » soit conservée

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 régulariser les travaux déjà entamés, à remplacer les châssis et à placer un enduit en façade de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade projetée ne sera pas implantée à l'alignement et à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera placé en façade ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 11/10/2018 au 25/10/2018 et que deux remarques ont été émises ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 605/18 a été dressé en date du 06/02/2018 ;

Considérant que ce procès-verbal a pour objet « transformations et démolitions au sous-sol et au rez-de-chaussée portant atteinte à la stabilité de l'immeuble » ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type « 3 façades » ;

Considérant que des cloisons portantes ont déjà été démolies et que la trémie donnant accès au sous-sol a déjà été réalisée;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le garage afin d'y aménager un espace polyvalent ;

Considérant qu'une cave sera maintenue ainsi qu'une buanderie et un atelier au sous-sol ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par un châssis vitré ;

Considérant néanmoins que la pente existante du garage sera maintenue alors que le garage sera supprimé ;

Considérant qu'il n'y a plus lieu de maintenir cette rampe vu la suppression du garage ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer cette rampe et de proposer le remplacement de cette dernière par un aménagement paysager ;

Considérant que l'espace du rez-de-chaussée sera réaménagé afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'un nouvel escalier est prévu afin de relier le rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant qu'il existe déjà un escalier qui dessert l'ensemble de l'immeuble ; que le demandeur a expliqué en séance que ce nouvel escalier apporte également de la lumière supplémentaire et un lien plus direct avec le nouvel espace polyvalent ;

Considérant que l'étage sera également réaménagé ;

Considérant que l'immeuble sera isolé par l'extérieur et qu'un nouvel enduit de ton clair sera placé en façades ;

Considérant qu'il s'indique d'utiliser un enduit de même teinte que celle des enduits déjà utilisés dans le quartier (blanc) ;

Considérant que la réalisation d'un enduit constitue une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le placement de l'isolation extérieure constitue une dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables au vu des faibles performances énergétiques du bâtiment ;

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

- supprimer la rampe menant au garage et proposer un aménagement paysager conforme aux réglementations d'urbanisme ;
- utiliser un enduit de teinte blanche pour les façades ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (enduit) et la dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation) sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°466 de la séance du 09/11/2018 à 14h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/680965/2018 (11)

- Localisation : Avenue des Créneaux 14
- Objet : effectuer des transformations intérieures, étendre le rez-de-chaussée et transformer les combles de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Renaud et Carole ZAUWEN - BERTHELOT
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation :
- les plans ne mentionnent pas la différence de niveau des rez-de-chaussée des n°12 et n°14 (70cm)
 - l'annexe projetée enclave de manière massive le n°12 (4m40)
 - la demande ne mentionne pas les dérogations en profondeur et en hauteur par rapport au n°16
 - la demande présente des inexactitudes et omissions (terrasse, élévation, rehausses...)
 - nuisances : pertes de luminosité, humidité, réduction espaces perméables, rupture de l'alignement, chaleur odeurs, raccords 'délicats', etc...
 - quid des toilettes, canalisations, humidité
 - s'opposent à la réalisation de la dérogation en profondeur demandée

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/683836/2018 (12)

- Localisation : Avenue Albertyn de 33 à 35
- Objet : régulariser la suppression du commerce, le placement d'un enduit au rez-de-chaussée et la rénovation intérieure et extérieure de l'immeuble aménagé en logement collectif
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Ludovic THIENPONT
- 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 : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que le local vélo soit pensé autrement afin de favoriser son accessibilité
- nous demandons à la commission de concertation de s'assurer que le dernier étage ne sera pas mis en location (il ne respecte pas les normes d'habitabilité)

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 suppression du commerce, le placement d'un enduit au rez-de-chaussée et la rénovation intérieure et extérieure de l'immeuble aménagé en logement collectif ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le souhait que le local vélo soit pensé autrement afin de favoriser son accessibilité et que la garantie que le dernier étage ne sera pas mis en location (il ne respecte pas les normes d'habitabilité) ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°12.164 a été délivré le 10/05/1973 pour la modification de la façade à l'entrée du commerce (revêtement en PVC) ;

Considérant qu'aucun plan d'archives ne permet de déterminer le nombre de logements dans l'immeuble ;

