

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme mixte PUFD/583544/2016 (1)

- Localisation : Chemin des Deux Maisons
- Objet : construire trois immeubles comprenant 125 logements et 167 emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : n°60ter (31/03/2011)
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT représentée par Monsieur Edwin Hanssens
- Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous sommes interpellés par le nombre et la grandeur des terrasses (1.996 m²)
- nous voudrions avoir des explications sur la méthode de calcul des bassins d'orage et des citernes
- nous voudrions connaître la dimension exacte des emplacements du parking pour vélos ainsi que l'espace (en mètres carrés) réservé à chaque vélo
- réfutent les données avancées par le demandeur en ce qui concerne la circulation
- la mobilité ou plutôt sa perte doit faire partie d'une réflexion plus approfondie

Avis :

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 09h45.

Demande de permis d'urbanisme PUF/590756/2016 (2)

<u>Localisation</u> :	Avenue des Cerisiers 239
<u>Objet</u> :	renouveler et isoler des toitures, remplacer des lanterneaux par des fenêtres de toit, renouveler des façades latérales et placer quatre groupes de ventilation individuel
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant P.P.A.S. : n°33 (15/07/1970) Lotissement : néant;
<u>Demandeur</u> :	A.S.B.L. EFLS Saint-Henri représentée par Monsieur Philippe Lambert
<u>Motifs</u> :	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) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
<u>Enquête</u> :	14/04/2016 au 28/04/2016
<u>Plaintes/Remarques</u> :	0
<u>Argumentation</u> :	néant
<u>Avis</u> :	

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°33 « Quartier Square de Meudon » approuvé par arrêté royal du 15/07/1970 et qu'il est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à :

- Bâtiment A (gabarit R+1) – renouveler et isoler des toitures, remplacer des lanterneaux par des fenêtres de toit, renouveler des façades latérales, placer une ligne de vie et placer quatre groupes de ventilation individuels,
- Bâtiment B (gabarit R) – créer une fenêtre dans la cuisine, isoler les toitures, renouveler les coupoles, renouveler des châssis et placer un groupe de ventilation,
- Bâtiment C (gabarit R+1) – isoler des toitures et renouveler des façades latérales,
- Bâtiment D (gabarit R+1) – renouveler et isoler des toitures, placer une ligne de vie, remplacer une véranda et réaliser un bardage,
- Bâtiment E (gabarit R) – renouveler des châssis, renouveler des façades latérales et placer un groupe de ventilation,

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du

25/01/2016 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/04/2016 au 28/04/2016 pour les motifs suivants :

- application de l'art. 153 § 2 al. 2 &3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Et qu'aucune lettre de réclamations ou d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit : les travaux d'isolation et de rénovation des toitures et façades des bâtiments de l'école primaire Saint-Henri n'impliquent aucun changement significatif de volume des constructions existantes ;

Considérant que la rénovation de la véranda implique une imputation minimale sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que ces travaux sont justifiés par la nécessité et qu'ils s'apparentent à des travaux d'entretien et de gestion énergétique du bien ;

Considérant que ces travaux améliorent la qualité de vie dans les locaux concernés et diminuent les consommations d'énergie de manière significative ;

Considérant que ces travaux sont principalement réalisés en intérieur d'îlot et ne sont pas ou peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que leur incidence urbanistique est faible ;

Considérant que la demande déroge aux articles 23 et 52 du Règlement communal d'urbanisme de 1984 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6, hauteur, du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et dès lors, acceptables ;

Considérant les besoins de sécurisation de l'école et en particulier de l'accès à la salle de gymnastique qu'il y a lieu de privatiser ;

Considérant qu'il y a une zone plantée devant cet accès ;

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

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

- prévoir une grille d'entrée au niveau du rez-de-chaussée en façade avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 10h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/584893/2015 (3)

Localisation : Avenue Georges Henri 32

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble

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

Demandeur : S.A. TRENTIMMO représentée par Monsieur Roberto MARCON

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 : 14/04/2016 au 28/04/2016

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : exprime mon opposition formelle à ce projet :

- non-respect des règles d'urbanisme (15 m de profondeur)
- ignorance totale de la mitoyenneté avec le n° 30
- perte de lumière naturelle venant du côté ouest
- gêne de vue importante à partir de mon living
- évacuation de la fumée de la chaudière du 1^{er} étage non conforme
- il y a bien une citerne d'eau de pluie, de plus reliée à une pompe électrique

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de l'extension dépassera le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant que de façon générale, ces plaintes s'opposent au projet et déplorent une perte de luminosité, une gêne visuelle ou encore un non-respect des prescriptions urbanistiques ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble comprenant actuellement cinq appartements ;

Considérant que la présente demande ne vise que le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que ce rez-de-chaussée abrite le hall d'entrée de l'immeuble, l'ascenseur, la cage d'escaliers commune ainsi qu'un garage d'une surface de +/- 42 m², une réserve accessible par les parties communes ainsi qu'une buanderie accessible par la réserve ;

Considérant que le jardin de l'immeuble est situé de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement d'une chambre à l'arrière de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que pour ce faire, l'espace de garage sera réduit de +/- la moitié de sa surface (20 m²) ;

Considérant que le garage n'abritera plus qu'un seul véhicule ;

Considérant que le séjour du logement ainsi que la chambre posséderont un accès direct vers le jardin ;

Considérant qu'une extension sera créée afin d'accueillir le nouveau séjour ;

Considérant que le volume de cette extension sera entièrement en dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 6 du même titre ;

Considérant que le séjour et la chambre seront éclairés naturellement mais seront exposés au nord ;

Considérant que la salle de bain ainsi que la cuisine ne posséderont aucune ouverture et ne bénéficieront dès lors d'aucun éclairage naturel ;

Considérant que le système de ventilation de la cuisine et de la salle de bain ne sont pas repris sur les plans ;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus ne tiennent pas compte de l'éclairage naturel et propose un logement peu qualitatif et peu lumineux ;

Considérant que le séjour donne sur le hall commun de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le séjour n'est pas directement lié aux autres pièces du logement ;

Considérant que pour accéder depuis le séjour aux autres pièces du logement, l'occupant devra emprunter le hall commun à tout l'immeuble ; que même si en séance, le demandeur a indiqué qu'une ouverture pourrait s'envisager, le projet reste contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que le projet prévoit un logement supplémentaire tout en réduisant la taille du local parking ;

Considérant que pour le nouveau logement, il est prévu un local buanderie et un local réserve accessibles depuis les espaces communs ;

Considérant qu'au vu des plans remis, l'immeuble de cinq logements ne bénéficie pas de locaux communs ;

Considérant que ces locaux pourraient servir de locaux communs (poussettes, poubelles, buanderie communes, ...) pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que de façon général, le projet ajoute un logement peu qualitatif dont l'intervention proposée est en totale dérogation (article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) et enlève des espaces (réserve et buanderie) qui pourraient constituer des locaux communs indispensables pour l'ensemble des logements de l'immeuble (locaux poubelles, vélos et poussettes, caves, rangements, ...) ;

Considérant que le projet présenté n'améliore dès lors pas les conditions de confort et d'habitabilité des logements de l'immeuble ;

Considérant donc que les dérogations demandées (article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) ne sont pas acceptables ;

