

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/646147/2017 (1)

- Localisation : Chemin du Struykbeken 2
- Objet : aménager un terrain de padel en lieu et place d'un agoraspace.
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN et Patrick LAMBERT
- Motifs : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous souhaitons que la commission de concertation s'assure que tout soit mis en œuvre pour minimiser les nuisances provoquées par ce terrain (bruit)

Avis :

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

Considérant que la demande se situe sur le site du stade Fallon, à proximité immédiate de l'école communale Parc Malou et de nombreux terrains de tennis ;

Considérant que la demande vise à remplacer un agoraspace en terrain de padel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 8.3 du plan régional d'affectation du sol, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public: *modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations* ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique (du 15/12/2017 au 29/12/2017) portant sur le souhait que tout soit mis en œuvre afin de minimiser les nuisances sonores provoquées par le terrain ;

Considérant que l'agoraspace d'une dimension de 20m28 x 11m98 est revêtu de gazon synthétique ; que l'espace de jeu est entouré de balustrades en bois d'une hauteur de 1m40 et de palissades en bois sur une structure métallique d'une hauteur allant jusque 3m18 ;

Considérant que la dimension du terrain de padel qui remplace l'agoraspace a une dimension de 20 x 10 m; que le revêtement prévu est du tapis synthétique ; que le terrain est encadré par un ensemble formé de grillage et acier et de parois de verre trempé d'une hauteur totale de 4m ;

Considérant que le terrain est éclairé par 4 lampadaires d'une hauteur de 6m pourvu de LED (EH moyen de 200lux) ;

Considérant l'état de vétusté avancée du revêtement et de la structure de l'agoraspace ;

Considérant que la discipline du padel suscite un intérêt grandissant de la part d'un large public;

Considérant que le terrain prend place dans un environnement adapté, au sein du stade communal, à proximité immédiate de nombreux terrains de tennis et qu'il remplace un terrain multisport;

Considérant que l'implantation envisagée s'inscrit dans une volonté de diversification d'une offre sportive de qualité, accessible au plus grand nombre;

Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/634113/2017 (2)

- Localisation** : Rue Jacques Hoton 12
- Objet** : régulariser le remplacement de la ferronnerie par un garde-corps vitré et le changement de la porte d'entrée en façade avant, relier le 2e étage et l'étage sous toiture en créant un duplex, construire une lucarne et une terrasse à l'arrière et rehausser le mur mitoyen du bâtiment
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Monsieur et Madame Thomas CHATELLE
- Motifs** : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.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. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 15/12/2017 au 29/12/2017
- Plaintes/Remarques** : 1
- Argumentation** : - regrettent le remplacement du garde-corps en fer forgé par un garde-corps en aluminium simpliste et peu esthétique
- s'opposent à la création de la terrasse au dernier étage (nuisances sonores)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la ferronnerie par un garde-corps vitré et le changement de la porte d'entrée en façade avant, à relier le 2e étage et l'étage sous toiture en créant un duplex, à construire une lucarne et une terrasse à l'arrière et à rehausser le mur mitoyen du bâtiment;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur le remplacement du garde-corps et la création de la terrasse au dernier étage ;

Considérant que la demande permet au logement du dernier étage de profiter de l'étage sous combles, sans néanmoins augmenter le nombre total de logements dans l'immeuble ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité de l'appartement en créant un duplex, répondant aux normes actuelles de confort ;

Considérant que la demande déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la nouvelle terrasse et la rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant en effet que la terrasse s'étend au-delà des profondeurs des constructions contiguës impliquant la rehausse du mur ;

Considérant que, vu l'implantation de la terrasse au dernier étage en surplombant les volumes avoisinants, cet aménagement crée un effet mirador en intérieur d'îlot impliquant une perte en termes de privacité/intimité des autres jardins ;

Considérant dès lors que cette terrasse doit être limitée au strict minimum afin de permettre un petit espace extérieur pour le logement, sans néanmoins impliquer de vues plongeantes vers les parcelles en intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur et de reculer la terrasse de minimum 1m et prévoir des bacs à plantes autour de la terrasse en maintenant le recul de 1m90 à droite et en limitant la rehausse du mur mitoyen à gauche au strict minimum ;

Considérant que la demande déroge au règlement de bâtisse en ce que la lucarne à l'arrière présente une hauteur supérieure à 1m25 ; que cette lucarne permet d'optimiser l'apport de lumière, d'augmenter la hauteur sous plafond de cet étage et également de créer un accès à la terrasse ;

