

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/558728/2015 (1)

- Localisation** : Avenue de Woluwe-St-Lambert 73
- Objet** : régulariser la division de la maison unifamiliale en cinq logements et la construction du bâtiment arrière comprenant un logement, réaménager le bâtiment à rue, ajouter un étage et construire une extension en façade arrière
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : S.A. NOVALIS représentée par Monsieur Laurent de DUVE
- Motifs** : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 18/06/2015 au 02/07/2015
- Plaintes/Remarques** : 3
- Argumentation** : - projet beaucoup trop dense, la densité passe de 72,46 à 434,78 (6 unités)
- taux d'imperméabilisation déjà élevé passe de 0,73 à 0,818 (peu acceptable)
- 1 seul garage pour 6 logements
- le projet risque de mettre à mal la façade
- s'opposent à la régularisation du logement en intérieur d'îlot (zone de cour et jardin)
- qu'est-ce qui est prévu pour garantir une isolation acoustique optimale (n°75)?
- qu'est-il prévu pour conserver notre isolation thermique (n°75) ?
- qu'est-il prévu pour ce qui concerne la reprise des interfaces (n°75) ?
- quid du mur au 4^{ème} étage ?

- quid durée du chantier ?
- quid état des lieux ?

Avis de la commission de concertation du 17/07/2015– NOVALIS Laurent de DUVE– suite 1

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements ainsi que la construction du bâtiment arrière comprenant également un logement et d'autre part, vise à réaménager le bâtiment à rue, à ajouter un étage, à construire une extension à l'arrière et à transformer le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 18/06/2015 au 02/07/2015 et que trois réclamations ont été déposées ;

Considérant en effet que les motifs sont :

- Atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que le bâtiment arrière est destiné au logement;

Considérant que ces remarques portent essentiellement sur la trop forte densité du projet, le taux important d'imperméabilisation, le manque de parking par rapport au nombre de logement, l'opposition de logement en intérieur d'îlot, la modification de la façade à rue vu la rehausse,... ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°1319 délivré le 07/11/1922 font état d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T avec garage, inscrit dès lors à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation existante de fait état de la division en huit logements et un garage ainsi que de l'existence d'un bâtiment arrière en fond de parcelle également affecté en logement;

Considérant que sur les photos aériennes datant de 1971, le bâtiment arrière est perceptible;

Considérant que la présente demande propose de rehausser l'immeuble et de réaménager l'ensemble en immeuble de rapport à cinq logements en maintenant le logement dans le bâtiment arrière transformé à cet effet, portant le nombre total de logements sur la propriété à six unités ;

Considérant que la toiture à versant est démolie et qu'un étage complet est ajouté portant le gabarit de l'immeuble à R+4 ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'extension des deux niveaux inférieurs de l'immeuble (sous-sol et rez-de-chaussée) sur une profondeur de +/- 2.50m dans le respect des prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'est également proposé le changement de châssis en façade à rue par des nouveaux châssis en bois peint en blanc mais ne reprenant pas totalement les mêmes divisions que celles des châssis existants ;

Considérant que le projet se compose comme suit :

- Au sous-sol : un local compteur, un local poubelles de +/- 2m², 5 caves et un coin nettoyage + le niveau enterré du logement en triplex (chambre + salle de douche + rangement)
- Au rez-de-chaussée : garage + entrée avec rangement vélos le long du mur + un niveau du logement arrière organisé en triplex et comprenant deux chambres + accès bâtiment arrière (studio sur deux niveaux) et séparation de la cour entre les deux bâtiments en deux espaces de jardins
- Au 1^{er} étage : un studio à l'avant et le troisième niveau du logement en triplex à l'arrière (une chambre et une salle de douche ;
- Au 2^{ème} étage : un logement comprenant une chambre ;
- Au 3^{ème} étage un logement comprenant une chambre ;
- En combles : un logement comprenant une chambre ;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité en ce que :

- article 3 : superficies minimales de 28m² non respectées pour les séjours des trois logements des étages supérieurs,
- article 4 : hauteur sous-plafond en partie insuffisante dans la chambre en sous-sol du triplex ;
- article 10 éclairage naturel insuffisant pour certains logements ;

Considérant la faible qualité des logements proposés ;

Considérant que les espaces ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que l'immeuble se voit rehaussé d'un étage complet comprenant un logement supplémentaire alors qu'il ne dispose que d'un seul garage ;

Considérant la trop forte densité de logement dans l'immeuble ;