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 et 6 sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 10h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/567872/2015 (4)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 1A

Objet : régulariser les transformations apportées aux parties communes et aux logements, construire une annexe sur trois niveaux à l'arrière avec ouvertures dans le mur mitoyen, réaménager tous les étages et construire trois lucarnes à l'avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Erica GOEDERT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

dérogation à l'art.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 : 14/04/2016 au 28/04/2016

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - le projet contrevient aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera largement en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (précédent regrettable). Le projet contrevient également à la hauteur des toitures et au gabarit

- le projet causerait également des nuisances importantes au voisinage
- la profondeur des étages n'est pas indiquée et cela ne permet pas de situer clairement le projet
- ce projet ne devrait pas être autorisé

Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe sur trois niveaux en façade arrière avec ouvertures dans le mur mitoyen, à supprimer un logement, à réaménager les étages en quatre appartements et à construire trois lucarnes en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du

patrimoine ;

Considérant que les plans de la situation existante ne sont pas compatibles en de nombreux points avec les plans du dernier permis d'urbanisme 15506 délivré le 19/04/1994, à savoir :

- Les dimensions de la terrasse du restaurant en zone de recul ;
- L'emplacement de la cage d'escalier à tous les niveaux ;
- La destination du fond de parcelle au rez-de-chaussée (partie du commerce et pas escalier commun) ;
- La toiture avec lanterneau en fond de parcelle au rez-de-chaussée ;
- Les tubages de hottes existants non conformes à l'arrière fixés contre la façade de la cave à la toiture ;
- Les chambres au +1, +2 et +3 à l'arrière à la place de l'escalier commun ;
- La répartition des pièces à tous les étages ;
- La volumétrie en toiture ;
- L'emplacement de l'escalier duplex ;
- Les façades arrière (percements) ;
- La profondeur de la terrasse au 5^e étage ;
- Le profilé des châssis en façade avant ;
- La pose des tentes solaires en façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que les plans existants ne sont pas conformes à la dernière situation de droit, que la demande n'est pas compréhensible telle que présentée, que la commission de concertation ne peut statuer valablement sur la demande ;

Considérant qu'en ce qui concerne les plans de la situation projetée, la demande doit tenir compte des remarques suivantes :

- la façade arrière projetée devra avoir des ouvertures conformes au code civil étant donné qu'elle est mitoyenne,
- l'implantation des lucarnes trop à proximité du coin est peu souhaitable ; celles-ci doivent tenir compte du rythme des baies inférieures,
- la demande doit tenir compte de la situation de fait, de droit et projetée du rez-de-chaussée si elle fait part de la demande, ou doit exclure cette partie de la demande, sans néanmoins mettre en péril le bon fonctionnement du rez commercial,
- il y a lieu de fournir un plan de toiture avec représentation des extractions d'air des WC, salle de bain, hottes de cuisine domestique et HORECA, ainsi que de tous les équipements techniques nécessaires ;

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

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

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 une première fois à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016 sur la demande ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des documents modifiés ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise une deuxième fois à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et que deux plaintes et une demande à être entendue ont été introduites ;

Considérant que la demande modifiée vise à régulariser les transformations apportées aux parties communes et aux logements, construire une annexe sur trois niveaux à l'arrière avec ouvertures dans le mur mitoyen, réaménager tous les étages et construire trois lucarnes à l'avant de l'immeuble

Considérant qu'actuellement la situation de droit ne correspond pas à la situation de fait étant donné que le dernier permis d'urbanisme n°15.506 délivré le 19/04/1994 n'a été mis en œuvre que partiellement;

Considérant que la demande actuelle prévoit :

- l'installation d'un nouvel ascenseur,
- la rénovation de tous les logements en supprimant le quatrième logement non autorisé en faveur d'un duplex,
- la construction d'une extension en arrière aux étages,
- le remplacement des châssis aux étages en façade,
- la régularisation de la taille de la terrasse en toiture,
- la régularisation des communs au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande modifiée tient compte de l'établissement HORECA au rez-de-chaussée, en incluant une gaine technique au projet pour permettre le bon fonctionnement ;

Considérant que trois lucarnes sont prévues ; que ces lucarnes permettent l'aménagement qualitatif du dernier niveau du duplex en séjour ; qu'elles dérogent à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné la faible taille de la dérogation (169cm au lieu de 125cm autorisé), la faible largeur des lucarnes et la bonne intégration en retrait ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade sont en aluminium de teinte gris clair et reprennent les divisions d'origine ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol :

- la suppression d'un logement (de quatre à trois) peut s'envisager étant donné la situation de droit du bien,
- la demande prévoit une rénovation complète de tous les logements afin de retrouver des qualités d'habitabilité conformes aux normes actuelles,
- la superficie dédiée au logement sera de 40m² ;

Considérant dès lors que la demande est acceptable ;

Considérant que les nouvelles extensions aux étages en façade arrière dérogent aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles sont plus profondes que les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et en ce que la hauteur du nouveau volume dépasse le profil du voisin de gauche de plus de 3m ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- l'implantation à l'angle des deux avenues du bâtiment,
- la faible profondeur du terrain,
- les grands murs mitoyens existants,
- l'absence de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que les nouvelles baies de l'extension sont conformes au code civil ;

Considérant que les plaintes émises pendant l'enquête publique concernent un dépassement du profil du bâtiment voisin de droite, situé avenue Prince Héritier n°1 ; que le nouveau volume ne dépasse néanmoins pas le profil de ce voisin et ne crée aucune perte de luminosité ni de nuisances particulières par rapport à ce bâtiment ;

Considérant que la demande modifiée prévoit des logements de qualité qui répondent aux normes actuelles de confort et qu'elle n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est indispensable de permettre l'entretien et le bon fonctionnement des conduits existants du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les compteurs des logements sont actuellement prévus dans la cave privative du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de les déplacer vers un local commun ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial ne fait pas partie de la demande actuelle ; que la terrasse en zone de recul est couverte par le permis d'urbanisme n°15.506 ;

Considérant néanmoins que seule la terrasse est autorisée ; que la pose du volume en bois n'est pas conforme au permis délivré et est en dérogation avec les prescriptions régionales et communales sur l'aménagement de la zone de recul ; qu'il y a lieu d'enlever ce volume, ou de demander la régularisation dans un permis d'urbanisme à introduire au plus vite auprès du service de l'urbanisme ;

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

- déplacer les compteurs dans un local commun accessible aux sociétés distributrices d'énergie ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur) et art. 6 (hauteur) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 11h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/591810/2016 (5)

Localisation : Avenue de Mai 191
Objet : régulariser la construction d'une extension au bel-étage arrière
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Santiago VALLEJO ZAPATERO
Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension au bel-étage arrière de la maison unifamiliale ;

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

- N°1.496 délivré le 30/10/1924 pour la construction de la maison (pas sur toute la largeur actuelle);
- N°3.267 délivré le 17/07/1931 pour l'ajout d'une travée à gauche de la maison ;
- N°5.769 délivré le 17/08/1938 pour l'ajout d'une cave à charbon sous la zone de recul ;
- N°9.083 délivré le 18/03/1953 pour la transformation de la façade à rue ;