Considérant cependant que la configuration du bâtiment (entrée séparée du commerce sur l'angle) laisse supposer que la fonction de logement pouvait être indépendante de celle du commerce ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la fonction de commerce a été supprimée mais que le Perron à l'angle est maintenu tout en occultant la porte et qu'un logement collectif de huit chambres est aménagé ;

Considérant que le procès-verbal n°454/10 a été dressé le 12/02/2010 ;

Considérant que la présente demande vise à améliorer cette situation en diminuant le nombre de chambres à cinq unités, à prévoir des espaces communs plus généreux et à replacer une baie à l'angle en remontant l'allège au même niveau que celle des deux anciennes vitrines ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend une cuisine et un séjour en plus d'une chambre disposant de sa propre salle de douche ; qu'aux deux étages se trouvent deux chambres et une salle de douche et que l'espace en combles est destiné à une buanderie et deux espaces de grenier ;

Considérant en effet qu'aucune chambre ne peut être aménagée en combles vu l'exiguïté des lieux ;

Considérant qu'en sous-sol, une buanderie, un local poubelles, une chaufferie et un local pour les vélos sont prévus ;

Considérant que les surfaces des chambres varient de 9.6 à 14.5m² ;

Considérant que les façades à rue ont été modifiées : les anciens carrelages ont été recouverts par un crépi de ton blanc cassé, les briques aux étages ont été peintes dans la même couleur, l'ancienne corniche emballée par des lattes de PVC a été rénovée dans son état d'origine et repeinte en blanc, les châssis ont été remplacés en reprenant les mêmes divisions et couleur et en conservant les cintrages ;

Considérant que la fonction de logement collectif est acceptable et que la rénovation du bien a participé à l'embellissement du quartier ;

Considérant néanmoins que la chambre prévue au rez-de-chaussée présente une superficie de 9.6m² dont même pas 9m² sont aménageables vu la configuration des lieux et que sa situation au rez-de-chaussée avec deux fenêtres sur la rue n'est pas optimale ;

Considérant que cet espace au rez-de-chaussée devrait être alloué à un espace commun ;

Considérant de plus que l'immeuble devrait disposer d'un local pour les vélos avec un accès aisé ;

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme et du patrimoine, et de Bruxelles Environnement **à condition de réorganiser le rez-de-chaussée en supprimant la chambre au profit d'espace commun (salle à manger) et/ou de local vélos.**

Avis partagé de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que le PV n°454/10 a été dressé le 12/02/2010 pour la transformation de l'immeuble de rapport comportant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements en un immeuble comportant 8 logements, sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré ;

Considérant que la densité proposée de 5 chambres reste trop importante ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/687005/2018 (13)

- Localisation : Rue Crocq 94
- Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade et la construction d'une lucarne à l'arrière, construire une extension et des terrasses à l'arrière de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Franz Martin et Rose Wambui WASMEIER-WAMUTHENYA
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - ce rehaussement va assombrir les pièces du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- en ajoutant un mur on va encore aggraver le chaos de briques et de béton

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade et la construction d'une lucarne à l'arrière, construire une extension et des terrasses à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la nouvelle terrasse et à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne à régulariser ;

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 la rehausse du mur mitoyen de droite et les matériaux ;

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

Considérant que le projet prévoit d'une part, la création d'un espace polyvalent situé au rez-de-chaussée, sur l'emprise de l'actuelle terrasse surélevée, avec une toiture-terrasse à l'étage liée à l'actuelle cuisine ;

Considérant que le projet s'aligne sur le voisin le plus profond et limite la rehausse du mur mitoyen de droite au minimum pour respecter le code civil ;

Considérant qu'une nouvelle petite terrasse est créée en prolongation de l'extension avec un accès au jardin ; que cette terrasse est partiellement construite sur l'escalier extérieur existant ;

Considérant que la terrasse située au 1^e étage permet de profiter d'une superficie agréable liée aux espaces de vie de la maison ;

Considérant que cette terrasse est acceptable, mais qu'il y a lieu de limiter les rehausses du mur mitoyen de droite vu les niveaux des jardins ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la rehausse du mur mitoyen au niveau du 1^e étage et de reculer la terrasse de 1m90 afin de respecter le code civil ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part, la régularisation du remplacement des châssis en façade avant et la construction d'une lucarne à l'arrière ;

Considérant que les régularisations sont acceptables vu leur faible impact, mais qu'il y a lieu de, lors d'un prochain changement de châssis, d'unifier les couleurs ;

Considérant qu'en ce qui concerne la citerne à mazout à condamner, il y a lieu de fournir les attestations de reprise de déchets dangereux au service environnement ;

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

- Supprimer la rehausse du mur mitoyen de droite au 1^e étage
- Reculer la terrasse de 1m90 à droite, adapter le garde-corps en conséquence (entourer la partie accessible) et prévoir une finition esthétique de la partie non accessible.