Considérant que même si le nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, l'intervention extérieure tant à l'avant qu'à l'arrière ne s'intègre pas harmonieusement à la composition des façades existantes ;

Considérant que même si le projet tente de réhabiliter une zone de pleine terre en jardin, l'aménagement tel que proposé divisé en fonction des deux logements aménagés au rez-de-chaussée n'est pas qualitatif (zone de graviers, cour anglaise, jardin de 1m de profondeur,..) ;

AVIS DEFAVORABLE et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559459/2015 (2)

Localisation : Rue Crocq 24

Objet : construire une annexe sur deux étages en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Anne CHOPPINET

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 : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe sur deux étages en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume de l'annexe dépasse la construction voisine la moins profonde et la moins basse ;

Considérant que la façade de l'annexe s'aligne sur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen de 5,25 mètres de haut, en plus de la profondeur de l'annexe constitue un mur mitoyen de 4,8 m de profondeur ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen n'a d'utilité que d'empêcher les vues obliques depuis la baie au droit de l'escalier ;

Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'impact visuel chez les voisins, d'autant que le volume de l'annexe est en dérogation au règlement régional d'urbanisme et créé déjà une grande surface aveugle chez le voisin ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de prolonger le mur mitoyen au-delà de la construction de l'annexe ;

Considérant que le jardin est entièrement recouvert d'une terrasse ;

Considérant que la terrasse sera démontée et que le jardin sera engazonné ;

Considérant que l'abri de jardin sera déplacé à une distance de 80 cm des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y a des incohérences entre les plans et les souhaits du demandeur (maintien de la terrasse, chambre au rez-de-chaussée,...) ;

Considérant que le jardin ainsi réaménagé ne sera accessible que de la chambre ;

Considérant qu'au sous-sol, l'actuelle chambre sera destinée à être un atelier qui sera prolongé par une nouvelle chambre à l'arrière ;

Considérant que cette nouvelle chambre comportera un escalier donnant accès au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le WC sera démoli et réaménagé sous l'escalier et donnera directement sur le salon ;

Considérant que le salon sera prolongé par un espace bureau, au-dessus de la nouvelle chambre ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous-plafond de la chambre en sous-sol est inférieure à 2,50 mètres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le WC donne directement dans le salon ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour ne sera plus éclairé naturellement ;

Considérant que les dérogations aux normes d'habitabilité n'ont pas été demandées ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces incohérents ;

Considérant que le projet d'extension n'améliore pas la configuration des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les circulations et les accès ;

Considérant que l'aménagement intérieur ne sera pas conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les dérogations aux articles 4, 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/560184/2015 (3)

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 14

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, placer un nouvel escalier, aménager les combles et construire une lucarne en façade arrière arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Bastien et Lauriane GERARD - DE RADIGUES

Motifs : 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)

Enquête : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe au premier étage en façade arrière, à placer un nouvel escalier, à aménager les combles et à construire une lucarne en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'annexe respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant par contre qu'au premier étage, le volume de cette annexe dépasse en profondeur le profil des deux constructions voisines ;

Considérant dès lors que l'annexe au premier étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle voisine située au n°16 est construite nettement plus en profondeur au rez-de-chaussée ;

Considérant que le peu d'ombre portée dans le jardin voisin situé au n°12 ne crée pas de nuisances significatives ;

Considérant l'absence de remarques lors de l'enquête publique ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 sont acceptables pour l'annexe au premier étage ;

Considérant que les transformations intérieures visent à aménager un grand espace de séjour traversant au rez-de-chaussée comprenant cuisine et salle à manger ;

Considérant que ces aménagements sont qualitatifs et améliorent le confort du logement ;

Considérant que la lucarne au troisième étage à l'arrière déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture de plus de 2 mètres et en ce qu'elle dépasse les deux tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne au troisième étage à l'arrière déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture de plus de 1,25 mètre et en ce qu'elle n'est pas à une distance minimum d'un mètre des limites extérieures de la façade ;

Considérant que seule la toiture sera posée sur le mur mitoyen en briques, la lucarne ne pouvant pas reposer sur le mur mitoyen ;

Considérant que le nu extérieur de la joue de la lucarne devra être situé à une distance libre minimum de 50 cm depuis la limite de propriété (65 cm depuis le nu extérieur du mur pignon) afin de conserver une fenêtre dans la salle de bain sous combles ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le revêtement choisi pour les joues de la lucarne ;