Que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que le nouveau châssis, la nouvelle porte d'entrée au rez-de-chaussée et le garde-corps ne s'intègrent pas harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la façade de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en valeur le petit patrimoine et de recréer un garde-corps en fer forgé, de prévoir une imposte pour le châssis au rez-de-chaussée et de proposer une alternative pour la porte d'entrée plus en harmonie avec le style de la maison, tels que dessinés dans le permis du 1980 qui reprend la dernière situation de droit de la façade ;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse, reculer de minimum 1m et prévoir des bacs à plantes autour de la terrasse en maintenant le recul de 1m90 à droite et en limitant la rehausse du mur mitoyen à gauche au strict minimum,
- Prévoir une imposte pour le châssis au rez-de-chaussée,
- Proposer une autre porte d'entrée plus harmonieuse avec le style de la maison,
- Recréer un garde-corps en fer forgé au 2^e étage en façade avant

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/635048/2017 (3)

Localisation : Tomberg 218

Objet : placer un auvent sur la terrasse au rez-de-chaussée arrière et régulariser la fermeture du balcon du 2ème étage 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 : Monsieur et Madame Lahcen et Véronique MORJANE - DEMUYNCK

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

Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à placer un auvent sur la terrasse au rez-de-chaussée arrière et d'autre part à régulariser la fermeture du balcon du 2ème étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 en termes de profondeur ;

Considérant en effet que l'auvent projeté dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que la structure de l'auvent est appuyée contre la façade en partie haute et repose sur deux poteaux en partie basse décalés des murs mitoyens, et que les côtés latéraux sont ouverts ;

Considérant par contre qu'il y a une incohérence au niveau de la coupe et qu'il y a lieu de supprimer le retour de verre vertical du côté de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que l'auvent couvre uniquement la surface de la terrasse;

Considérant que la couverture en verre trempé limite l'impact sur la luminosité intérieure au niveau du rez-de-chaussée mais également vis-à-vis des immeubles voisins ;

Considérant que les voisins des immeubles n°216 et n°220 ont signé la note explicative pour accord ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné qu'il ne s'agit que d'un auvent vitré ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la fermeture du balcon du 2^e étage arrière ;

Considérant que lors de l'achat du bien en 1987, le balcon était déjà fermé et que tous les châssis de la façade arrière ont été remplacés en 1996 (facture jointe à la demande) ;

Considérant que cette intervention permet à la salle à manger de disposer d'un espace plus grand ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/639744/2017 (4)

Localisation : Rue du Bois de Linthout 62

Objet : régulariser le changement des châssis en façade avant, démolir le dernier étage sous toit et reconstruire un nouveau niveau en toiture plate, modifier ponctuellement la façade arrière et rénover l'intérieur de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Guy et Anne de BORCHGRAVE et de SEJOURNET

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

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

Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - l'agrandissement de l'étage va définitivement enlever toute lumière à mon jardin (contre cet agrandissement)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement des châssis en façade avant, à démolir le dernier étage sous toit et à reconstruire un nouveau niveau en toiture plate, à modifier ponctuellement la façade arrière et à rénover l'intérieur de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite, s'opposant au projet en raison d'une perte de luminosité du bien voisin ;

Considérant la demande prévoit l'agrandissement de la maison unifamiliale en rajoutant un étage comprenant trois chambres supplémentaires, une toilette et une salle de bains ;

Considérant que plusieurs locaux dans la maison sont dédiés à un bureau, accessoire au logement ;

Considérant que vu la petite taille du terrain, les étages inférieurs ne donnent que sur une petite cour peu lumineuse ;

Considérant que l'extension se fait dans la prolongation des étages inférieurs et s'aligne sur le voisin de droite et ne porte dès lors pas atteinte à l'utilisation et la luminosité des biens avoisinants ;

Considérant que, vu l'implantation proche de l'angle, la rehausse aura un impact sur la luminosité du jardin voisin ; que cet impact est limité et acceptable dans un milieu urbain en évolution ;

Considérant que le nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que la maison sera rénovée entièrement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que les lucarnes en façade avant présentent une hauteur supérieure au maximum autorisé de 1m25 ;

Considérant que le nouveau volume s'inscrit dans les gabarits avoisinants, maintient la corniche existante et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les deux lucarnes en façade sont implantées dans le rythme des baies des étages inférieurs et permettent un éclairage correct ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant en plus que le bâtiment se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant dès lors que la régularisation des modifications des châssis en façade n'est pas acceptable vu l'appauvrissement de l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois avec des impostes et des divisions telles qu'encore présentes au rez-de-chaussée, et prévoir une porte de garage en bois plus en harmonie avec le reste de la façade d'origine ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance son souhait de changer les châssis ; que cette demande n'avait pas été reprise au niveau des plans, proposition PEB etc... ; qu'il y a dès lors lieu de corriger tous les documents ;

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

- Prévoir une porte de garage en bois avec une esthétique plus harmonieuse respectant le style de la maison,
- Prévoir des châssis en bois en façade avec des impostes à tous les étages respectant les divisions d'origine

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/624644/2017 (5)

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 85

Objet : régulariser les transformations intérieures, le remplacement des châssis, la rehausse de la façade arrière et la création d'une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Niki KONSTANTINO

