

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/621374/2016 (1)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 64
- Objet : Demande modifiée : démolir partiellement un immeuble de bureaux existant, en gardant le niveau situé en sous-sol ; reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement (44 appartements) pour une superficie de 4805 m² et 490 m² de bureaux ; rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques.
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : n° 4 : Place Saint-Lambert
- Demandeur : S.P.R.L. KAWEMO Monsieur Werner Moonens
- Motifs :
- 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)
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation :
- étonnés que l'option de la réhabilitation du bâti existant n'ait pas été privilégiée
- souhaitent que le chantier fasse l'objet d'un suivi particulier (stabilité, nappe phréatique...)
- malgré l'effort consenti, il nous semble toujours trop haut (parc adjacent et cohérence des gabarits)
- le projet déroge autant en hauteur qu'en termes d'affectation au PPAS n°4bis (déjà argumenté lors de la précédente enquête publique)
- le projet déroge également au RRU en termes de hauteur (ombrée portée sur le parc, précédent pour les deux parcelles voisines)
- souhaitent que le projet soit exemplaire et dispose d'un débit de fuite plus limité que la normale vers le réseau séparatif (zone inondable) ; nécessite des études de sous-sol très approfondies
- souhaitent que les toitures plates soient transformées en toitures vertes stockantes dimensionnées et souhaitent la limitation du rejet des eaux pluviales en les récoltant pour les sanitaires

- il faut veiller à ce que l'aménagement de la zone de recul permette aux automobilistes d'avoir un champ de vision libre (cyclistes et piétons)
- « la bande » vélo ne propose pas une circulation bidirectionnelle (conflits avec les véhicules entrant)
- le nombre de places vélos ne tend toujours pas vers le nombre de chambres (83 contre 65)
- nous ne sommes pas favorables à la réalisation d'une plateforme mobile pour les 17 P, cette technique montre, encore une fois, que le projet est trop dense
- nous sommes défavorables au projet tel que présenté
- demandent que la hauteur du bâtiment soit nettement revue à la baisse, afin de préserver la faune et la flore du parc et éviter tout impact sur l'écoulement des eaux et ses implications pour les bâtiments existants

Avis :

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

La commission de concertation demande des compléments d'information :

- Fournir une coupe longitudinale à travers le Boulevard de la Woluwe depuis le croisement avec la rue de la Station de Woluwe (Bâtiment ROB et bâtiment de l'Œuvre Nationale des Aveugles) jusqu'au carrefour avec le Cours Paul-Henri Spaak permettant de visualiser la hauteur de l'immeuble projeté dans le contexte urbanistique du boulevard de la Woluwe ; et en intégrant la hauteur du nouveau projet pour le Woluwe-shopping-Center ;
- Fournir une coupe transversale à travers le projet, le boulevard de la Woluwe, le parc du Château Malou et le château Malou et une vue depuis le château Malou (photomontage) ;
- Faire concorder tous les plans et coupes avec toutes les autres notes et études fournies dans le dossier et plus particulièrement les aménagements paysagers,
- faire apparaître les dispositions de la récupération de l'eau et du bassin d'orage ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 10h30

Demande de permis d'urbanisme PU/702308/2018 (2)

- Localisation : Rue Crocq 72 - 74 et Avenue Georges Henri 62 - 62 A
- Objet : Démolir les quatre immeubles existants sur les quatre parcelles et construire un immeuble de 11 logements, 1 commerce et 7 emplacements de parking en sous-sol
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : S.P.R.L. SONAUTO Monsieur Jean-Marc LAFONTAINE
- Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 (bien à l'inventaire)
- Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
- Plaintes/Remarques : 45
- Argumentation :
- aggravation certaine des problèmes de stationnement (manque de places déjà maintenant), 7 emplacements de parking prévus pour 11 logements
 - le parking souterrain accessible que par un ascenseur pour véhicules, rendra l'utilisation très contraignante au quotidien et engendrera certainement des perturbations et un goulot d'étranglement aux heures d'affluence
 - augmentation considérable de la profondeur et de la hauteur de la construction
 - augmentation du débit d'eau dans les canalisations de la rue
 - la construction prévue va entraîner un effet oppressant et briser l'homogénéité
 - perte d'ensoleillement
 - vues plongeantes directes
 - dépréciation considérable des maisons adjacentes au projet
 - quid quant à la stabilité des maisons 60 avenue Georges Henri et 76 rue Crocq lors de la construction ?
 - l'arrêt de bus de la STIB serait en toute logique supprimé
 - un tel projet risque de briser l'équilibre existant dans le quartier environnant