Considérant que ces deux dérogations sont acceptables compte tenu de ce qui précède ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les coupes A et B et d'indiquer les hauteurs sous plafond des espaces sous combles ;

Considérant qu'il y a lieu de reculer la cloison de séparation entre les deux chambres sous combles afin de respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer l'emplacement du regard de la citerne à eau de pluie au premier étage ;

AVIS FAVORABLE

unanime et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles
Développement Urbain

A condition de :

- préciser le revêtement choisi pour les joues de la lucarne ;
- reculer le nu extérieur de la joue de la lucarne à une distance minimum de 50 cm libre depuis la limite de propriété (65 cm depuis le côté extérieur du mur pignon)
- adapter les coupes A et B et d'indiquer les hauteurs sous plafond des espaces sous combles ;

- reculer la cloison de séparation entre les deux chambres sous combles afin de respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) ;
- indiquer l'emplacement du regard de la citerne à eau de pluie au premier étage.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au RRU titre I, art. 4 (profondeur de l'extension), art. 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/559978/2015 (4)

Localisation : Rue de la Cambre 346

Objet : démolir la toiture et l'annexe au rez-de-chaussée arrière et aménager une cour, rehausser l'immeuble de deux étages, modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, scinder le logement aux étages en deux logements et aménager un quatrième logement dans la nouvelle rehausse de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. BATIRO SERVICES représentée par Monsieur Marian AGAPCIUC

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'une personne a demandé à être entendu ;

Considérant que la demande vise à démolir la toiture et l'annexe au rez-de-chaussée arrière et à aménager une cour, à rehausser l'immeuble de deux étages, à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, à scinder le logement aux étages en deux logements et à aménager un quatrième logement dans la nouvelle rehausse de l'immeuble ;

Considérant qu'actuellement l'immeuble est considéré comme abandonné ;

Considérant que le cadre urbain environnant ne permet pas de rénovation qualitative et attractive en maintenant la volumétrie actuelle ;

Considérant que la rénovation de l'immeuble en profondeur et sa transformation apportent un regain d'intérêt à l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que le choix de réaliser une rénovation lourde d'un immeuble abandonné ayant des contraintes sanitaires importantes pose la question de réaliser une démolition et reconstruction répondant aux standards actuels ;

Considérant que le projet vise à transformer et agrandir l'immeuble en vue d'y aménager 4 logements ;

Considérant l'intervention conforme au règlement régional d'urbanisme et termes de gabarit ;

Considérant que l'intervention architecturale en hauteur se définit par des facettes nettes revêtues d'un bardage zinc de ton anthracite ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux choisis pour les revêtements extérieurs marquent le choix de ne pas réaliser un mimétisme de la construction existante mais de réaliser un projet qui vient s'insérer harmonieusement sans nier le temps écoulé entre les deux interventions ;

Considérant que le choix du bardage zinc ton anthracite alourdit l'intervention en hauteur ;

Considérant que l'intervention en hauteur ne nuit cependant pas aux caractéristiques urbanistiques de la construction existante ;

Considérant que le résultat architectural et la définition cubique des volumes s'intègrent harmonieusement au cadre urbain environnant et apportent un intérêt qualitatif à la perspective visible de l'espace public ;

Considérant que les aménagements intérieurs aux étages proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de supprimer les buanderies situées sur les paliers intermédiaires aux entres-sols du 1er et 2e étages et séparées de leurs logements propres ;

Considérant par contre que les locaux du logement au rez-de-chaussée semblent étriqués et peu confortables, malgré le respect stricto sensu des superficies minimales imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'au rez-de-chaussée, il y a lieu de refermer les allèges en dur avec un parement harmonieux ;

Considérant que la chambre située au rez-de-chaussée côté rue semble difficilement exploitable du fait de la géométrie complexe de la surface au sol et de la superficie fixée au minimum légal ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du chapitre V du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les normes d'habitabilité ne sont pas respectées pour les points suivants :

- Absence de séparation entre le local poubelles et le local vélos/poussettes (articles 16 et 17) ;
- Local vélo et poussettes impossible d'accès avec un vélo (article 17 §1, 3°) ;
- Absence de local de nettoyage (article 18) ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été demandées ;

Considérant l'absence de parking dans l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'emplacement du local vélos/poussettes au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un studio au rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse au 4e étage participe de manière principale à l'expression volumétrique du gabarit proposé ;