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 : 15/12/2017 au 29/12/2017

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 vise à régulariser les transformations intérieures, le remplacement des châssis, la rehausse de la façade arrière et la création d'une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée arrière afin d'agrandir les espaces de vie ;

Considérant que des murs porteurs intérieurs ont également été démolis ;

Considérant que les châssis de l'immeuble ont été remplacés ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière a été transformée ;

Considérant que cette façade a été rehaussée ;

Considérant que le volume créé déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension a eu pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement tout en limitant au maximum les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations demandées sont acceptables ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/631224/2017 (6)

Localisation : Avenue des Vaillants 43

Objet : régulariser la réalisation d'un escalier du 3^e étage vers les combles, les modifications apportées à la lucarne avant et l'extension des balcons des 1^{er} et 2^e étages et isoler la toiture par l'extérieur, étendre le logement du dernier étage en incluant les combles, agrandir la lucarne supérieure arrière, créer une terrasse à l'arrière et changer le châssis de la lucarne avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Nicolas SIMONIS

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)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
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 : 15/12/2017 au 29/12/2017

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser certaines modifications et d'autre part à apporter certaines modifications à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- Aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les modifications apportées aux lucarnes et la création de la terrasse sur la toiture plate de la lucarne inférieure dépassent les profils des deux constructions voisines ; en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ; en ce que le nouveau profil de la toiture isolée par l'extérieur dépasse les deux profils mitoyens ;

- Aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et à celles du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade, qu'elles présentent une hauteur supérieure à 1,25m et qu'elles ne se situent pas à 1m minimum des limites mitoyennes;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit selon les deux permis d'urbanisme délivrés (n°10.395 délivré le 09/04/1962 pour la construction de l'immeuble de 4 logements et n°11.778 délivré le 18/12/1969 pour l'ajout d'une lucarne à l'arrière) et plus précisément :

- Nombre de logements : 4 logements autorisés (rez, +1, +2 et +3) et des combles non aménagés alors que 5 logements existent (un studio ayant été aménagé dans les combles) ;
- Portes d'entrée et de garage remplacées ;
- Baies arrière différentes ;
- Terrasses arrière aux 1^{er} et 2^e étages plus larges et non conformes au code civil en matière de vues ;
- Terrasse arrière au 3^e étage non autorisée ;
- Formes et dimensions des lucarnes plus importantes que dans le dernier permis d'urbanisme ;

Considérant que si certaines modifications semblent dater de la construction de l'immeuble (baies arrière), d'autres sont ultérieures ;

Considérant que la présente demande vise :

- La régularisation de la réalisation d'un escalier menant du 3^e étage vers les combles ainsi que l'extension du dernier étage en y incluant les combles pour former un appartement deux chambres en duplex et en déplaçant l'entrée de l'appartement à partir du 2^e étage ;
- Le décroissement et la redistribution des pièces du 3^e étage en vue d'agrandir le séjour et d'y inclure une cuisine ouverte, impliquant la démolition de murs porteurs, le placement d'une séparation vitrée entre la chambre et le séjour pour profiter de la vue et d'un meilleur éclairage naturel, l'aménagement d'une nouvelle salle de bain à la place de la cuisine actuelle et l'aménagement d'une seconde chambre avec salle de douche à l'étage ;
- L'isolation thermique de la toiture et de toutes les lucarnes par l'extérieur ainsi que l'habillage des lucarnes avec un nouveau revêtement zinc prépatiné couleur quartz et le remplacement de tous les châssis par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;
- La transformation de la lucarne supérieure arrière permettant la création d'une terrasse sur la toiture de la lucarne inférieure ;
- Le remplacement des techniques (électricité, chauffage, ventilation) et le remplacement des installations sanitaires ;

Considérant que si le principe d'utiliser le volume supérieur des combles comme extension du logement existant au 3^e étage est envisageable, les modifications apportées aux lucarnes et la création de la terrasse ne le sont pas ;

Considérant en effet que si la superposition de lucarnes ne peut pas être remise en question vu les permis d'urbanisme délivrés, les lucarnes proposées ne s'intègrent pas dans la forme de la toiture, sont trop présentes et trop grandes et le principe d'aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne n'est pas envisageable ;

Considérant en effet que cette intervention alourdit encore la double lucarne et donne un caractère trop massif à l'ensemble de la toiture ;

Considérant que le principe d'isoler la toiture et les lucarnes est acceptable en vue d'améliorer les conditions de performance énergétique du bâtiment, mais que le projet tel que présenté ne l'est pas ;

Considérant que la rénovation des logements existants et la suppression du logement illicite en combles améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des éléments prouvant la date à laquelle ont été effectuées certaines modifications ;

Considérant que dans ces conditions, le projet tel que présenté ne peut être accepté;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/623251/2017 (7)

Localisation : Avenue Prekelinden 8

Objet : régulariser les travaux déjà réalisés à la structure portante de l'immeuble, étendre le logement existant du rez-de-chaussée vers l'annexe arrière et aménager un emplacement de parking