Considérant que fin des années '80, une nouvelle annexe a été réalisée sous forme d'extension, au niveau du sous-sol, et sous forme de véranda au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension a permis d'agrandir les espaces de vie en relation avec le jardin car la maison compte sept chambres ;

Considérant qu'une photo jointe au dossier permet de prouver que les travaux ont été réalisés cette année-là ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme n'étant pas encore d'application à cette époque (1989), aucune référence n'y est faite, par contre, la notion d'atteinte à l'intérieur de l'îlot a été reprise comme motif d'enquête publique étant donné que l'intervention est relativement importante ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 08/04/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant que vu la taille de la parcelle ainsi que les dimensions du jardin, l'intervention permet d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale sans porter préjudice aux

caractéristiques résidentielles du quartier ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/565392/2015 (6)

- Localisation : Avenue Albertyn 69
- Objet : étendre et diviser l'immeuble en trois appartements
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Thierry VERMEIRE
- 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 : 14/04/2016 au 28/04/2016
- Plaintes/Remarques : 24
- Argumentation :
- la terrasse du duplex deux chambres serait une source importante de bruits (opposition à cet aménagement)
 - inutile d'ajouter des bruits à l'arrière, déjà assez de bruits devant (Brand Whitlock)
 - toujours pas de solution en matière de parking
 - le projet ne répond pas au considérant de la commission de concertation précédente (trop grande densité de logements)
 - dérogation non demandée (en hauteur)
 - l'escalier extérieur fournirait encore plus de vues directes
 - perte d'intimité
 - pression encore plus grande dans notre petite rue (parking)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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

Considérant que la demande vise la division et l'extension d'un immeuble existant ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et que seize plaintes ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le fait que le projet ne propose pas de place de stationnement et sur les terrasses proposées ;

Considérant que la demande vise à diviser l'immeuble actuellement unifamilial en immeuble comprenant trois logements, à réaliser une extension au niveau inférieur et à agrandir les terrasses aux étages (+ réalisation d'un escalier au bel-étage) ;

Considérant que, pour rappel, cet immeuble a déjà fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme en liaison avec la démolition du garage existant sur la parcelle de droite et la construction d'un immeuble lié à l'existant ;

Considérant en effet qu'une première version du projet comprenant huit logements et trois emplacements de parking n'a pas abouti après un avis de commission de concertation et un avis du Collège des Bourgmestres et Echevins défavorable du 22/10/2009 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 17/02/2011 ayant le même objet mais proposant six logements et trois emplacements de parking, mais finalement mis en non-valeur le 07/03/2014 ;

Considérant que la présente demande propose :

- un logement de 125m² organisé en duplex aménagé au rez-de-jardin et au bel-étage et comprenant une chambre,
- un logement de 70m² au 1^{er} étage comprenant une chambre,
- un logement de 110m² organisé en duplex aménagé au 2^{ème} étage et au niveau sous toiture comprenant deux chambres;

Considérant que le rez-de-chaussée semi enterré par rapport à la rue comprend, dans la partie avant, les locaux communs (deux-roues, poubelles) et deux caves ;

Considérant que cet aménagement n'est pas optimal ;

Considérant en effet que :

- la position de l'escalier existant ne permet pas de garantir le passage des vélos,
- l'espace qui leur est dédié est de trop petites dimensions,
- le local poubelle présente de très petites dimensions et le stationnement des vélos ne garantit pas un accès aisé,
- les deux caves ne présentent qu'à peine un peu plus d'un m² de surface ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée pour installer la chambre et la salle de bain du duplex du bas respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la terrasse du bel-étage ne les respecte pas en ce qu'elle est aménagée au-delà de la profondeur des deux constructions voisines (l'immeuble de droite ne présentant qu'un rez-de-chaussée) ; que le nouvel escalier s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que le balcon agrandi du logement du 1^{er} étage ne respecte pas le code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet propose la pose d'un claustra en bois ;

Considérant que le mur mitoyen rehaussé déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette intervention ne respecte pas les règles de l'art en matière de construction (claustra) ;

Considérant dès lors que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant la situation de l'immeuble à proximité de l'angle de l'îlot ;

Considérant que le projet ne propose pas d'emplacement de parking ;

Considérant que la couleur projetée des châssis (noir) n'est pas souhaitable pour ce bâtiment datant d'avant 1932 ;

Considérant la trop grande densité de logement, l'aménagement de piètre qualité des locaux communs, les dérogations en profondeur et le non-respect du code civil ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que proposée unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 02/02/2016 réceptionnée le 03/02/2016 ;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 09/03/2016 ;

Considérant que pour rappel, le permis d'urbanisme n°19.461 a été délivré le 17/02/2011 ayant pour objet la démolition du garage situé sur la parcelle de droite pour construire une extension du même gabarit sur cet emplacement en vue de proposer au total cinq logements et trois emplacements de parking ; que ce permis d'urbanisme a été mis en non-valeur le 07/03/2014 ;

Considérant que le programme proposant initialement la division de la maison unifamiliale en un immeuble comptant trois logements est maintenu et que l'extension de l'immeuble est également maintenue ;

Considérant que les documents adaptés ont été soumis à nouveau à l'enquête publique 14/04/2016 au 28/04/2016 et que vingt-quatre réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'il s'agit de quatre lettres de réclamations et d'une pétition de dix-sept signatures ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le manque de solution pour le parking, le bruit engendré par les terrasses en intérieur d'îlot, la forte densité de logement ;

Considérant que le programme reste identique :

- un logement de +/-120m² organisé en duplex aménagé au rez-de-jardin et au bel-étage et comprenant une chambre ;
- un logement de 70m² au 1^{er} étage comprenant une chambre,
- un logement de 110m² organisé en duplex aménagé au 2^{ème} étage et au niveau sous toiture comprenant deux chambres;

Considérant que les modifications apportées concernent principalement le rez-de-jardin :

- l'accès aux locaux communs est revu de manière à présenter une largeur de 1m et l'accès est également facilité par le fait de maintenir l'escalier droit ;
- le local destiné aux poubelles est agrandi passant de 0.90mX1.90m à 0.99mX2.18m ;
- les deux caves ont été placées à l'emplacement de la buanderie de l'appartement du bas et ont été agrandies à +/-3m² chacune ; l'appartement du bas disposant d'un espace privatif au sein du logement ;
- de cette manière l'espace pour les vélos et les poussettes est plus grand ;
- l'espace nettoyage est placé sous l'escalier ;

Considérant que l'extension au rez-de-jardin est conforme au règlement régional d'urbanisme ; qu'une légère rehausse du mur mitoyen avec le voisin de gauche est envisagée;

Considérant qu'afin de limiter la rehausse du mur mitoyen, il y a lieu de diminuer la hauteur sous-plafond de la salle de bain pour la nouvelle extension à 2.30m ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage est légèrement modifié en prolongeant la zone plantée sur toute la largeur de la cuisine de manière à faire plus que respecter le code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausse de mur ou placement de pare-vues ;

Considérant en effet que la terrasse se situe donc à 2.50m de la limite mitoyenne avec la propriété situé à gauche (le n°67);

Considérant que par rapport à la propriété de droite (n°71), le mur mitoyen existant présente une hauteur de 2.21m depuis le niveau de la terrasse ce qui empêche toute vue ;