Considérant dès lors que l'usage de la terrasse et la volumétrie visible de l'espace public au quatrième étage doivent être clairement définies conformément au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les bacs à plantes et de fixer les garde-corps entre la terrasse et la toiture végétalisée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir au 4e étage une toiture végétalisée extensive sur une largeur de 1,90m depuis la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger le plan du 4e étage et la façade avant et d'apporter une coupe transversale supplémentaire dans la toiture végétalisée en représentant la jonction avec la terrasse et l'acrotère mitoyen ;

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

à condition de :

- refermer les allèges en dur avec un parement harmonieux au rez-de-chaussée ;
- prévoir l'emplacement du local vélos/poussettes au rez-de-chaussée ;
- prévoir un studio au rez-de-chaussée ;
- prévoir au 4e étage une toiture végétalisée extensive sur une largeur de 1,90m depuis la limite mitoyenne ;
- supprimer les bacs à plantes et de fixer les garde-corps entre la terrasse et la toiture végétalisée ;
- corriger le plan du 4e étage et la façade avant et d'apporter une coupe transversale supplémentaire dans la toiture végétalisée en représentant la jonction avec la terrasse et l'acrotère mitoyen.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/543085/2014 (5)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 107

Objet : régulariser l'absence de baie en façade latérale, l'aménagement de la zone de recul ainsi que l'emplacement de l'escalier extérieur et la modification du relief du sol à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 9ter approuvé le 11/01/1977
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame De Wispelaere

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

Enquête : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle respecte toutes les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme n°19364 a été délivré le 23/09/2010 ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 12/06/2013 pour le non-respect du permis d'urbanisme n°19364 en ce qui concerne la réalisation de la terrasse à l'arrière au premier étage sur toute la largeur de la façade, l'implantation de l'escalier extérieur situé à droite de la terrasse au-delà de la profondeur admise et la non-conformité de la zone de recul ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'absence de baie en façade latérale, l'aménagement de la zone de recul ainsi que l'emplacement de l'escalier extérieur et la modification du relief du sol à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que certains travaux d'aménagement ont entretemps été entrepris à l'avant en zone de recul et à l'arrière sur la terrasse ;

Considérant que les travaux réalisés consistent en la plantation d'une haie le long de la limite de propriété à rue en zone de recul et en la pose d'un bac à plantes sur la terrasse le long de la limite mitoyenne avec le n°105 ;

Considérant que les aménagements réalisés en zone de recul clôturent et empêchent le stationnement sur la surface revêtue de gravier à droite du chemin d'accès piétonnier ;

Considérant que les aménagements réalisés en zone de recul sont acceptables ;

Considérant que les limites de la terrasse projetée à l'arrière se trouvent désormais à distance suffisante (1,90 mètres) des limites de propriété afin d'éviter les vues directes et obliques sur le bien voisin situé avenue des Dix Arpents 105 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19364 délivré le 23/09/2010 prévoyait un mur d'acrotère de 55 cm de haut sur la périphérie de la terrasse et l'escalier ;

Considérant que du côté n°105, le mur mitoyen, moins haut que prévu au permis n°19364, n'apporte aucune nuisance ;

Considérant par contre que la terrasse est située trop proche (1m) de la propriété voisine située au n°109 ;

Considérant que l'avancée en profondeur de l'escalier augmente la superficie de la terrasse au rez-de-chaussée du côté du n°109 ;

Considérant qu'afin d'éviter partiellement les vues directes par-dessus la haie, un bac à plantes a été posé sur la terrasse contre le garde-corps;

Considérant que l'aménagement actuel n'est pas suffisant et qu'il y a lieu de prévoir un écran de 1,9 m de hauteur de la façade du rez-de-chaussée arrière jusqu'au pied de l'escalier afin d'éviter les vues directes sur la propriété voisine n°109 ou un accord un accord du propriétaire voisin sur la servitude de vue ;

Considérant que l'ajout d'un dispositif pare-vue n'apportera pas d'ombre dans la propriété voisine ;

Considérant qu'à l'arrière, le relief du sol a été modifié aux abords de l'immeuble, qu'un escalier d'accès de 4 marches donne accès au jardin depuis le niveau sous-sol et que l'escalier extérieur donnant accès au jardin depuis la terrasse au rez-de-chaussée a été translaté plus en profondeur de 90 cm ;

Considérant que 3 marches de l'escalier dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur des constructions ;

Considérant que le nivellement du terrain à la base de l'escalier permet un raccord harmonieux avec la coursive au sous-sol le long de la façade arrière ;