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

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur de la lucarne)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/660412/ 2017 (14)

Localisation : Avenue des Cerisiers de 209 à 211

Objet : régulariser les transformations (suppression du garage, modification de l'aménagement de la zone de recul, couverture de la cour, installation d'un horeca, remplacement des châssis, fermetures des terrasses arrière, création d'un logement supplémentaire dans les combles,...) et construire une lucarne en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 33 du 15/07/1970

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Okmen DIKRAM

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
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 : 11/10/2018 au 25/10/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - mettent en évidence le nombre élevé de régularisations demandées
- indispensable que la partie devant l'ancien garage soit réaménagée en zone plantée, que le muret adjacent garde sa cohérence et que les zones perméables de la zone de recul soient augmentées
- constatent qu'aucun local ou emplacement vélo n'est prévu

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°33 approuvé le 15/07/1970 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations (suppression du garage, modification de l'aménagement de la zone de recul, couverture de la cour, installation d'un horeca, remplacement des châssis, fermetures des terrasses arrière, création d'un logement supplémentaire dans les combles,...) et construire une lucarne en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge :

- Au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de recul et la suppression de garage,
- Au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 11 en termes de zone de recul,
- Au règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le nombre élevé de régularisations demandées
- La nécessité de réaménager la zone de recul en jardin et place de la rampe vers le garage
- Le fait que le muret adjacent garde sa cohérence
- La nécessité d'augmenter les zones perméables de la zone de recul
- Le fait qu'aucun local ou emplacement vélo n'est prévu ;
-

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°4.173 a été délivré le 13/04/1934 pour la construction de l'immeuble comprenant six logements et un commerce avec logement attenant, décrit comme suit:

- au sous-sol : un garage et des caves,
- au rez-de-chaussée : un magasin sur l'angle et un logement attenant,
- aux étages (+1 à +3) : deux logements par niveau,
- en combles : des mansardes ;

Considérant que la situation actuelle fait état de plusieurs modifications (agrandissement et transformation du commerce en café et augmentation du nombre de logements) :

- le garage a été supprimé au profit d'une cave et la rampe n'existe plus mais un emplacement de parking est aménagé en zone de recul,
- au rez-de-chaussée, le magasin a été étendu à une partie du logement attenant en supprimant la cour où sont installés les sanitaires et le reste a été aménagé en un logement séparé dans lequel la cour a été supprimée au profit d'une salle de bain, l'ensemble de la zone de recul devant le café est aménagé en terrasse et des pare-vues latéraux ont été placés,
- aux étages, les deux logements par niveau sont maintenus mais les terrasses ont été fermées en vue d'agrandir les sanitaires,
- dans les combles un logement supplémentaire a été installé ;
- les châssis ont été remplacés et un volet a été placé au rez-de-chaussée côté gauche,

Considérant que la demande prévoit quelques transformations :

- la remise en pleine terre de la partie de la zone de recul à gauche de l'entrée (ancienne rampe),
- le réaménagement du logement existant indépendant du commerce au rez-de-chaussée en recréant partiellement la cour, en déplaçant la salle de bain dans une partie de la cuisine, en ouvrant une baie entre la living et la cuisine,
- l'installation de salle de bain dans les appartements des étages dans une partie des cuisines,
- le réaménagement complet du logement dans les combles en un appartement de deux chambres avec la création d'une lucarne ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est amélioré par rapport à la situation existante de fait étant donné que la cour sera rouverte ce qui amènera de l'éclairage naturel dans la chambre ;

Considérant que l'immeuble a été construit avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol qui impose un garage ou un emplacement de parking par logement ;

Considérant que la suppression du garage date d'il y a plusieurs années (accès difficile vu la pente prévue) mais qu'elle n'est acceptable que si cette zone de recul est remise en pleine terre ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4.173 a été délivré le 13/04/1934 et qu'il fait état d'une zone pavée pour toute la zone de recul ;