Considérant que la terrasse proposée au 1er étage arrière est supprimée et que le balcon existant (voir permis d'urbanisme n°4.198 délivré le 06/03/1934) est maintenu et rénové;

Considérant que l'escalier menant du haut du duplex d'en bas vers le jardin dépasse de +/-30cm les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, raison de la dérogation ; que ce dépassement ne concerne que les trois premières marches situées à moins d'un mètre de la limite de propriété et ne présente aucune nuisance ;

Considérant que l'escalier se situe à presque 5m de la limite avec la propriété de gauche n°67 ;

Considérant que la terrasse existante du 2^{ème} étage (voir permis d'urbanisme n°4.198 délivré le 06/03/1934) est maintenue de manière à ce que le logement puisse bénéficier d'un espace extérieur, comme dans la version antérieure du projet ;

Considérant que cette terrasse respecte le code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur de dimensions variées (terrasse et jardin – balcon – terrasse) améliorant la qualité des logements proposés;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble existant en trois unités de logement confortables vu les surfaces et les volumes disponibles ;

Considérant dès lors que le programme proposé est acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'article 5 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique précise que ne sont pas concernés par ses prescriptions les actes et travaux concernant une construction existante même en cas de changement du nombre de logements ;

Considérant qu'en ce qui concerne les nouveaux châssis, une teinte blanche est maintenue en façade avant comme en façade arrière vu les remarques émises par la Direction des Monument set des Sites ;

Considérant que la porte d'entrée existante est maintenue et peinte en couleur gris moyen et que la corniche existante est maintenue et rénovée en conservant sa couleur blanche ;

Considérant que l'enduit existant de la façade avant est peint en gris clair et que la façade arrière présente un enduit de même teinte ;

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

- diminuer la rehausse du mur mitoyen au niveau du rez-de-jardin à 54.5cm.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme article 4 (profondeur de l'escalier vers le jardin) est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/566785/2015 (7)

Localisation : Avenue des Vaillants de 47 à 47B

Objet : régulariser la fermeture de la terrasse et la construction d'un balcon au premier et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. S&V INVEST ET CARTER représentée par Messieurs Laurent et Philippe CAMNITZER-SCHOLLER

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

Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 04/12/2015

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol 6bis approuvé le 10/06/1966 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la réalisation de balcons à l'arrière de l'immeuble aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que la fermeture de balcons couverts aménagés en cuisine pour les deux appartements ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.495 a été délivré le 22/01/1962 pour la construction d'un immeuble de 6 logements ;

Considérant que sur les plans de ce permis d'urbanisme, les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage du côté droit sont des appartements de deux chambres avec une terrasse couverte avec placards ;

Considérant qu'il semble que l'aménagement des cuisines sur les balcons couverts prévus au permis d'urbanisme date de la construction de l'immeuble, au vu des matériaux utilisés à l'époque (briques rouges extérieures et éléments en pierre bleue identiques au parement du reste des façades arrière) ;

Considérant néanmoins que le dossier ne contient pas suffisamment d'éléments pour confirmer cette situation ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC en juillet 2001 ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire en lieu et place de la cuisine porte le nombre de chambres à trois unités, que la cuisine telle qu'aménagée ne présente pas un espace fonctionnel vu l'existence de plusieurs portes (accès depuis le living et accès à la terrasse), que l'espace de vie et la cuisine présentent des dimensions réduites par rapport au nombre de chambres et qu'en plus les balcons ne respectent pas le code civil en matière de vues droites et obliques, clairement au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°542687 a été délivré le 19/03/2015 pour l'aménagement d'un appartement dans les combles de l'immeuble, portant le nombre total de logements à sept unités ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 04/12/2015, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 28/12/2015 réceptionné le 29/12/2015 ;

Considérant qu'en date du 23/02/2016, des documents complémentaires envoyés le 16/02/2016 ont été ajoutés au dossier ;

Considérant que ceux-ci consistent en :

- un dossier photographique montrant des détails des balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages au niveau de briques, des joints, des seuils,...
- la photo aérienne de Brugis de 1971 montre déjà un rectangle plus clair à l'emplacement du balcon
- des copies des factures du remplacement des balustrades de ces balcons en 2010, 2011 et 2012,
- différentes attestations d'occupants du bâtiment depuis 1967 et depuis 2004 confirmant l'existence des balcons entourés de murets de briques remplacés par de nouveaux garde-corps il y a quelques années ;

Considérant qu'était également joint le plan de la situation actuelle du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande modifiée a été à nouveau soumise à l'enquête publique 14/04/2016 au 28/04/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant néanmoins que le code civil doit être respecté en matière de vues droites et obliques au niveau du balcon du 2^{ème} étage ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage propose trois chambres (les deux d'origine plus celle à l'emplacement de la cuisine d'origine) en plus de la cuisine aménagée à l'arrière du living, du living et de la salle de bain ;

Considérant que celui du 2^{ème} étage propose deux chambres l'avant, la cuisine dans ce qui est une chambre dans les plans originaux et un living traversant ;

Considérant que tous ces documents permettent de confirmer l'existence de ces balcons vraisemblablement depuis l'origine à l'époque de la construction ;

Considérant dès lors que vu la date de construction de l'immeuble, il n'y a pas lieu de considérer que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en vigueur bien après ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement à condition de rendre le balcon situé au 2^{ème} étage conforme au code civil.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 430 van de vergadering van 13/05/2016 om 14h45.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/586006/2015 (8)

Ligging : Erfprinslaan 16

Ontwerp : uitbreiden van de leefkeuken op het gelijkvloers, bouwen van een terras en tuintrap

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;

Aanvrager : Mijnheer Jan VERSIJPT

Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Onderzoek : van 14/04/2016 tot en met 28/04/2016

Klachten/Opmerkingen : 0

Argumenten : geen

Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 14/04/2016 tot en met 28/04/2016 ;

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de leefkeuken op het gelijkvloers, het bouwen van een terras en een tuintrap betreft;

Overwegende dat de vergunde toestand en de huidige toestand niet overeenstemmen; dat met name het overkragend terras aan de achterzijde op het gelijkvloers niet vergund werd;

Overwegende dat de huidige aanvraag volgende ingrepen voorziet:

- Uitbreiden op het gelijkvloers van de keuken en eetkamer,
- Bouwen van een overkragend terras en nieuwe buitentrap tot aan tuinniveau,
- Renoveren en uitbreiden van de badkamer op de eerste verdieping aan de achtergevel;

Overwegende dat het nieuwe terras uitkraagt ten opzichte van de kelderverdieping; dat deze kelderverdieping zich aan de achtergevel op tuinniveau bevindt; dat het onderliggende gedeelte afgewerkt wordt met houten gevelbekleding;

Overwegende dat het terras, de tuintrap en het afgesloten volume aan op de kelderverdieping onder het terras afwijken aan artikels 4 en 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gezien deze ingrepen dieper en hoger voorzien worden dan de naburige gebouwen;

Overwegende dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn gezien:

- deze beperkt zijn in omvang,
- geen overdreven overlast veroorzaken voor de naburige gebouwen,

- in overeenstemming zijn met het burgerlijk wetboek voor wat betreft lichten en zichten,
- een rechtstreekse toegang verzekeren tussen de leefruimte en het tuinniveau;

Overwegende dat de bestaande uitbouw op de eerste verdieping wordt gerenoveerd en lichtjes wordt uitgebreid om zo een grotere badkamer te kunnen voorzien;

Overwegende dat de nieuwe uitbouwen uitgevoerd worden in zink;

Overwegende dat de aanvraag een renovatie voorziet waardoor deze ééngezinswoning van aangename ruimtes kan profiteren die voldoen aan de huidige normen;

Overwegende dat de plannen niet duidelijk zijn over de eventuele afwerking van de bestaande achtergevel; dat enerzijds de materiaallegende het behoudt van de bestaande bakstenen gevel vermeldt, maar dat de plannen een nieuwe isolatie met witte bepleistering voorzien;

Overwegende dat de aanvraag tijdens de zitting van de overlegcommissie bevestigd heeft dat de achtergevel geïsoleerd en bepleisterd zal worden;

GUNSTIG ADVIES unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting op voorwaarde een lichte bepleistering te voorzien op de te isoleren achtergevel.