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mustapha MAKHLOUFI

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

Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation :

- est-il opportun de transformer un atelier en habitation au cœur d'un îlot avec vis-à-vis ?
- pourriez-vous confirmer qu'il n'y aura pas d'altération de la hauteur du mur mitoyen (n°10) ?
- nous réitérons nos observations relatives au gabarit, au type de toitures, aux vues et au respect des règles générales relatives aux servitudes civiles
- nombreuses incohérences avec le dossier de 2016
- souhaitent obtenir des informations sur les modifications qui ont été réalisées entre les deux demandes
- nous nous opposons à la création de logements en intérieur d'îlot
- l'imperméabilisation de la parcelle et la densité du logement sont bien trop importants
- demandent un avis défavorable et de réaffecter l'arrière de la bâtisse en zone de cours et jardins majoritairement perméable
- quid du garage, de la gaine technique, de la réalisation des travaux, de la ventilation des caves
- l'utilisation des communs (hall d'entrée et caves) n'est pas envisageable

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 régulariser les travaux déjà réalisés à la structure portante de l'immeuble, à étendre le logement existant du rez-de-chaussée vers l'annexe arrière et à aménager un emplacement de parking ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et que six plaintes/remarques ont été émises ;

Considérant que les remarques s'opposent de façon générale à l'aménagement d'un logement en intérieur d'îlot et les plaignants s'interrogent quant à la bonne exécution du futur chantier ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées;

Considérant que pour rappel, le droit des tiers doit, à tout moment, être respecté ;

Considérant que des gaines techniques ont été supprimées à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que ces gaines appartenaient à la copropriété ; qu'il s'indique dès lors de les replacer ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport mitoyen ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un logement indépendant au rez-de-chaussée et à étendre celui-ci ;

Considérant qu'il existait déjà un bâtiment à l'arrière du rez-de-chaussée ; que le projet vise à relier le bâtiment avant au bâtiment arrière ;

Considérant que la situation existante de fait présente un appartement de deux chambres au rez-de-chaussée avant et un bâtiment « réserve » à l'arrière ;

Considérant que le projet prévoit de lier par un passage couvert la partie avant et la partie arrière ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est minime et assez limitée ;

Considérant que l'intervention proposée améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la partie avant abritera un garage, un salon, une salle à manger, une cuisine, un sanitaire, une salle de douche et une chambre ;

Considérant que le bâtiment « réserve » abritera deux chambres, une salle de bain, un local rangement et un sanitaire ;

Considérant qu'un escalier intérieur permettra d'accéder aux caves privatives du logement situées au sous-sol ;

Considérant néanmoins que les incohérences dans les plans (accès au sous-sol supprimé, cour anglaise supprimée, ventilation caves supprimée, local poubelles commun supprimé, modification balcons arrière...) doivent être corrigées afin de pouvoir garantir une utilisation correcte des communs ;

Considérant que le bâtiment arrière abritera les espaces de nuit du logement ;

Considérant que les espaces de vie seront concentrés à l'avant de l'immeuble ;

Considérant qu'un parking est prévu dans la partie avant du rez-de-chaussée, anciennement accès carrossable vers l'atelier en intérieur d'îlot ; que la largeur prévue pour le parking est trop faible pour garantir son utilisation correcte ;

Considérant de plus que le traitement du parking en façade avant (nouveau châssis) est peu qualitatif ;

Considérant qu'il s'indique de maintenir la porte existante ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir un local commun de vélos à la place du local garage et de respecter le règlement régional d'urbanisme qui impose de tendre vers une amélioration des espaces communs ;

Considérant que dans ce cas-ci (rajout d'un logement indépendant par rapport à la situation de droit), il y a lieu de se conformer aux prescriptions régionales et d'améliorer la viabilité de tous les appartements, y compris le nouveau en prévoyant un local vélos, accessible directement depuis la voirie pour l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que pour rappel, tout projet dans un immeuble existant doit tendre vers l'amélioration des locaux communs ;

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

- aménager un local vélos commun à la place du garage ;
- maintenir les portes existantes en bois au rez-de-chaussée ;
- corriger les plans : dessiner l'accès vers le niveau sous-sol, maintenir une ventilation des caves et de la cour anglaise, garantir la stabilité des balcons à l'arrière, spécifier la finition de façade du bâtiment arrière...
- motiver la suppression de la gaine 'poubelles' commune à l'arrière ;
- vérifier le détail du pont thermique en coupe « CC » et adapter les plans le cas échéant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/621741/2016 (8)