Considérant en effet que le règlement communal sur les bâtisses n'est entré en vigueur qu'après la délivrance du permis et la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette situation est acquise ;

Considérant néanmoins que l'occupation de cette zone pavée en terrasse est liée à l'activité commerciale de l'horeca ;

Considérant que si cette utilisation est acceptable, l'aménagement prévu ne l'est pas (faux gazon, placement d'une terrasse en bois, bacs à plantes, pare-vues,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer tous ces éléments et de présenter un plan paysager avec une terrasse réduite prévoyant des zones plantées de pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer nettement les qualités paysagères de l'ensemble de la zone de recul en proposant des jardinières plantées, des haies, et en retrouvant les murets et les grilles aux emplacements d'origine ;

Considérant que les logements existants aux étages sont améliorés ;

Considérant que l'aménagement du nouveau logement dans les combles doit être amélioré étant donné que la superficie de la chambre 2 ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité (RRU titre II art 4 § 1 alinéa 2) ;

Considérant que la lucarne du living ne s'intègre pas ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement en limitant le nombre de chambres à une ;

Considérant que le changement de châssis ne respecte pas les divisions d'origine et engendre un appauvrissement des qualités patrimoniales de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de se rapprocher des divisions d'origine lors d'un prochain changement des châssis ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/01/2018 ;

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

- la suppression du garage à condition de remettre cette partie de la zone de recul en plein terre (+ délai dans le permis d'urbanisme),
- l'agrandissement du commerce au rez-de-chaussée et l'installation d'un café dans une partie du logement attenant
- l'utilisation d'une partie de la zone de recul pavée en terrasse pour le commerce à condition de supprimer tous les éléments peu qualitatifs présents sur la terrasse (faux gazon, bacs à plantes, pare-vues,...) et :
 - o prévoir des zones plantées de pleine terre le long de la limite mitoyenne de droite et entre l'entrée aux logements et la terrasse ;
 - o présenter un plan paysager prévoyant des zones de plantations de pleine terre
- la rénovation des appartements existants aux étages,
- le remplacement des châssis,
- l'aménagement d'un logement dans les combles à condition de supprimer la lucarne et limiter le nombre de chambres à 1;

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

- au règlement régional d'urbanisme en termes de zone de recul,
- au règlement communal sur les bâtisses en termes de zone de recul,
- au plan particulier d'affectation du sol en termes de garage (suppression)

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/682539/2018 (15)

- Localisation : Rue de la Station de Woluwe 84
- Objet : transformer et rénover la maison unifamiliale avec démolition de l'atelier et maintien d'un abri de jardin en fond de parcelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Olivier et Gladys THIRY-VRIJMAN
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 11/10/2018 au 25/10/2018
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - refusent l'abaissement du mur mitoyen
- ne peuvent accepter le remplacement des briques de verre par une fenêtre
- demandent l'abandon du projet de terrasse au-dessus de l'annexe (nuisances sonores, intimité, vues plongeantes, etc...)
- demandent le retrait immédiat de l'autocollant « défense de stationner » (escalier, et largeur)

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 transformer et rénover la maison unifamiliale avec démolition de l'atelier et maintien d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/09/2018 au 04/10/2018 et que quatre lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le refus de l'abaissement du mur mitoyen
- Le refus du remplacement des briques de verre par une fenêtre
- L'abandon du projet de terrasse au-dessus de l'annexe (nuisances sonores, intimité, vues plongeantes, etc...)
- Le retrait immédiat de l'autocollant « défense de stationner » en façade à rue ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :

- Le permis d'urbanisme n°6.526 délivré le 25/02/1947 pour la construction d'une extension au bâtiment avant (arrière cuisine) et d'un arrière-bâtiment à usage d'atelier,
- Le permis d'urbanisme n°8.021 délivré le 28/04/1953 pour la transformation de la façade arrière (rehausse de la corniche sur toute la largeur de la maison) ;

Considérant que les nouveaux propriétaires désirent rénover le bien et l'adapter à l'occupation d'une famille ;

Considérant que les travaux suivants sont envisagés dans le bâtiment à rue :

- Réaménagement des espaces de circulation aux différents niveaux (modification du hall d'entrée, démolition d'une partie de l'escalier),
- Démolition de la cuisine et de la véranda existantes pour réaliser une nouvelle extension sur toute la largeur de la parcelle,
- Rénovation et isolation des toitures (à versants et plates),
- Remplacement des menuiseries extérieures par des éléments en bois peints en blanc,
- Rénovation des façades : remise en peinture du cimentage existant de la façade à rue en couleur beige clair et pose d'un crépi de teinte beige clair sur isolant en façade arrière,