- le projet est trop dense, trop haut, garage trop problématique, engendrera des problèmes de parking, ne cadre pas avec l'architecture du quartier
- aberration urbanistique et environnementale (la maison rue Crocq vient juste d'être reconstruite)
- le projet nous semble être trop imposant (ombre, terrasses, grandes baies vitrées...)
- s'opposent à la réalisation de l'importante terrasse du dernier étage
- souhaitent que la situation des toitures vertes soit clarifiée
- demandent des toitures vertes intensives stockantes
- l'enquête publique s'est déroulée pendant les vacances de Pâques
- désagrément pour tout le quartier durant toute la durée des travaux et après
- demandent un avis défavorable de la commission de concertation

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 démolir les quatre immeubles existants sur les quatre parcelles et construire un immeuble comptant 11 logements, un commerce et 7 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et que 45 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le gabarit, la densité, le manque d'intégration du projet dans le quartier, et les travaux durant le chantier ;

Considérant que l'immeuble situé au n°62 de l'avenue Georges Henri date d'avant 1932 et est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'immeuble situé au n°74 de la rue Crocq a été reconstruit récemment suite à un incendie ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés sur les différentes parcelles :

- N°62 avenue Georges Henri :
 - permis d'urbanisme n°3049 délivré le 29/08/1930 pour la construction de l'immeuble
 - permis d'urbanisme n°17082 délivré le 27/08/2002 pour le placement d'enseigne
 - permis d'urbanisme n°18087 refusé le 04/07/2006 pour le placement de climatiseur
- N°62A avenue Georges Henri / 70 rue Crocq :
 - permis d'urbanisme n°4919 délivré le 06/12/1935 pour la construction de l'immeuble
 - permis d'urbanisme n°15953 délivré le 10/04/1997 pour la transformation de l'immeuble (rez commercial + logement)
 - permis d'urbanisme n°16059 délivré le 23/09/1997 pour le placement d'enseigne
 - permis d'urbanisme n°17261 délivré le 05/08/2003 pour la transformation de l'immeuble commercial
 - permis d'urbanisme n°20448 délivré le 26/06/2014 pour régulariser le placement de climatiseurs et d'enseignes
- N°72 rue Crocq :
 - permis d'urbanisme n°5878/5971 délivré le 10/01/1939 pour la construction d'un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages

- permis d'urbanisme n°14289 délivré le 19/05/1987 pour le placement d'une enseigne
- permis d'urbanisme n°14484 délivré le 03/05/1988 pour la transformation du magasin et le placement de trois enseignes
- N°74 rue Crocq :
 - permis d'urbanisme n°3304 délivré le 28/08/1932 pour la construction de la maison
 - permis d'urbanisme n°19122 délivré le 07/01/2010 pour démolir et reconstruire la maison unifamiliale
 - permis d'urbanisme n°19786 délivré le 26/04/2012 pour modifier le permis d'urbanisme n°19122

Considérant que la demande vise plus précisément à démolir la maison récemment reconstruite au n°74, l'immeuble n°72, l'immeuble commercial à l'angle et la maison n°62 avenue Georges Henri pour construire un immeuble sur les quatre parcelles comprenant :

- Au sous-sol : 7 emplacements de parking accessibles par un ascenseur placé du côté de la rue Crocq, 11 caves, un espace vélos-motos et le local nettoyage sous l'escalier ;
- Au rez-de-chaussée : un commerce de 43m², l'entrée de l'immeuble avec les locaux poubelles et deux logements d'une chambre chacun, le local deux roues) ;
- Aux 1^{er} et 2^{ème} étages : deux logements de chacun deux chambres et un logement d'une chambre ;
- Au 3^{ème} étage, deux logements de chacun deux chambres et le niveau inférieur d'un logement organisé en duplex comprenant deux chambres avec chacun leur salle de bain ;
- Au 4^{ème} étage : le niveau supérieur du logement en duplex comprenant les pièces de vie ;