- Localisation : Rue de la Roche Fatale 81
- Objet : rehausser l'immeuble d'un étage pour ajouter un logement et isoler et poser un enduit sur la façade à rue à partir du 1er étage de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Cosimo ZIZZA
- Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - préjudices pour l'appartement du quatrième étage (roi Chevalier 20)
- manquements sur les plans (toiture esthétique, cheminées des hottes...)
- erreur sur les plans (alignement mitoyen 3e étage incorrect, cour au rez-de-chaussée totalement couverte...)
- la surcharge d'un troisième étage a-t-elle été prise en compte ?
- l'enduit ne se justifie pas dans le contexte du quartier
- le rehausse dépassera l'immeuble du 28, roi Chevalier
- nouvelle unité de logement sans aucune solution en termes de stationnement aussi bien automobile que cycliste
- l'extension proposée enclave encore plus les trois maisons voisines

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 rehausser l'immeuble d'un étage pour ajouter un logement et à isoler et à poser un enduit sur la façade à rue à partir du 1er étage ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et que quatre réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent essentiellement sur l'impact de l'étage supplémentaire sur les constructions voisines, les erreurs au niveau des plans (cour complètement couverte, rehausse des murs mitoyens à l'arrière), le fait que l'enduit ne soit pas approprié,....

Considérant que le permis d'urbanisme n°17.938 a été délivré le 10/01/2006 pour la transformation et la construction d'une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble, implantée contre le mur mitoyen avec l'immeuble côté rue de la Roche Fatale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°541664 visant à rehausser l'immeuble sur deux niveaux a été refusé le 25/02/2016 étant donné l'absence des plans modifiés sollicités en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que les conditions visaient à supprimer le deuxième étage envisagé, à étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de l'étage supplémentaire et à prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que le projet actuel consiste à ajouter un 3^e étage complet dans la prolongation des étages inférieurs ;

Considérant que l'appartement supplémentaire comprend trois chambres ; que l'aménagement de l'appartement n'est pas acceptable (superficies trop réduites et peu pratiques) ;

Considérant que le projet prévoit également la pose d'une isolation par l'extérieur pour l'ensemble du bâtiment sauf au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette intervention est motivée par :

- L'élimination de certains ponts thermiques,
- L'apport d'un confort supplémentaire au niveau thermique,
- Compte tenu du fait qu'au niveau du parement en briques, des réparations relativement importantes devront être effectuées avec le risque de ne plus trouver des briques identiques à celles existantes ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- dérogation à l'art.3 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation de la construction - façade avant) : l'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage dépasse l'alignement du côté de la rue de la Roche Fatale;
- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction), dérogation à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur) : l'étage supplémentaire dépasse le profil de la maison de gauche et la hauteur de la façade de plus de 3m ;
- 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) vu la pose d'un crépi de teinte « Pierre de France » sur isolant ;

Considérant qu'en réponse aux remarques émises pendant l'enquête publique, il y a lieu de préciser que le permis d'urbanisme n°17624 délivré le 21/12/2004 relatif à la construction de l'immeuble voisin de droite (20-22 avenue du Roi Chevalier) précise dans une de ses conditions que le code civil doit être respecté en matière de vues droites et obliques au niveau de la terrasse du 4^{ème} étage ;

Considérant qu'en séance, des photos ont été déposées attestant que la cour du rez-de-chaussée a été couverte, que les murs mitoyens ont été rehaussés, qu'un système d'extraction avec cheminée d'évacuation sur toute la hauteur de la façade arrière a été placé ;

Considérant que suite aux explications données en séance, il apparaît que les plans ne sont pas correctement dessinés (incohérences entre coupe/plan/élévation) au niveau des cheminées et rehausses de murs d'acrotère et par rapport à la situation de fait ;

Considérant qu'au vu des nombreuses incohérences et des infractions urbanistiques, il est impossible de se prononcer favorablement sur la demande présentée ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/640315/2017 (9)

- Localisation : Avenue du Capricorne 221
- Objet : régulariser le remplacement des menuiseries extérieures, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et isoler les façades de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Sandrine GAASCH
- Motifs : application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
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 : 15/12/2017 au 29/12/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - il est de votre devoir de garantir l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble du quartier
- les trois extensions voisines (faisant partie d'un ensemble de maisons jumelles) présenteront trois gabarits différents
- souhaitent que la commune prenne position en faveur d'une teinte (harmonie)
- la différence d'épaisseur doit s'intégrer avec les maisons jumelles
- souhaitent que les mosaïques soient replacées

Avis :

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et d'autre part, à construire une extension au rez-de-chaussée et à isoler les façades avant et arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre X du règlement des bâtisses, article 52 (enduit visible depuis l'espace public)

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 3 (implantation de la construction - façade avant)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2017 au 29/12/2017 et que deux réclamations et observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la nécessité d'une cohérence d'ensemble, les différences de gabarits, la conservation des mosaïques,... ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière ;

Considérant que l'extension a pour but d'agrandir les espaces de vie, d'accentuer la relation directe du séjour avec le jardin, et d'apporter un maximum de luminosité au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le voisin n°223 a actuellement une extension sur une profondeur de 3,37m par rapport à la façade de l'habitation n°221;