In toepassing van artikel 126§6 van het BWRO worden de afwijkingen aan de artikels 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/561683/2015 ((9))

Localisation : Clos de la Licorne 13

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, construire deux lucarnes en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Inès PINTALUBA

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - l'objet de la demande ne correspond plus du tout avec le nouveau projet
- l'extension va nous priver de luminosité et va obstruer notre vue (nous serons face à un mur)
- nous sommes tout à fait opposés à l'installation d'une troisième fenêtre sur cette même façade (nous privent déjà de toute intimité)
- le projet initial nous convenait beaucoup mieux (ne réduisait pas notre champ de vision et les 2 fenêtres auraient été supprimées)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 23/10/2015

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 construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, à construire deux lucarnes en toiture et à aménager un parking dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 11 titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul en parking), une dérogation à l'article 12 et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la hauteur de la lucarne dépassera 1m25 et en ce qu'un parking sera aménagé dans la zone de recul de l'immeuble) ;

Considérant qu'en application (entre autres) de l'article 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une réclamation a été introduite ainsi qu'une demande à être entendue ;

Considérant que de façon générale, cette réclamation s'oppose à la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de recul et déplore également une intervention beaucoup trop importante en rupture totale avec la cohérence architecturale du clos ;

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

Considérant que cette habitation fait partie d'un ensemble architectural composé de plusieurs habitations ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte actuellement le hall d'entrée, la salle à manger, le séjour ainsi que la cuisine de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le rez-de-chaussée de 2m afin d'aménager un coin déjeuner, ce qui est acceptable ;

Considérant que ce nouveau volume ne présente pas de dérogation ;

Considérant en effet que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que le projet prévoit au premier étage (façade latérale) l'ajout d'une chambre supplémentaire dans un nouveau volume situé au-dessus du séjour ;

Considérant que le nouveau volume présentera des dimensions assez importantes par rapport au bâtiment d'origine ;

Considérant en effet que ce nouveau volume présentera une surface de +/- 20m² ;

Considérant que la surface du premier étage sera donc presque augmentée de moitié ;

Considérant qu'il ne s'agit dès lors plus d'une intervention accessoire au bâtiment d'origine ;

Considérant que les combles existants comportent actuellement une chambre, un espace grenier ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que la surface des combles sera doublée afin d'agrandir les espaces existants ;

Considérant que deux lucarnes seront également prévues en toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du logement ;

Considérant que les deux lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure au maximum autorisé (à savoir 1m25) ;

Considérant que ces interventions en toiture augmentent encore le caractère massif de l'ensemble des interventions prévues ;

Considérant que ces interventions (extensions au premier et au dernier niveau) sont disproportionnées par rapport à l'immeuble existant;

Considérant en effet qu'elles dénaturent le caractère architectural d'origine de l'habitation ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que le projet prévoit d'aménager un emplacement de parking dans la zone de recul alors que l'habitation possède déjà un garage au sous-sol ainsi qu'une pente afin d'y accéder ;

Considérant que cet aménagement est en dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il s'indique, de façon générale, de maintenir les zones de recul en jardinet et de limiter les rehausses latérales ;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, rien ne motive la création d'un emplacement de parking supplémentaire dans la zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables ;

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 29/01/2016

Considérant que suite à la commission de concertation du 23/10/2015, le demandeur a introduit des plans modificatifs ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016 ; qu'une remarque a été émise concernant la cohérence architecturale du projet ;

Considérant que le projet modifié :

- Supprime une dérogation au règlement régional et au règlement communal d'urbanisme en ce que le parking en zone de recul a été supprimé,
- Diminue l'intervention en façade latérale de gauche en ce que la hauteur du faîte de l'annexe est descendue à 1.5m du faîte de la toiture principale et en ce que la hauteur des corniches est descendue de 0.50m,
- Diminue la taille des lucarnes en façades avant et arrière ;

Considérant que la demande modifiée répond partiellement aux objections émises par la commission de concertation du 23/10/2015 ;

Considérant qu'une intervention similaire a été autorisée le 27/08/2009 à l'avenue de la Licorne n°6 ; que néanmoins, cette maison est de type toiture à deux versants ;

Considérant que la rehausse latérale supprime des vues existantes vers les jardins voisins ;

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque sur le changement de la forme de toiture, de trois versants à deux versants :

- Le changement de typologie n'est pas souhaitable
- Le changement de type de toiture risque de créer un précédent dans ce quartier

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas acceptable vu l'absence des lucarnes dans les maisons voisines ; que dès lors, la rehausse latérale ne peut pas s'envisager ;

Considérant de tout ce qui précède que la demande répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions ci-dessous ;

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

- Garder la toiture principale de type trois versants
- Supprimer la lucarne en façade avant
- Supprimer la rehausse latérale

La dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne en façade arrière est acceptée ;

L'institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstient.

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

Considérant que suite à la commission de concertation du 29/01/2016, le demandeur a introduit des plans modificatifs le 11/03/2016;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016 en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions); qu'une remarque a été émise concernant la luminosité et les vues ;

Considérant que la demande modifiée répond aux remarques des commissions précédentes en ce qu'elle:

- ne présente plus de dérogations,
- garde la toiture principale de type trois versants,
- supprime la lucarne en façade avant,
- supprime la rehausse latérale ;

Considérant que le projet a été repensé pour permettre la création d'une chambre supplémentaire par rapport à la situation actuelle ;

Considérant en effet qu'une nouvelle extension est prévue au rez-de-chaussée et au niveau du 1^{ier} étage en façade arrière ;

Considérant que la demande modifiée préserve la typologie du quartier en ce que la toiture à 3 versants est maintenue, et en ce que les interventions se situent en façade arrière et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les lucarnes sont prévues en zinc ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de supprimer la lucarne en façade latérale pour limiter les vues vers les voisins ;

Considérant que la nouvelle extension en façade arrière au rez-de-chaussée et à l'étage se fait dans le respect de la typologie du quartier en termes de matériaux, pentes de toiture et esthétique ;

Considérant que la demande ne présente aucune dérogation à un règlement régional ou communal d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur globale de la maison avec sa nouvelle extension est de 10.73m, ce qui est acceptable ;

Considérant l'architecture soignée et discrète, s'intégrant au bâti existant ;