Considérant que l'atelier existant en intérieur d'îlot est démoli au profit d'un jardin en pleine terre ;

Considérant que cette intervention participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la construction en fond de parcelle est maintenue et transformée en abri de jardin pour une partie et en terrasse couverte pour une autre partie ;

Considérant que la véranda et la cuisine existantes démolies à l'arrière du bâtiment à front de rue font place à une nouvelle extension moins profonde réalisée afin d'agrandir les espaces de séjour (cuisine et salle à manger) directement en relation avec le jardin ;

Considérant qu'elle présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet que sa profondeur dépasse la construction voisine de gauche de plus de 3m sans toutefois dépasser la construction voisine de droite ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance de commission de concertation que ce dépassement n'implique aucune rehausse du mur mitoyen existant et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les façades sont rafraîchies (et isolée à l'arrière uniquement) et que de nouveaux châssis en bois peints en blanc sont prévus ; que la porte d'entrée est maintenue et peinte en vert ;

Considérant que les toitures sont isolées mais qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates du rez-de-chaussée et du premier étage;

Considérant que la terrasse aménagée à l'étage est en retrait par rapport au mur mitoyen avec l'immeuble de droite plus profond et ne se développe que sur une partie de la façade vu l'existence de l'annexe (buanderie) ;

Considérant, en outre, que cette terrasse est accessible via la buanderie et qu'elle servira principalement à étendre le linge ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison unifamiliale et participe à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot ;

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 du rez-de-chaussée et du premier étage

- vérifier le rabaissement du mur mitoyen avec le voisin pour lui permettre de construire une éventuelle extension.
- Définir le type de couleur vert (couleur RAL)

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 (profondeur) est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/683283/2018 (16)

- 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. : néant
Lotissement : néant;
- 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 REPORTE dans l'attente d'une simulation de la façade avant et de la lucarne projetée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/686247/2018 (17)

Localisation : Avenue Marie-José 52
Objet : rénover et remplacer les châssis en façade avant de la maison unifamiliale
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Marcus et Sophie PEREZI-TORMOS - de GRAND RY

Motifs :
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover et remplacer les châssis en façade avant de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°686240 tendant à transformer et à agrandir la maison unifamiliale (rez-de-chaussée et toiture arrière) a été délivré le 11/10/2018 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 21 du plan régional d'affectation du sol (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement) et de l'article 207 du COBAT (immeuble avant 1932) ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°1.013 a été délivré le 04/04/1922 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que les châssis en bois peints en brun rouge des niveaux inférieurs sont remplacés par des châssis en bois de teinte gris bleu et que ceux du dernier niveau sont en bois peints en blanc afin de ne pas épaissir visuellement le colombage qui est peint également en couleur gris bleu ;

Considérant que le demandeur a détaillé la couleur en séance comme étant RAL 6034 ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer des alternatives ;

Considérant que les divisions en plomb existantes ne sont pas conservées mais que les impostes sont conservées ;

Considérant que l'ensemble de la façade est rénové par sablage ;

Considérant que la planche de rive est peinte en noir ;

Considérant que la porte d'entrée est maintenue et peinte en gris bleu ;

Considérant que ces interventions participent à l'embellissement de la maison et en améliorent sa performance énergétique

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

- Présenter un échantillon de la couleur RAL telle que proposée
- Présenter une alternative de couleur (bleu foncé)

Aanvraag om milieuvergunning (18)

Ligging : Marie-Joséplein 5
Ontwerp : aard van de uitbating : tankstation
Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : /
Verkaveling. : /
Aanvrager : NV Q8 – KUWAIT PETROLEUM BELGIUM
Mijnheer De Meester Johan
Motieven : rubriek : 88 – 1°B & 88 – 3°B
Onderzoek : van 19/09/2018 tot en met 03/10/2018
Klachten/Opmmerkingen : 1
Argumenten : hinder lawaai, lucht
Advies :