Considérant que la demande d'extension s'alignera sur celle-ci ;

Considérant que l'extension présentera une hauteur sous plafond de 2,50m afin d'être conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de ce fait qu'une rehausse (+/- 49 cm) du mur mitoyen n° 223 devra être réalisée afin de répondre aux règles de l'art de la construction ;

Considérant que le voisin n°219 a actuellement une véranda et que celle-ci présente un retrait (+/- 46 cm) par rapport à la mitoyenneté ;

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

Considérant que la construction de l'extension aura peu d'impact sur l'ensoleillement au vu de l'orientation des constructions existantes ;

Considérant que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'une isolation de type polystyrène expansé d'une épaisseur de 16cm sera placée sur les façades de l'immeuble afin d'en améliorer la performance énergétique ;

Considérant qu'un crépi sera également placé, ce qui déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'habitation se situe dans le quartier des Constellations comportant des habitations de type répétitif ;

Considérant que le complexe « isolation et crépi » aura une épaisseur de 18 cm, et que la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 3 (implantation de la construction - façade avant) est demandée ;

Considérant la présence de la zone de recul ;

Considérant qu'un recul de 22 cm sera encore conservé par rapport au voisin n°223 et ce, dû à son actuel décrochement de 40cm ;

Considérant que les dérogations demandées sont acceptables car elles visent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que la teinte proposée pour le crépi sera ocre / terre de Sienne moyen ;

Considérant cependant que plusieurs habitations du quartier ont déjà effectué des travaux similaires et que la couleur blanche a déjà été choisie pour la mise en œuvre du crépi ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de prévoir une couleur unique pour toutes les habitations du quartier afin de garantir une certaine cohérence ;

Considérant que la même couleur devra être prévue ;

Considérant que la façade avant existante présente une travée verticale, marquée de par son changement de matériau (mosaïque ton bleu nuancé vert) par rapport aux panneaux béton ;

Considérant que la présente demande souhaite conserver la verticalité présente dès l'origine et respectera dès lors un décrochement au niveau de l'isolation de la travée ;

Considérant que ce retrait seul ne répond malheureusement pas suffisamment à cette demande ;

Considérant que cette suppression de verticalité en façade n'est pas souhaitable en termes de cohérence dans le quartier actuellement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire d'autres propositions rappelant les mêmes matériaux et couleurs (bleu nuancé vert) pour cette partie ;

Considérant que le remplacement des menuiseries a déjà été réalisé, et que le matériau et les divisions (suppression de la partie allège du châssis au rez-de-chaussée) n'ont pas été respectés ;

Considérant qu'en termes de châssis, il y a lieu de conserver le matériau d'origine, à savoir le bois, pour les façades visibles de l'espace public (façades avant) ;

Considérant qu'un caisson à volets a été placé au premier étage en façade avant et que ce placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant qu'il s'indique de rester cohérent par rapport à l'esthétique prévue à l'origine pour ce quartier et donc de supprimer celui-ci ;

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

A condition de :

- conserver le matériau d'origine (bois noir parties ouvrantes et bois blanc parties fixes) pour tous les châssis en façade visible depuis l'espace public ;
- supprimer le caisson à volets en façade visible depuis l'espace public ;
- prévoir une couleur blanche en ce qui concerne le crépi ;
- faire une autre proposition pour la façade à rue et rappeler les couleurs et matériaux d'origine pour la partie verticale en façade (faïence...) ;

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

- titre X du règlement des bâtisses, article 52 (enduit visible depuis l'espace public)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 3 (implantation de la construction - façade avant)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/637738/2017 (10)

Localisation : Rue Vervloesem 137

Objet : rénover la maison unifamiliale, démolir et reconstruire des annexes à l'arrière, isoler et mettre un crépi en façades latérale et arrière, remplacer les châssis de la maison

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

Demandeur : Monsieur Frédéric Van den Berghe

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
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 : 15/12/2017 au 29/12/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis approuvé le 10/09/1966 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover la maison unifamiliale, à démolir et à reconstruire des annexes à l'arrière, à isoler et à mettre un crépi en façades latérale et arrière et à remplacer les châssis de la maison;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant qu'en façade, les nouveaux châssis sont en bois et respectent les divisions existantes ; qu'ils sont plus performants que les châssis actuels ; que la couleur (noir) donne un caractère contemporain mais respectueux des qualités esthétiques de la façade ;

Considérant qu'à l'arrière, la rénovation consiste en la démolition des anciennes annexes et la création des nouvelles annexes plus cohérentes ;

Considérant que les façades latérale et arrière seront isolées et revêtues d'un crépi ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en termes de :

- Gabarit: la hauteur de construction des annexes est inférieure au minimum
- Toiture: la toiture de l'annexe devait être recouverte de tuiles ou d'ardoises