Considérant que le dernier niveau dispose de terrasses et que le reste de la toiture du 3^{ème} étage ainsi que l'ensemble de la toiture du 4^{ème} étage sont verdurisés ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :

- Titre I : articles 4 et 6 en termes de gabarit : la nouvelle construction dépasse les profils des deux immeuble contigus ;
- Titre I : article 13 : l'entièreté de la parcelle (hors zone de recul) est construite en sous-sol et la zone de cours et jardin ne présente pas de surface en pleine terre, seule une couche de 0,60m de terre est prévue au-delà des deux terrasses des appartements du rez-de-chaussée ;
- Titre II ; article 3 : la chambre d'un des appartements du rez présente une chambre de 11,45m² (inférieur au minimum de 14m²) ;
- Titre IV : article 7 : la demande ne comporte pas de place de parking pour PMR (3m de large) ;
- Titre VIII : article 6 : la demande ne propose que 7 emplacements de parking pour 11 logements et un commerce ;

Considérant que la demande a également été soumise à l'enquête publique pour le motif de modification des caractéristiques urbanistiques vu qu'il s'agit d'une seule construction sur plusieurs parcelles en lieu et place de quatre immeubles ;

Considérant que la demande a également été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat étant donné qu'elle concerne la démolition d'un immeuble datant d'avant 1932 (immeuble n°62) ;

Considérant que la démolition des bâtiments existants n'est motivée que par le fait que les biens ne sont pas habitables en l'état (n°74 : gros-œuvre fermé sans finition), que l'aménagement est basique et qu'ils n'ont que peu d'intérêt architectural (n°72, n°62 et n°62A) ;

Considérant qu'il est également précisé que l'investissement d'une rénovation lourde n'est pas justifié ;

Considérant néanmoins qu'il est difficilement justifiable de démolir une maison unifamiliale qui vient d'être reconstruite ; qu'il est important de maintenir une mixité dans le type de logements et dès lors de maintenir la maison unifamiliale au n°74 rue Crocq ;

Considérant également que les bâtiments des n°72 rue Crocq et 62 avenue Georges Henri présentent des qualités architecturales et participent à la cohérence d'ensemble du quartier ;

Considérant dès lors qu'il y a également lieu de les maintenir, tout en gardant une possibilité de transformation et extension ;

Considérant que le nouvel immeuble propose un nombre trop élevé de logements dont certains se limitent aux normes minimales de superficie prescrites par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le gabarit proposé est trop important au vu du parcellaire et de gabarits environnants, y compris ceux des autres immeubles aux angles du même carrefour (de gabarit R+2 de l'autre côté de l'avenue Georges Henri et de gabarit R+3 en face côté rue Crocq); que les dérogations par rapport au dépassement des profils mitoyens en intérieur d'îlot sont trop importantes et ne se justifient pas ;

Considérant que le projet ne présente pas tous les locaux communs et techniques requis en dimensions suffisantes par rapport au programme (locaux poubelles très petits, pas de local pour les compteurs,...) ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking par rapport au nombre de logements est nettement inférieur au minimum prescrit par le titre VIII du règlement régional d'urbanisme ($0.63 < \text{entre } 1 \text{ et } 2$) ;

Considérant que l'aménagement proposé et les dimensions du parking en sous-sol ne garantissent pas son bon fonctionnement (rayon de giration, obligation de se garer en marche arrière pour certains emplacements,...) ;

Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité C ; que le projet propose un ratio de parking inférieur au RRU mais ne compense pas par des locaux vélos en nombre et de qualité ;

Considérant qu'il y a lieu de tendre vers un emplacement vélo par chambre facilement accessible ;

Considérant que le nombre d'appartements doit être revu à la baisse, que la répartition des locaux communs doit être réétudiée (local poubelles et entrée, caves etc) ;

Considérant que la viabilité d'une superficie commerciale de 43m² sans lieu de stockage ni de sanitaire ne permet pas un aménagement durable et qualitatif ; qu'il y a lieu de réétudier cet aménagement en agrandissant sa superficie, et le type de commerce ;

Considérant qu'un projet réduit considérablement d'un immeuble à appartements avec une esthétique moderne pourrait être acceptable, mais que le projet tel que présenté ne l'est pas ; que la demande présente un nombre trop important de dérogations (gabarit, normes d'habitabilité, parking), et doit mieux tenir compte d'une intégration urbanistique en valorisant le patrimoine existant ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1696271/2018 (3)