Overwegende dat onderhavige aanvraag voor milieuvergunning de milieuvergunning nr.228959 beoogt te hernieuwen, die op 31/08/2019 zal verlopen en onder meer een vergunning verleent voor de uitbating van een benzinstation dat een ondergrondse opslag van benzine van 25.000 l en een ondergrondse opslag van diesel van 25.000 l omvat;

Overwegende dat de uitbating van een garage voor de reparatie van motorvoertuigen, van een compressor en van een opslag voor afvaloliën op het terrein is stopgezet en dat deze installaties dus niet langer het voorwerp van deze aanvraag uitmaken;

Overwegende dat het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/04/2017 tot 28/04/2017 aanleiding heeft gegeven tot een brief met opmerkingen over het ontploffings- en brandgevaar als gevolg van de aanwezigheid van een tweede benzinstation op het Marie-Joséplein, iets minder dan 20 m van het benzinstation waarop deze aanvraag betrekking heeft;

Overwegende dat de uitnodigingen voor de overlegcommissie warden opgestuurd in een periode waarin een staking plaats had van het personeel van BPOST dat instaat voor de verwerking van de briefwisseling;

Gezien het gunstig advies zonder opmerkingen afgeleverd door de Dienst Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp op 19/07/2018;

Rekening houdend met het controleverslag van 18/03/2016 dat de conformiteit van de elektrische installaties van het benzinstation waarborgt;

Rekening houdend met de controleverslagen van 02/12/2016 en 09/01/2017 waaruit blijkt dat de installaties voldoen aan het besluit van 21/01/1999 tot vaststelling van de uitbatingvoorwaarden voor benzinstations;

Overwegende dat de uitbating van het nabijgelegen benzinstation in de Marie-Josélaan omkaderd is door de milieuvergunning nr. 224483;

GUNSTIG ADVIES

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/656469/2017 (19)

- Localisation : Rue Jacques Hoton 39
- Objet : transformer et agrandir l'immeuble (deux logements)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame François et Catherine CORBIAU - VAN CUTSEM
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 27/08/2018 au 10/09/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - souhaitent qu'il soit envisagé de verduriser la toiture plate (ralentissement des eaux de ruissellement, garantir sa non-accessibilité)
- l'augmentation de densité, comme demand2, devrait s'accompagner des locaux range vélos/poussettes (6 chambres)
- demandent la norme d'isolation acoustique NBN S01-400-1(suppression du mur de la cage d'escalier)
- demandent une copie de l'état des lieux (creusement de 50cm sous le mitoyen)

Avis :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- Le souhait de verdurisation de la toiture plate,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il y a lieu de conserver une seule unité de logement afin de garantir une mixité de logement au niveau du quartier et de la commune de Woluwe-Saint-Lambert qui compte déjà un très grand nombre d'immeubles à appartements ; qu'à cette fin, il est indispensable de lutter contre des divisions d'immeubles afin de préserver les maisons unifamiliales pour que des familles avec enfants puissent y loger ;

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

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/670568/2018 (20)

- 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. : néant
Lotissement : néant;
- 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.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 466 de la séance du 09/11/2018 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/641628/2017 (21)

Localisation : Rue Kelle 34

Objet : démolir l'annexe arrière et construire une nouvelle annexe sur un niveau et sur toute la largeur de parcelle de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Madame Corinne ALLALI

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 : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/09/218

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 démolir l'annexe arrière et construire une nouvelle annexe sur un niveau et sur toute la largeur de parcelle 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'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des annexes existantes présentant peu de qualités et la construction d'une nouvelle extension de 6,82m de longueur ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur (article 6) de la nouvelle extension ; qu'en effet, l'extension prévue dépasse la hauteur des deux constructions voisines et dépasse le voisin le moins profond (voisin de droite) de plus de 3m ;

Considérant que le demandeur n'a que très partiellement sollicité les dérogations et n'a apporté aucune motivation ni précision concernant les dérogations, et ce même après plusieurs rappels ; qu'il y a lieu de compléter le dossier en rajoutant une note supplémentaire motivant toutes les dérogations ;

Considérant que les photos de la façade avant rajoutées dans le dossier de demande montrent que la façade a été peinte ; qu'actuellement, cette peinture non conforme a été enlevée avant l'introduction de la demande ; qu'il y a lieu de rajouter des photos récentes de la façade et de détailler le matériau de la corniche existante ;

Considérant que la note explicative est incohérente en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit plus précisément :