- Matériaux: les enduits ne sont pas autorisés pour la façade latérale ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 52 du règlement communal en ce que le crépi visible depuis l'espace public n'est pas autorisé ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné leur impact limité, leur faible importance et le fait que des dérogations similaires ont déjà été acceptées à plusieurs reprises dans le quartier ;

Considérant que, de ce qui précède, 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, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/639668/2017 (11)

Localisation : Windmolenberg 16

Objet : régulariser le changement de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée, transformer la toiture (remplacement du 3^{ème} versant par un pignon) et construire des lucarnes à l'avant et à l'arrière pour aménager une chambre et une salle de bain dans les combles de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6 bis du 10/09/0966
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Mateusz et Joanna KUJAWA

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 15/12/2017 au 29/12/2017

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

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser le changement de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée et d'autre part à transformer la toiture en supprimant le 3^{ème} versant de celle-ci et en construisant des lucarnes à l'avant et à l'arrière pour aménager une chambre et une salle de bain dans les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9.845 a été délivré le 21/03/1960 pour la construction de la maison mais que plusieurs modifications ont été apportées au bien depuis ;

Considérant en effet que les plans d'origine ne font pas état d'un escalier vers les combles mais seulement d'une trappe ; que la petite annexe arrière est plus profonde que ce qui est dessiné sur les plans et que la porte d'entrée a été changée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/12/2017 au 29/12/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet qu'un motif d'enquête publique est l'application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol relative à la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions étant donné que le troisième versant de la toiture est supprimé au profit d'une façade latérale pignon ;

Considérant que cette intervention est motivée par la volonté de disposer d'un volume plus confortable;

Considérant néanmoins que les maisons de fin de rangée de la rue présentent une toiture à trois versants ;

Considérant en effet que les toitures des maisons à l'extrémité de cet ensemble sont à trois versants ainsi que la maison de droite située à l'extrémité de l'ensemble de maisons groupées voisines ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas adéquat de supprimer ce troisième versant ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et à celles du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière présente une hauteur de 2,45m alors que la maximum autorisé est de 1,25m ;

Considérant que l'escalier existant a été prolongé pour atteindre les combles ;

Considérant que le projet propose d'y aménager une chambre, une salle de douche et un dressing ;

Considérant que la lucarne à l'avant respecte les prescriptions en vigueur en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade, qu'elle est placée à plus d'un mètre des limites et que sa hauteur est de 1,25m ;

Considérant que la lucarne arrière est placée dans le prolongement de la façade ce qui donne un caractère massif à l'intervention ;

Considérant que le fait que la lucarne présente une grande partie pleine renforce encore cet aspect ;

Considérant que l'ensemble de l'intervention ne s'intègre pas harmonieusement avec les maisons voisines ;

Considérant que si le principe d'aménager les combles est acceptable, le projet tel que présenté ne l'est pas ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions urbanistiques et de remettre la zone en gravier actuellement en zone plantée de pleine terre :

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la séance du 19/01/2018 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/620069/2016 (12)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 21

Objet : transformer l'immeuble existant comprenant trois logements, ajouter un logement dans un nouveau volume en toiture et mettre en conformité la construction d'un deuxième étage, d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un escalier du sous-sol vers le jardin de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. PASMAL-GEST représentée par Monsieur Paul-Henri LEVIE

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 12/10/2017 au 26/10/2017

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 10/11/2017

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

Avis de la commission de concertation du 19/01/2018

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 transformer l'immeuble existant construit en 1951 ;

Considérant que d'une part, certains éléments ont été ajoutés à l'immeuble par rapport au permis d'urbanisme n°7.247 délivré le 03/06/1950 et que d'autre part, certaines transformations et l'ajout d'un niveau sont proposés ;

Considérant que des photos ont été jointes au dossier prouvant l'existence de ces éléments depuis la construction de l'immeuble, c'est-à-dire avant 1962 : escalier du sous-sol au jardin, présence d'une véranda au rez-de-chaussée, modification du dernier niveau,...

Considérant que l'immeuble comptait à l'origine deux appartements et un « studio » ;

Considérant que la présente demande vise à :

- étendre le 2^e étage pour aménager un appartement comptant deux chambres ;
- créer une nouvelle terrasse au-dessus de celle du 1^{er} étage le long de la limite de propriété avec l'immeuble de droite ;
- réaliser un nouveau volume avec toiture à l'avant avec lucarne et comprenant un logement supplémentaire comprenant deux chambres;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/10/2017 au 26/10/2017 et que quatre demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations :

- au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;
- au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur de lucarne ;

Considérant que l'extension du volume du dernier niveau existant permet d'aménager un appartement comprenant deux chambres ; que cette intervention respecte les prescriptions en termes de gabarit ;

Considérant que la nouvelle terrasse créée au 2^{ème} étage couvre entièrement celle du 1^{er} étage et que pour respecter le code civil en matière de vues droites, un pare-vue présentant un retour est proposé ;