Considérant toutefois que la régularisation du nivellement du sol sur toute la largeur du terrain à l'arrière du bâtiment n'a pas été demandé ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir le plan au niveau sous-sol arrière de l'aménagement des abords de l'immeuble, de corriger les coupes A et B et de corriger l'élévation de la façade arrière ;

Considérant la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

à condition de :

- fournir le plan au niveau sous-sol arrière de l'aménagement des abords de l'immeuble, de corriger les coupes A et B et de corriger l'élévation de la façade arrière en représentant la situation actuelle ;
- prévoir un écran d'1,9 de hauteur de la façade du rez-de-chaussée arrière jusqu'au pied de l'escalier afin d'éviter les vues directes sur la propriété voisine n°109 ou un accord du propriétaire voisin sur la servitude de vue.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au RRU titre I, art. 4 (profondeur de l'extension) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/560820/2015 (6)

Localisation : Rue Lieutenant Freddy Wampach 25

Objet : construire un escalier extérieur en façade arrière, changer les châssis en façade avant et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec terrasse au premier étage en façade arrière et l'aménagement de deux logements dans l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Henri et Coralie KOCH-POWIS DE TENBOSSCHE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 18/06/2015 au 02/07/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2015 au 02/07/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire un escalier extérieur en façade arrière, à changer les châssis en façade avant et à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec terrasse au premier étage en façade arrière et l'aménagement de deux logements dans l'immeuble

Considérant que l'appartement duplex situé aux premier et deuxième étages propose des espaces agréables et cohérents ;

Considérant par contre que la perte d'éclairément naturel dans le séjour au rez-de-chaussée est contraire au bon aménagement des lieux et déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de réduire la taille de la baie en créant une allège au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la terrasse à l'arrière au premier étage est bordée de murs mitoyen de plus de 2m de hauteur ;

Considérant que le projet d'escalier le long du mur mitoyen côté n°27 permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse au premier étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisin la moins profonde ;

Considérant que côté n°27, un cyprès taillé en haie mitoyenne prolonge le mur mitoyen sur une hauteur et une profondeur suffisante pour pallier au problème de vues ;

Considérant que le projet d'escalier ne crée pas de nuisance ;

Considérant dès lors que le projet d'escalier le long de ce mur permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse au premier étage est acceptable ;

Considérant par contre que du côté n°23, un écran opaque de 0,60 m de large et 1,90 m de hauteur devra être fixé perpendiculairement au mur mitoyen de manière à respecter les prescriptions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que le projet est de remplacer les châssis bois peints en blanc par des châssis PVC en façade avant et arrière ;

Considérant que seul le bois permet de réaliser des profils et des sections identiques aux châssis moulurés anciens ;

Considérant que les châssis en PVC présentent généralement un profilé plat, sans détails, et que les moulurations des châssis existants participent à la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que le remplacement des châssis en façade arrière est dispensé de permis d'urbanisme préalable ;

Considérant toutefois qu'il est regrettable de supprimer les petits bois divisant les impostes en façade arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le matériau bois et les divisions des cadres et les petits bois rythmant les impostes en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

à condition de :

- se mettre en conformité par rapport au code civil en ce qui concerne la terrasse au premier étage en fixant un écran opaque de 0,60 m de large et 1,90 m de hauteur perpendiculairement au mur mitoyen ou assimilé ;

- maintenir la baie sans allège au rez-de-chaussée à l'arrière ou garder la superficie nette d'éclairage naturel conforme à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- supprimer le lanterneau sur la terrasse à l'arrière ;
- prévoir des châssis en bois permettant de reproduire des sections, moulurations et divisions similaires aux châssis existants en bois, en cohérence avec le style et la typologie de l'immeuble.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au RRU titre I, art. 4 (profondeur de l'extension) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 419 de la séance du 17/07/2015 à 12h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/555764/2014 (7)

Localisation : Avenue des Cerisiers 144

Objet : régulariser le remplacement des châssis et la suppression du garage au sous-sol, réaliser deux cours anglaises en façade avant dans la zone de recul, transformer le logement du rez-de-chaussée en un cabinet médical, aménager un logement supplémentaire et rehausser l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. RESEDA représentée par Monsieur Pierre Paul BILLIET

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 : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation :

- un centre médical va sans aucun doute amener de nombreux véhicules supplémentaires dans le quartier (P déjà problématique)
- soulignent les erreurs dans le cadre VI
- nous refusons l'atteinte importante à la zone de recul
- nous demandons que le dernier étage soit en recul par rapport à la façade actuelle
- nous nous opposons à la pose de tuiles noires
- le garage en sous-sol prévu initialement, n'a jamais été construit
- aucun emplacement pour le stationnement des véhicules des habitants de l'immeuble, ni pour le nouveau logement, ni pour les quatre cabinets médicaux, ni a fortiori pour les patients

Avis :

Avis de la commission de concertation du 22/05/2015– RESEDA Pierre Paul BILLIET

AVIS REPORTE en attente de compléments d'informations.