Considérant le raccord réussi des différents volumes et pentes de toiture ;

Considérant que des extensions similaires ont déjà été acceptées dans le quartier, et notamment :

- avenue de la licorne n°14 (permis délivré le 08/07/1997),
- et plus récemment avenue des constellations n°14 (permis délivré le 30/04/2014) ;

Considérant que vu l'orientation de la maison, peu d'ombre sera portée sur les biens avoisinants ;

Considérant de tout ce qui précède, que moyennant les modifications mentionnées ci-dessous, le projet est acceptable :

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

- supprimer la lucarne en façade latérale.
- prévoir une finition esthétique en accord avec le voisin de droite pour le nouveau mur mitoyen.
- Prévoir des châssis en bois pour l'extension et l'indiquer sur les plans de façades

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 430 van de vergadering van 13/05/2016 om 15h45.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/563558/2015 (10)

- Ligging : Jean-Baptiste Degrooffplein 7
- Ontwerp : verbouwen van een cinema's foyer naar een appartement met 2 slaapkamers binnen een huizenblok
- Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied, in een lint voor handelskernen
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : B.V.B.A. **DAMGAR** Mijnheer David DAMEN
- Motieven : toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- Onderzoek : van 14/04/2016 tot en met 28/04/2016
- Klachten/Opmmerkingen : 11
- Argumenten : - wij verzetten ons ten zeerste tegen de verhoging en dus tegen elke uitgang naar buiten van de verdieping naar het binnengebied
- wij verzetten ons ook tegen het feit dat dit nieuwe bouwwerk de hoogte van de bestaande tuinmuren vergroot (5,05m in plaats van 1,90m)
- wij vragen dat het venster van de woongelegenheid het burgerlijk wetboek respecteert
- ongerust over het dak van de voormalige filmzaal (oud en in Eternit) en over de rioleringen (nu al regelmatig verstopt)

Advies:

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied en langsheen een lint voor handelskernen van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een cinema's foyer naar een appartement met 2 slaapkamers binnen een huizenblok betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 14/04/2016 tot en met 28/04/2016 en dat 11 klachten werden ingediend ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- art. 22 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (woonlokalen in achterbouw),
- art.4 van titel I (diepte van de bouwwerken) en art.6 van titel I (dak - hoogte) van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

Overwegende dat het nieuwe appartement voornamelijk voorzien wordt binnen het bestaande volume van de vroegere filmzaal;

Overwegende dat eveneens een nieuw volume wordt voorzien ter hoogte van het binnenterrein; dat dit nieuwe volume een berging voor het nieuwe appartement voorziet, een tweede uitgang naar de binnenkoer van het handelspand en een terras bovenop het platte dak; dat deze ingreep het onderwerp vormt van de afwijkingen aan art.4 en art.6 van Titel I van de GSV;

Overwegende dat dit terras de enige buitenruimte is van het appartement, maar dat hiervoor de bestaande scheidingsmuren tussen de percelen verhoogd worden tot 5.13m;

Overwegende dat in het algemeen, dat de verhoging van de buitenmuren en het creëren van een terras op de verdieping niet beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening, gezien de negatieve effecten van deze ingrepen op de onmiddellijke naburige percelen voor wat betreft licht en geluidsoverlast;

Overwegende dat een grote raampartij wordt voorzien ter hoogte van de leefruimte op de verdieping, die uitgaat op dit terras; dat dit venster het enige rechtstreekse zicht naar buiten biedt over een diepte van 3m zoals voorgeschreven door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende bovendien dat dit terras zich bevindt op een nieuw te voorziene volume, en dat beiden in volledige afwijking zijn van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft bouwdiepte en –hoogte;

Overwegende dat om aan het gebrek aan licht te verhelpen, er een veelheid aan dakvensters wordt voorzien;

Overwegende dat het merendeel van de natuurlijke verlichting gebeurt via dakvensters; dat dit voor een appartement met twee slaapkamers, in een binnenterrein, niet kwalitatief is;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is het project zodanig te wijzigen dat er meer rechte zichten zijn voor de bewoonbare lokalen, zonder echter de gemene muren te verhogen;

Overwegende dat het project geen wijziging voorstelt van de gemene lokalen (fietsenberging), en dus ook geen verbetering van de conformiteit van het gebouw ;

Overwegende dat het project eveneens afwijkt van artikel 4 van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; dat de verordening duidelijk vermeldt in §2 dat “in bestaande gebouwen mogen de handelingen en werken aan een bestaande of aan een nieuwe woning de hoogte onder het plafond van de lokalen niet brengen onder de minimumdrempels bepaald in §1”;

Overwegende bijgevolg dat wat betreft plafondhoogte, de slaapkamers lager zijn dan de voorgeschreven 230cm over minstens de helft van de vloeroppervlakte;

Overwegende dat de aanvrager deze afwijking betwist, en de slaapkamer als tussenverdieping klasseert; dat echter de slaapruiimte niet als ‘mezzanine’ kan worden getypeerd gezien deze enkel op de trapruimte uitgaat;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het art. 22 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (bewoonbare lokalen in achtergebouw), dat de aanvraag bovendien niet voldoet aan de minimale bewoonbaarheidsnormen;

Overwegende dat het terrein een zeer grote dichtheid kent aan verschillende programma's, en een zeer hoge ondoorlaatbaarheidsgraad; dat dit doorheen de tijd werd toegestaan in functie van de economische ontwikkeling van de wijk gezien de ligging langs een lint van handelskernen; dat echter een verhoging van de dichtheid (extra woongelegenheden) en van het bouwvolume, zonder daar tegenover een verbetering van het binnenterrein te stellen, niet beantwoordt aan de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG ADVIES unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting.

De afwijkingen aan art. 22 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (woonlokalen in achterbouw), art.4 van titel I (diepte van de bouwwerken) en art.6 van titel I (dak - hoogte) van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zijn geweigerd.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/566813/2015 (11)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 66
Objet : construire un immeuble comprenant cinq logements sur le terrain
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : PL 204 délivré le 18/01/1973 et modifié par le PL/542219/2013 le 29/01/2015;
Demandeur : S.A. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
Enquête : 14/04/2016 au 28/04/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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 09/12/2015 au 23/12/2015 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant cinq logements ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble se situe à l'angle de la rue Crocq et de l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que les façades au rez-de-chaussée manquent totalement d'animation étant donné que six portes de garage s'étendent sur la quasi-totalité de la largeur des façades à rue ;

Considérant que la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe sont rythmées par des arbres bordant les places de parking disponibles ;

Considérant que le projet vise à supprimer cinq places de stationnement et un arbre en voirie, ce qui n'est pas acceptable en matière d'intégration d'un nouvel immeuble dans un contexte urbanistique ;

Considérant que le jardin commun est accessible via le local à ordures ménagères et est entouré de murs sans percements, sans échange avec l'affectation résidentielle ;

Considérant que le bardage en plaques de ciment pour les lucarnes appauvrit le vocabulaire architectural vu depuis l'espace public ;

Considérant que le projet déroge à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriels en saillie rue Crocq et avenue de l'Equinoxe) ;

Considérant qu'étant donné que les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour, que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, il y a lieu de respecter les prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que les oriels en façades ne sont pas acceptables ;