Considérant qu'un tel pare-vue est inesthétique, que la terrasse telle que proposée implique des vues plongeantes dans les propriétés voisines et couvre l'ensemble de la terrasse existante au 1^{er} étage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse à celle de la construction voisine de droite avec un bac à plantes fixe le long du mur mitoyen sur toute la profondeur en vue de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que le niveau entièrement ajouté dépasse en profondeur et en hauteur les deux constructions contiguës et que le balcon se développe encore au-delà de ces deux constructions ;

Considérant que ce nouveau volume présente un versant de toiture à l'avant et une rehausse de façade à l'arrière ;

Considérant de plus qu'un décrochement est prévu au droit du voisin de gauche en façade arrière impliquant une surface très réduite de toiture plate traitée en toiture végétalisée ;

Considérant cependant qu'aucun accès n'est praticable pour son entretien ;

Considérant que cette volumétrie est imposante et ne s'intègre pas harmonieusement aux immeubles voisins ;

Considérant que si le principe d'ajouter un niveau sous toiture est envisageable, il y a lieu de prévoir une volumétrie plus harmonieuse à l'arrière en supprimant toutes les dérogations en termes de gabarit;

Considérant que la lucarne proposée en versant avant de toiture présente une hauteur supérieure au maximum autorisé (1.25m) ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau logement dans un nouveau volume et que dès lors les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme sont d'application ;

Considérant que les fenêtres des chambres n'apportent pas la superficie éclairante suffisante prescrite par l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (même pas 1/10 alors que le minimum est de 1/5) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir deux lucarnes distinctes tout en respectant les largeurs et hauteurs maximales des différents règlements d'urbanisme permettant de respecter l'éclairage minimum requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de revoir les matériaux de toiture et leur couleur ;

Considérant en effet que l'association de tuiles noires sur le versant de toiture et de zinc de teinte foncée pour la lucarne est inadéquate alors que les toitures à versants voisines sont en tuiles rouges ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer d'autres couleurs et matériaux ;

Considérant que le nouveau local vélos n'est pas suffisamment large ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une alternative afin que l'immeuble dispose d'un local permettant le parcage de vélos en nombre suffisant en adéquation avec le nombre et les dimensions des logements ;

Considérant que l'immeuble comprend deux garages mais aucun emplacement non couvert comme indiqué dans le formulaire de demande (cadre VII) ; que dès lors l'immeuble ne comprend que deux emplacements de parking ;

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

A condition de :

- limiter la profondeur de la terrasse à celle de la construction voisine de droite avec un bac à plantes fixe le long du mur mitoyen sur toute la profondeur en vue de respecter le code civil en matière de vues et revoir la volumétrie du dernier niveau en supprimant les dérogations en termes de gabarit ;
- prévoir une volumétrie plus harmonieuse à l'arrière du dernier niveau en supprimant toutes les dérogations en termes de gabarit (diminuer la profondeur) et proposer un logement de plus petite taille respectant toutes les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- faire une proposition alternative en termes de lucarnes à l'avant (deux lucarnes plus petites au lieu d'une grande) permettant de respecter l'éclairage minimum requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- revoir les matériaux et les couleurs des éléments de toiture (couverture et habillage)
- proposer une alternative afin que l'immeuble dispose d'un local permettant le parcage de vélos en nombre suffisant en adéquation avec le nombre et les dimensions des logements ;
- corriger le cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne les emplacements de parking.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne est acceptée.

Les dérogations en termes de profondeur et de hauteur (articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 455 de la réunion du vendredi 19/01/2018 à 16h45

Demande permis d'environnement (13)

Localisation : avenue Marcel Thiry 50-52
Objet : parking couvert de 26 emplacements - renouvellement
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n° 60bis approuvé le 08/06/2000
Demandeur : ACP de la Résidence Brussels Garden
Motifs : nuisances potentielles : bruit - odeurs
Enquête : 04/12/2017 au 18/12/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 1B avait été délivré à la SA HANSEN jusqu'au 28/08/2016 pour l'exploitation d'une installation de dégazage, d'un dépôt de déchets non dangereux, d'un parking couvert de 26 emplacements, d'un transformateur statique et d'extracteurs d'air.

Considérant que le précédent permis d'environnement autorisant notamment l'exploitation d'un parking couvert de 26 emplacements au 50-52 avenue Marcel Thiry est venu à expiration en date du 28/08/2016 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation de ce parking couvert ;

Considérant que l'enquête publique du 04/12/2017 au 18/12/2017 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Considérant que le bâtiment a été construit à proximité d'une ancienne décharge et qu'il existe dès lors des risques d'accumulation de bio-gaz au niveau du sous-sol du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de démontrer que l'installation d'un système de récupération des bio-gaz n'est plus nécessaire pour assurer la sécurité des résidents de l'immeuble.
- de se conformer, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/09/2017.