- Une nouvelle cuisine, coin repas et salle de douche dans la nouvelle extension,
- Une verrière préfabriquée pour amener de la lumière dans les pièces attenantes (séjour)
- L'élargissement de la baie entre le séjour existant et la nouvelle extension,
- Un lavabo et 'pièce de vie' dans la première pièce à rue ;
- Une modification du niveau du jardin pour y aménager une terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée sans néanmoins détailler l'accès au jardin (absence d'escalier)

Considérant qu'il y a lieu d'expliquer l'usage de cette pièce de vie à rue avec lavabo ;

AVIS REPORTE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, en attente des documents complémentaires en 4 exemplaires :

- une note détaillant (superficie et implantation exacte) et motivant toutes les dérogations,
- une note explicative corrigée concernant la rehausse physique des murs mitoyens,
- une photo récente de la façade avant et de la corniche existante,
- un complément d'information sur l'absence ou non d'un accès aisé au niveau jardin (escalier extérieur ?)

Avis de la commission de concertation du 09/11/218

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 démolir l'annexe de la maison unifamiliale arrière et construire une nouvelle annexe sur un niveau et sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des annexes existantes présentant peu de qualités et la construction d'une nouvelle extension de 6,82m de longueur ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur (article 6) de la nouvelle extension ; qu'en effet, l'extension prévue dépasse la hauteur des deux constructions voisines et dépasse le voisin le moins profond (voisin de droite) de plus de 3m ;

Considérant que dans sa note complémentaire introduite le 19/10/2018, le demandeur a sollicité et a motivé les dérogations ; que la rehausse des deux mitoyens sera limitée à une trentaine de centimètres et que dès lors, l'impact des rehausses est limité ;

Considérant que des photos récentes de la façade avant ont été ajoutées au dossier qui démontrent que :

- la façade a été rénovée (enlèvement de la peinture non conforme)
- les châssis ont été modifiés en châssis PVC structuré bois de teinte bois naturel,
- la corniche est habillée en PVC blanc ;

Considérant que la régularisation des châssis est acceptable étant donné que les divisions d'origine ont été maintenues ;

Considérant qu'il y a lieu d'enlever le recouvrement en PVC de la corniche en bois et de la restaurer si nécessaire ;

Considérant que la demande prévoit également :

- Une nouvelle cuisine, un coin repas et une salle de douche dans la nouvelle extension,
- Une verrière préfabriquée pour amener de la lumière dans les pièces attenantes (séjour),
- L'élargissement de la baie entre le séjour existant et la nouvelle extension,

- Un lavabo et une pièce de vie dans la première pièce à rue,
- Une modification du niveau du jardin pour y aménager une terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée sans néanmoins détailler l'accès au jardin (absence d'escalier) ;

Considérant que la nouvelle extension aura une profondeur de 6m82 et une hauteur sous plafond de 2m70, ce qui induit des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ; que ces dérogations sont acceptables vu :

- La petite taille des dérogations,
- La présence d'extensions très importantes dans le voisinage immédiat ;

Considérant que dans la note complémentaire introduite le 19/10/2018, le demandeur précise que la pièce avant sera utilisée occasionnellement comme chambre / pièce de vie pour le père de la propriétaire ; que dans le cadre d'un logement intergénérationnel, cette demande et plus précisément la création d'une salle de douche complémentaire au rez et l'installation d'un lavabo dans la pièce à rue peut se concevoir ;

Considérant que la nouvelle extension à l'arrière n'améliore pas l'éclairage et la ventilation naturelle de la pièce « salon » au milieu ; qu'une partie vitrée a été prévue en toiture pour y remédier ;

Considérant néanmoins que la pièce habitable en façade doit permettre de maintenir un lien ouvert avec le séjour pour garantir un minimum d'éclairage et de ventilation naturelle, tel qu'actuellement représenté sur le plan ;

Considérant que suite aux compléments introduits le 19/10/2018, il apparaît que le nouvel accès au jardin se fait moyennant un petit escalier de 4 marches de 1m36 de large, situé à droite ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite n'est pas souhaitable étant donné qu'il y a lieu de limiter les constructions et installations en intérieur d'îlot ; que dès lors, la hauteur du panneau existant doit se limiter à la hauteur existante (5m37) ;

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

- Supprimer l'habillage de la corniche en PVC en façade avant et de restaurer la corniche en bois
- Limiter la hauteur du panneau existant à droite à la hauteur existante (5m37)