

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/11/2018

Point n° 05 – 10h35

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue Frans Verdonck 15**
Identité du demandeur : **Madame Sandrina Van der Eecken**
Rue Frans Verdonck 15 1140 Evere

Objet de la demande : construire une extension

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation.

Motif principal de l'enquête :
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**

L'enquête publique se déroule **du 29/10/2018 au 12/11/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
zone d'extension « Centre ancien »

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que l'existence de l'immeuble est attestée sous le nom « Villa du Tilleul » depuis au moins 1908 (photo d'archives) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme n°9033 a été octroyé en date du 22/09/1981 pour la transformation de l'immeuble et la construction de deux garages ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme n°2006-001 a été octroyé en date du 14/03/2006 pour la transformation de deux garages en studio ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire une extension ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :
- la rehausse et l'extension de la partie la plus récente (annexe) de l'immeuble afin d'aménager au rez-de-chaussée une nouvelle chambre, une salle de bains, un dressing et un bureau,
- la rehausse de la toiture de l'immeuble principal « Villa du Tilleul » aux fins de son isolation par l'extérieure,
- la demande de mise en conformité du studio autorisé pour une durée limitée en 2006 ;

Dérogations :

La demande déroge au

RRU, TITRE I

article 6 : en ce que la nouvelle toiture dépasse de 3,15m à 3,70m le voisin contigu le plus bas (rue du Tilleul n°41) ;

RRU, TITRE II

Article 4 : en ce que la hauteur sous plafond dans une partie de la cuisine est de 2,37m au lieu de minimum 2,5m ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/10/2018 au 12/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la parcelle concernée est située dans l'emprise du village médiéval d'Evere remontant au 12^e siècle (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Considérant l'ancienneté de l'immeuble « Villa du Tilleul » ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration du logement existant ;

Considérant que l'immeuble d'origine « Villa du Tilleul » est maintenu dans son intégralité mais que le petit patrimoine de la « Villa du Tilleul », en ce compris les garde-corps, corniches, ... nécessite d'être restauré ;

Considérant que la rehausse des toits de l'immeuble principal, des murs mitoyens et des murs acrotères de l'annexe à étendre résulte de la pose d'une isolation extérieure sur cette toiture ;

Considérant que ces rehausses sont limitées au stricte nécessaire ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen avec le voisin situé rue du Tilleul n°41 se situe à l'extrémité d'une profonde zone de cours et jardins et n'a donc que très peu d'impact sur cette parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6, titre I, du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant l'ancienneté du mur de clôture le long du chemin Tibout et les caractéristiques de la mise en œuvre de ses matériaux (appareillage des briques) ;

Considérant que la verdurisation du toit plat n'est prévue que sur la nouvelle partie de l'extension mais qu'il y aurait avantage à verduriser la totalité de la toiture de l'extension ;

Considérant que les matériaux (bois) de la façade avant de l'extension s'harmonisent avec les briques de la « Villa du Tilleul » ;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ne concerne qu'une partie de la cuisine par ailleurs fort vaste ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le studio faisant partie de la présente demande de permis d'urbanisme avait été autorisé dans le permis d'urbanisme n°2006-001, en date du 14/03/2006, pour une durée limitée à 5 ans en raison des prescriptions du projet de PPAS n°103 englobant la parcelle ;

Considérant que ce PPAS n°103 n'a jamais été approuvé ;

Considérant ainsi que la demande de maintien du studio au-delà de la durée des 5 ans est acceptable ;

Avis : FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, art. 6 du titre I et art. 4 du titre II sont acceptées.

Conditions :

- respecter les caractéristiques d'origine des éléments (tuiles, corniches, ferronnerie des garde-corps, menuiseries extérieures,...) de la « Villa du Tilleul » à restaurer,
- rehausser le mur de clôture le long du chemin Tibout dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux et appareillage),
- dessiner la rehausse de la toiture de la « Villa du Tilleul » en coupe et en élévation,
- dessiner les nouvelles terrasses dans le respect des règlements en vigueur en ce compris le règlement communal d'urbanisme,
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@urban.brussels).