Localisation : Rue de la Cambre 34

Objet : construire un volume sous toiture à versants sur la toiture plate existante de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Audrey JAQUEMYNS-HERINCKX

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 : 18/04/2019 au 02/05/2019

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 la demande vise à construire un volume sous toiture à versants sur la toiture plate existante de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés :

- N°9028 le 17/12/1956 pour la construction de la maison,
- N°545276 le 06/11/2014 pour l'extension de la maison (terrasse et escalier extérieurs) ;

Considérant que la demande vise plus précisément à agrandir la maison unifamiliale en réalisant un volume sous toiture abritant la chambre parentale et un espace de rangement;

Considérant qu'une nouvelle toiture à deux versants est proposée sur la toiture plate existante ;

Considérant que la corniche actuelle de la maison est plus basse que celles des deux immeubles contigus dont celui de gauche présente une toiture plate et celui de droite une toiture à deux versants ;

Considérant que cette corniche est maintenue ; que le versant avant s'aligne sur le versant de l'immeuble voisin de droite mais qu'à l'arrière, le projet présente des dérogations aux article 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, vu que le nouveau volume dépasse les profils des deux immeubles voisins ;

Considérant que le versant arrière présente une faible pente afin de limiter les dérogations et que le nouveau volume est éclairé par des fenêtres de toit à l'avant et à l'arrière ;

Considérant que les dérogations sont minimales et que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

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 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 suivantes au titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées :

- Article 4 (profondeur)
- Article 6 (hauteur)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/652166/2017 (4)

Localisation : Avenue Georges Henri 446 - 448

Objet : régulariser la modification du nombre de logements, le placement d'un escalier extérieur vers la passerelle, les modifications intérieures et extérieures pour les deux bâtiments, aménager les toitures plates au deuxième étage de l'immeuble à rue et réaliser une terrasse avec escalier vers le jardin en façade arrière de l'arrière-bâtiment

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. DRIFOSSETT Monsieur Jean JANSSENS

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 : 18/04/2019 au 02/05/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial au 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 à régulariser la modification du nombre de logements, le placement d'un escalier extérieur vers la passerelle et les modifications intérieures et extérieures pour les deux bâtiments, à aménager les toitures plates au deuxième étage de l'immeuble à rue et à réaliser une terrasse avec escalier vers le jardin en façade arrière de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne les terrasses et escaliers extérieurs, les rehausses et prolongations de murs mitoyens ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit dans un premier temps de régulariser la division de la maison unifamiliale et de son extension (loft) en deux logements distincts ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été placé depuis la cour vers la passerelle existante entre les deux bâtiments pour accéder directement au logement de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que le mur mitoyen vers le voisin n°444 a été rehaussé (sur une profondeur de 2,58m par rapport à la façade avant de l'arrière-bâtiment) d'une hauteur de 53cm et atteint désormais une hauteur de 1,80m par rapport au niveau fini de la passerelle ;

Considérant pour rappel, que le précédent permis d'urbanisme (référéncé PU 19.742) a accepté la réalisation d'un « loft » en arrière-bâtiment pour autant qu'il soit réalisé comme une extension du logement (maison unifamiliale) existant dans le bâtiment à front de rue ;

Considérant que ce « loft » ne pouvait être accessible que depuis la passerelle reliant les deux bâtiments, cette passerelle n'était accessible que depuis le hall d'entrée de la maison unifamiliale existante à front de rue ;

Considérant que le bâtiment à front de rue et le bâtiment en intérieur de l'îlot sont trop proches pour permettre la division du logement en deux logements indépendants ; que la densification en termes de logement en intérieur d'îlot n'est pas acceptable vu la promiscuité entre les biens ;

Considérant que les conditions émises dans ce précédent permis d'urbanisme (limitation de l'accessibilité à la passerelle par le placement d'un bac à plantes le long du mur mitoyen sur une distance de 1.90m à partir de la limite de propriété / refus de rehausse de mur mitoyen le long de la passerelle) n'ont pas été respectées ;

Considérant que lors de ce précédent permis, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que les arrière-bâtiments ne peuvent pas être affectés au logement était acceptable car la configuration de ce même et unique logement ne portait que très peu atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement de deux terrasses supplémentaires au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble à rue ;