Considérant que les cuisines des appartements ne sont pas confortables et ne sont pas intégrées dans les logements ;

Considérant que les largeurs des baies de porte des salles de bain et WC sont trop étroites ;

Considérant que la cage d'ascenseur est trop étroite pour l'ouverture des portes conformément au règlement régional d'urbanisme (0,9m minimum) et pour contenir le mécanisme (contre-poids, câblage, sortie volume hors toiture éventuelle) ;

Considérant que les dimensions de l'escalier sont réduites à leur strict minimum et ne sont ni adaptées à un usage fréquent et quotidien, ni à un usage exceptionnel lors d'évacuation, étant donné que les paliers n'offrent pas de dégagement libre de tout obstacle (ouvertures de porte comprises) ;

Considérant que le bâtiment n'est pas intégré au contexte urbanistique environnant, particulièrement au rez-de-chaussée ;

Considérant que les parties communes sont trop étroites ;

Considérant que les aménagements privatifs se contentent de respecter strictement les normes d'habitabilité, sans offrir le confort et l'agrément nécessaires actuels ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée tant en façade avant qu'arrière (aucun local habitable qui donne sur la rue ou sur le jardin) n'est pas acceptable ;

Considérant le manque de recherche au niveau du traitement architectural du rez-de-chaussée et de l'angle ;

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

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

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 se situe dans le lotissement n°204 délivré le 18/01/1973 et modifié le 29/01/2015 et n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, le demandeur a introduit une demande modifiée en application de l'article 126/1 du code Bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que le projet modifié prévoit la construction d'un immeuble à appartements comprenant cinq logements ;

Considérant que le projet a été revu en ce que :

- La façade à rue au niveau du rez-de-chaussée a été revue pour permettre une meilleure animation, en supprimant la présence de 6 portes de garage s'étendant sur la quasi-totalité de la façade,
- L'accessibilité du jardin a été améliorée et le jardin est attribué à un logement,
- Un duplex avec un accès direct depuis la rue a été créé au niveau rez-de-chaussée et premier étage,
- L'entrée a été modifiée,
- 2 petits balcons sont rajoutés aux étages de l'angle formé par la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe,
- Les locaux communs ont été adaptés,

- Les lucarnes, y compris leurs joues, sont prévues en zinc pré-patiné gris anthracite,
- Certains aménagements intérieurs ont été adaptés (largeur de portes, ...),
- La porte de l'ascenseur garantit un passage libre de 90cm,

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la taille des portes de garages a été diminuée pour permettre une certaine animation du rez-de-chaussée, pour limiter la suppression des places de stationnement et pour garantir le maintien de l'arbre en voirie;

Considérant néanmoins qu'aucun local habitable se situe au rez-de-chaussée ; qu'en effet, au niveau de la façade au rez-de-chaussée, seul des locaux de services sont présents tels que garages, entrées, local vélo, local poubelles et cage d'escalier, ce qui est peu qualitatif ;

Considérant en plus qu'une partie de la porte de garage située avenue de l'Equinoxe est située derrière cet arbre ; qu'il y a lieu de limiter la largeur de cette porte, quitte à supprimer un emplacement de parking ;

Considérant que même si au niveau de l'esthétique, le projet modifié présente une amélioration par rapport au projet d'origine, il y a lieu d'améliorer l'aménagement du rez-de-chaussée pour permettre l'aménagement des locaux habitables tels qu'un bureau, salle de jeux, chambre etc... ;

Considérant dès lors que le projet ne répond que partiellement à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que les livings et salles à manger sont confortables et respectent largement les superficies minimales ;

Considérant néanmoins que les cuisines sont trop étroites et leur taille est déséquilibrée par rapport au type d'appartements (4 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 4 chambres) ; que le projet modifié ne répond dès lors pas à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que la demande maintient la dérogation à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriels en saillie rue Crocq et avenue de l'Equinoxe) ;

Considérant en plus que la dérogation a été agrandie dans la demande modifiée, étant donné la présence des nouveaux balcons au coin de l'avenue de l'Equinoxe et de la rue Crocq ;

Considérant que même si des oriels en façades sont déjà présents dans la rue, les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour très récemment et que d'autres options peuvent s'envisager pour animer les façades ;

Considérant que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, qu'il y a lieu de respecter les prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que les oriels en façades ne sont pas acceptables ;

Considérant que le programme reste trop important, que la qualité des divers logements n'est pas améliorée et que la demande modifiée ne répond pas à toutes les remarques de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas adapté au nombre de logements (5 vélos suspendus pour 5 logements, pas de rangement poussettes) ; que le rangement des vélos est prévu avec un système suspendu ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local suffisamment grand pour permettre la pose de plusieurs vélos et poussettes par logement de manière confortable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4, afin d'améliorer la qualité des appartements et permettre une animation en façade avec éventuellement des reculs ponctuels au lieu des avancées,
- limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,
- supprimer les éléments en dérogation afin de répondre à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016,

- prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée pour améliorer le contrôle social à ce niveau ;

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

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4,
- limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,
- supprimer les éléments en dérogation,
- prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 est refusée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/563134/2015 (12)

Localisation : Avenue Albert Jonnart de 1 à 3

Objet : régulariser les transformations intérieures et extérieures, le remplacement des châssis, l'aménagement d'un espace bureau et de trois logements

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 : S.A. IMMO 3L représentée par Madame Denise DECKEYSER

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 :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

AVIS REPORTE unanime dans l'attente d'une visite sur place et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 19/02/2016

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

Considérant que la demande vise à régulariser la division de l'immeuble en quatre entités, trois logements et un espace de bureau et à régulariser les transformations intérieures ainsi que le changement de châssis par des châssis en PVC ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°209 délivré début du XXème siècle font état d'une maison unifamiliale et ceux de permis d'urbanisme n°2.920 délivré le 29/03/1930 font état de l'extension de cette maison unifamiliale par la construction d'une annexe (cuisine et salle de bain) ;

Considérant que sur les vues aériennes de BRUCIEL de 1953, on peut constater que la toiture à versants sur la partie côté boulevard ainsi que la toiture au-dessus du 1^{er} étage du bâtiment comprenant le garage sont déjà présentes ;

Considérant dès lors que le volume du bâtiment tel qu'il existe aujourd'hui semble dès lors acquis ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°12.587 a été délivré le 28/01/1976 pour le placement d'enseignes pour la banque ;

Considérant que plusieurs interventions structurelles ont été effectuées (percements de murs, nouvelles baies, placement de plusieurs escaliers, agrandissements des volumes...) ;

Considérant que certaines peuvent sembler avoir été réalisées avant 1962, les preuves jointes au dossier ne permettant pas de toutes les valider ;

Considérant que la division référencée comme situation existante de fait ne peut être validée telle quelle ; que si la délivrance d'un permis d'urbanisme pour des enseignes bancaires prouve l'occupation à une époque de cette affectation reprise comme commerce au plan de secteur et au plan régional d'affectation du sol, aucun élément joint au dossier ne permet de confirmer la continuité de cette activité ni la superficie exacte qu'elle occupait dans le bâtiment ;

Considérant que le projet demandé propose dans le bâtiment principal :