Il y a lieu de nous faire parvenir les éléments suivants :

- Formulaires statistique (cadre 4) + demande de PU (cadre 6 : emplacements vélos, voitures)
- Photos de l'intérieur (hall d'entrée,...) et de l'extérieur (pilastres en toiture, ...)
- Corriger les plans, coupes et élévations et supprimer les incohérences
- Situation de droit des façades
- Date de construction.

Avis de la commission de concertation du 17/07/2015– RESEDA Pierre Paul BILLIET

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et que 4 plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis et la suppression du garage au sous-sol, à réaliser deux cours anglaises en façade avant dans la zone de recul, à transformer le logement du rez-de-chaussée en un cabinet médical, à aménager un logement supplémentaire et à rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse dépasse en hauteur et en profondeur le voisin de droite de plus de 3 m ;

Considérant que le projet de rehausse permet la création d'un logement supplémentaire comprenant une chambre ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans la chambre au troisième étage ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis d'origine en façade avant ont, sauf au rez-de-chaussée, été remplacés par des châssis en PVC sans qu'un permis valable n'ait été délivré ;

Considérant que les châssis aux étages avaient le même design (mêmes divisions et petits bois) qu'aux deux baies situées au rez-de-chaussée entre les deux accès ;

Considérant que seul le bois permet de réaliser des profils et des sections identiques aux châssis moulurés anciens ;

Considérant de plus que les châssis en PVC présentent un profilé plat, sans détails, et que les moulurations des châssis existants participent à la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que les châssis existants ne sont dès lors pas conformes et qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois respectant le caractère architectural de l'immeuble ;

Considérant que la façade arrière sera modifiée aux étages afin d'obtenir un angle droit le long du mur mitoyen côté avenue d'Août 23 ;

Considérant que l'aménagement des logements situés aux premier et deuxième étages est maintenu tel quel, hormis la modification de volume dans les cuisines le long du mur mitoyen côté avenue d'Août 23, qui est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce et logement en centre médical ;

Considérant que la demande ne donne pas de précision sur l'aménagement des limites de la zone de recul ;

Considérant que les clôtures en fer forgé et les soubassements en pierre de taille délimitant les jardinets en zone de recul ont été supprimés sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant que la pente d'accès au garage et le garage en sous-sol ont été supprimés sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant que la demande vise à créer un escalier et deux cours anglaises en zone de recul ;

Considérant que ces constructions en sous-sol seront trop importantes et trop visibles de l'espace public ;

Considérant que le garage en sous-sol et sa pente d'accès ont lieu d'être être réaménagés ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'aménager le local vélos/poussettes au rez-de-chaussée en lieu de place de la salle de bain actuelle, afin de conserver l'entrée/salle d'attente sur l'angle ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les soupiraux afin de ventiler correctement les caves, et particulièrement le local poubelles ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle et que le projet de rehausse s'aligne au profil du bâtiment de gauche ;

Considérant que les chapiteaux en pierre au sommet des pilastres forment des fruits de style art-déco et participent de manière prépondérante au rythme et aux proportions de l'immeuble ;

Considérant que la définition verticale de l'immeuble est nettement arrêtée par l'intervention en hauteur ;

Considérant que l'intervention telle que proposée appauvri le caractère patrimonial de l'immeuble ;

Considérant l'absence de cohérence entre le bâti existant et l'intervention ;

Considérant que les photos de l'intérieur (hall d'entrée,...) et de l'extérieur (pilastre en toiture,...) n'ont pas été remis suite à la commission de concertation du 22/05/2015 alors que demandées ;

Considérant que ce volume supplémentaire au troisième étage n'est pas acceptable tel que présenté ;

Considérant toutefois qu'une intervention volumétrique en toiture semble envisageable, mais en retrait et avec une toiture plate afin de préserver et mettre en valeur l'importance du vocabulaire architectural de cet immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.