Considérant que de nouveaux garde-corps ont déjà été placés de manière à encadrer chacune des trois terrasses de cet étage ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager celles-ci sur un mètre de profondeur par rapport à la façade arrière du bâtiment à rue et que les parties restantes des deux toitures seront végétalisées ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen est prévue du côté n° 450 sur une hauteur de 1,80m par rapport au niveau fini de la terrasse et sur une profondeur de 2,85m par rapport à la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse (et prolongation de mur mitoyen) est trop importante compte tenu de la profondeur de la terrasse proposée ;

Considérant pour rappel que l'aménagement d'une première terrasse a déjà été accordé dans le permis d'urbanisme précédent, accessible depuis la family room et qu'un deuxième accès n'est pas nécessaire pour une utilisation des terrasses telles que présentées ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédent a été délivré à condition de limiter la première terrasse (coté n°444) par le placement de bacs à plantes le long du mur mitoyen sur une distance de 1.90m à partir de la limite de propriété, ce qui n'a pas été réalisé ;

Considérant cependant qu'un accord du voisin n° 444 a été donné pour le placement d'un panneau en verre translucide sur la mitoyenneté, permettant de se conformer au Code civil en matière de vues droite et oblique et que de ce fait, cette modification est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également de régulariser des modifications intérieures et extérieures pour l'arrière-bâtiment dont :

- L'aménagement d'un vestiaire pour l'école de danse, au sous-sol de l'arrière-bâtiment ;
- La réalisation d'un escalier intérieur privatif au rez-de-chaussée de l'école de danse vers ce nouveau vestiaire au sous-sol du bâtiment ;
- La modification des baies de la salle de danse au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment vers le jardin arrière

Considérant que ces transformations sont minimales et acceptables ;

Considérant que le projet propose de réaliser un balcon et un escalier extérieur depuis l'extension du logement au premier étage vers le jardin en fond de parcelle ;

Considérant que le logement de l'arrière-bâtiment ne peut être qu'uniquement considéré comme une extension de la maison unifamiliale ;

Considérant que la réalisation d'une terrasse impliquant plusieurs dérogations et une nouvelle rehausse de mitoyen importante ne répond pas de manière adéquate à la configuration des lieux et ne permettra pas de conserver la tranquillité en intérieur d'îlot ;

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

Considérant pour rappel que la majorité des travaux a été réalisée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et de manière contradictoire aux conditions émises lors du permis d'urbanisme précédent ;

Considérant, vu tout ce qui précède que les modifications proposées et celles à régulariser ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne peuvent être acceptées ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit, correspondant à la situation du permis d'urbanisme référence PU 19.742 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 15h00

Demande de permis d'urbanisme PU/701137/2018 (5)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 53

Objet : régulariser la modification des châssis en façade de la maison unifamiliale, l'agrandissement du rez-de-chaussée et de l'étage et la construction d'un auvent

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

Demandeur : Monsieur et Madame Paul et Michèle BAILEY - DESCHACHT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019

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 la demande vise à régulariser la modification des châssis en façade de la maison unifamiliale, l'agrandissement du rez-de-chaussée et de l'étage et la construction d'un auvent en aluminium;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

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

Considérant que la modification des châssis par des châssis en PVC gris foncé est acceptable étant donné que :

- Les divisions des châssis ont été maintenues,
- La couleur se rapproche de la couleur des châssis de la maison voisine ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu, lors d'un prochain changement de châssis, de privilégier l'utilisation de bois, ce qui permet de retrouver plus de détails pour la porte d'entrée ;

Considérant que les modifications à régulariser à l'arrière de la maison consistent en l'augmentation de la profondeur de l'annexe et la construction d'un auvent en aluminium et plexiglas à l'arrière ;

Considérant qu'en séance, les demandeurs ont précisé que le devis datait de 1999 ; que cette structure a donc 20 ans ; qu'il y a lieu de privilégier un auvent en matériaux plus pérennes (verre) ;

Considérant que la modification des annexes déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 étant donné que les volumes à régulariser dépassent les gabarits des deux constructions voisines ; que les dérogations sont acceptables vu leur faible impact ;

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, 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° 476 de la séance du 17/05/2019 à 15h30