- Rez-de-chaussée : espace de bureaux (deux bureaux, une salle de réunion, une cuisine et des sanitaires, avec escalier privatif menant au sous-sol comprenant encore un bureau, des espaces de rangement et une toilette ;
- Sous-sol : des caves et un local chaufferie ;
- Au 1^{er} étage : un logement de deux chambres ;
- Au 2^{ème} étage et en combles : un logement de deux chambres avec un escalier privatif entre les deux niveaux;

Considérant néanmoins qu'après la visite sur place qui a été effectuée le 01/02/2016, il a été constaté que le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment principal ont été transformés en un logement duplex et est actuellement loué comme logement ; que ce logement profite de beaux espaces au rez-de-chaussée et d'une chambre en sous-sol en façade avec une sortie directe vers l'extérieur ; qu'une affectation de logement pourrait être acceptable ;

Considérant que dans le bâtiment situé uniquement avenue Albert Jonnart, le rez-de-chaussée reste un garage et un logement aux étages (au 1^{er} : pièce de vie et au 2^{ème} : chambre avec salle de douche) ; que l'entrée de ce studio se situe dans le garage, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que ce dernier logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité ; que la demande propose un studio au 1^{er} étage avec coin à dormir au 2^{ème} (avec salle de douche attenante), que de ce fait, le logement ne peut pas être considéré comme un studio, mais doit être analysé comme un appartement ;

Considérant que ce logement proposé n'est pas qualitatif (largeur d'escalier de 0,65m, largeur totale de 3,67m, hauteur sous plafond sous toiture de moins de 2,30m au point le plus haut, entrée via le garage, porte d'entrée vers le logement de 0,55m de largeur, éclairage naturel insuffisant,...) ;

Considérant également le peu d'emplacements de parking dans le bâtiment (1 garage) par rapport aux nombre de logements et de l'espace bureau proposé ; qu'il y a lieu de conserver le garage existant ;

Considérant que les autres logements ne respectent pas toutes les prescriptions en matière de normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface (living et cuisine du logement de deux chambres au 1^{er} étage, chambre du logement aménagé au 2^{ème} étage et en combles) ;

Considérant néanmoins que ces logements sont situés dans un bâtiment existant de qualité et peuvent profiter des hauteurs sous-plafond agréables, d'un éclairage naturel suffisant et des locaux communs ; que dès lors, les deux logements peuvent être acceptés ;

Considérant que la division telle que proposée n'est donc pas acceptable ; que les interventions à la structure déjà réalisées auraient dû faire l'objet de permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans reprendre les divisions du bâtiment d'origine datant du début 1900 (ajout de croisillons placés entre les vitrages), ce qui n'est pas admissible pour un immeuble de cette architecture d'époque ;

Considérant que cette intervention dévalorise l'immeuble datant d'avant 1932 et dès lors repris à l'inventaire du patrimoine de la Région bruxelloise ;

Considérant que la zone de recul a conservé sa destination de jardinet et ses grilles en fer forgé ;

Considérant qu'un projet de transformation comportant trois logements (duplex rez / sous-sol, 1^{ier} étage, duplex 2^{ième} étage et combles) et reliant les étages de l'ancienne extension de droite aux deux logements aux étages de gauche (moyennant des adaptations des niveaux et de la façade de l'extension de droite) pourrait être acceptable ;

Considérant le programme demandé trop lourd, le matériau des châssis, la piètre qualité du studio, le manque de preuves appuyant la division et toutes les irrégularités à régulariser ; que par conséquent tout ceci ne permet pas d'accepter la demande telle qu'elle est présentée :

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

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 19/02/2016, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier réceptionné le 04/03/2016 ;

Considérant que des documents complémentaires et des plans modifiés ont été introduits au service de l'urbanisme en date du 01/04/2016 ;

Considérant que les plans adaptés proposent trois entités :

- Un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et au sous-sol,
- Deux appartements : le premier au 1^{er} étage et le second organisé en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que le garage est maintenu mais que le logement existant de fait au-dessus de celui-ci est dédié au stockage du cabinet dentaire ;

Considérant que les logements proposés ne respectent pas toutes les normes d'habitabilité prévues dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que plusieurs locaux dérogent à ces prescriptions en termes de surface minimale et que tous les locaux communs ne sont pas prévus ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment existant, que les pièces présentent une hauteur sous plafond importante et que dès lors les dérogations aux prescriptions sont acceptables ;

Considérant que la proposition d'aménager un cabinet dentaire et deux logements est acceptable ;

Considérant que la régularisation des modifications en volumétrie et en façade ainsi que les percements intérieurs ont vraisemblablement été effectuées entre 1930 et 1976 (dates de permis d'urbanisme octroyés) ;

Considérant par contre que la régularisation du changement de châssis et des portes en bois par des châssis en PVC avec divisions dans le vitrage réalisé en 1999 et en 2011 n'est pas acceptable vu qu'il s'agit d'un bâtiment datant d'avant 1932 et dès lors inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise et partiellement situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'il y a lieu de solliciter un nouvel avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente :

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

- fournir un nouvel avis SIAMU correspondant à la proposition d'aménagement,
- prévoir des châssis et la porte d'entrée en bois reprenant les divisions d'origine dans les 5 ans de la délivrance du permis d'urbanisme.

En vertu de l'article 126§6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes minimales d'habitabilité en termes de superficie et de locaux communs sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 430 de la séance du 13/05/2016 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/584357/2015 (13)

Localisation : Tomberg 178

Objet : réaménager le commerce et créer une extension au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. TOMBERG K. (OHARA COIFFURE) représentée par Madame Gulcan KAPLAN

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 : 14/04/2016 au 28/04/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan particulier d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à réaménager le commerce et à créer une extension au rez-de-chaussée à l'arrière, à placer trois lanterneaux dans l'annexe arrière et à modifier la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'élargissement de l'extension dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°17.996 a été délivré le 28/03/2006 pour l'extension du salon de coiffure existant avec institut de beauté ;

Considérant que les agrandissements demandés ne s'étendent pas au-delà de la profondeur maximale déjà autorisée en 2006 ;

Considérant qu'ils visent :

- l'augmentation de la profondeur au niveau de la façade du bâtiment principal sur une profondeur de 3,27m impliquant une rehausse du mur mitoyen du n°180 de 30 cm ;
- l'élargissement de l'annexe sur les 4 derniers mètres supprimant l'actuel décrochement impliquant une rehausse du mur mitoyen du n°176 de 15 cm ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que la parcelle n°180 est bâtie sur

une grande profondeur et que les rehausses des murs mitoyens sont minimales ;

Considérant que le projet propose de réaménager l'activité du salon coiffure en ajoutant de nouveaux postes de travail (coiffure, shampoing, préparation des colorations) ;

Considérant qu'un bureau est ajouté ainsi qu'une salle d'attente ;

Considérant qu'il n'y aura pas des lanterneaux dans la toiture plate ;

Considérant que l'ensemble des interventions vise à améliorer le service à la clientèle ;

Considérant qu'il est également proposé d'ouvrir les espaces visuellement sur le jardin en installant une grande baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que la demande vise également à modifier la façade avant et le volume de l'annexe arrière par des cassettes d'aluminium thermolaqué de teinte satinée gris anthracite proche de la couleur (noir) et du style actuels de la façade avant ;

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

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) sont accordées.