Demande de permis d'urbanisme PU/692533/2018 (6)

- Localisation : Chaussée de Louvain 1230
- Objet : démolir un immeuble de bureaux, changer l'affectation de l'entrepôt en intérieur d'îlot, construire un dépôt en sous-sol, aménager un parking à ciel ouvert et abattre un arbre
- Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
- Demandeur : S.A. Hout Van Acker Deuren Varip Monsieur Ilyas MUTLU
- Motifs : application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces de gros comprise entre 500 et 2500 m²)
- Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation :
- la demande doit être refusée dès lors que le projet n'est pas compatible avec le PRAS
 - la demande de permis d'urbanisme ne contient aucun rapport d'incidences
 - le demandeur n'a pas déposé de permis d'environnement
 - le demandeur n'a sollicité aucun accord pour démolir le mur mitoyen
 - le projet ne s'intègre pas du tout à l'environnement bâti
 - mobilité : le demandeur déclare qu'il y a peu de saturation automobile à cet endroit. C'est faux
 - si délivrance, il importe à tout prix d'imposer au demandeur de renforcer la végétation et la verdurisation de la parcelle
 - la création du stock en sous-sol est également à proscrire

Avis :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux, changer l'affectation de l'entrepôt en intérieur d'îlot, construire un dépôt en sous-sol, aménager un parking à ciel ouvert et abattre un arbre ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 en application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces de gros comprise entre 500 et 2500 m²) et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la compatibilité avec les prescriptions du PRAS, la procédure d'instruction, la mobilité et l'absence de verdurisation de la parcelle ;

Concernant que la demande concerne plus précisément :

- la démolition de l'immeuble de bureaux à l'avant,
- la construction d'un dépôt en sous-sol
- l'aménagement d'un parking pour la clientèle sur la toiture du nouveau dépôt,
- l'aménagement d'une zone de déchargement et parking de 3 places dans la zone latérale,
- l'abattage d'un arbre,
- le changement d'affectation du dépôt à l'arrière en commerce de gros de 1338m² hors sol, dont moins de 1000m² seront accessibles à la clientèle ;

Considérant que les superficies ont été renseignées dans le formulaire de demande comme étant du commerce et non du commerce de gros ; qu'il s'agit d'une erreur matérielle et qu'il est bien stipulé dans les autres documents qu'il s'agit d'un commerce de gros ;

Considérant, en effet, que la note explicative détaille que la clientèle sera principalement composée d'entrepreneurs et que les particuliers font +/- 20% du chiffre d'affaire ; que l'entreprise est déjà présente sur le territoire d'une autre commune en région bruxelloise ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol permet l'installation d'un commerce de gros dans la zone de forte mixité de maximum 2500m² aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant que le demandeur a fourni une note détaillée motivant les raisons sociales et économiques de son projet ;

Considérant, en effet, que :

- le projet diminue la superficie construite hors sol de +/-640m²,
- la zone présente un mélange de commerces, entrepôts, des immeubles semi-industriels et du logement, l'affectation proposée s'inscrit dans cette mixité,
- une voirie régionale bruyante et un parking très fréquenté du Mediamarkt sont à proximité directe du site. L'ajout d'un parking de 18 emplacements pour clients et 3 emplacements pour le personnel n'a pas d'incidences négatives sur le cadre de vie des logements, ni sur le bon fonctionnement des autres fonctions dans la zone,
- aucune installation bruyante n'est prévue dans le bâtiment,
- l'actuel projet sert à décentraliser l'activité de l'entreprise qui est déjà située à Anderlecht,
- le dépôt en sous-sol et la mezzanine ne sont accessibles que pour le personnel et servent de stockage
- la végétation existante entre le site qui fait l'objet de la demande et les voisins de droite est maintenue
- l'impact sur le trafic est négligeable

Considérant qu'aucun rapport d'incidences, ni de permis d'environnement ne sont requis dans l'actuelle procédure ;

Considérant que le projet permet au site de retrouver une fonction après plusieurs années d'inoccupation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant qu'un parking à ciel ouvert pour 18 voitures est prévu, permettant à la clientèle de se garer aisément ;

Considérant qu'une zone de déchargement est aménagée dans la zone latérale ;

Considérant que le projet optimise la superficie réduite du terrain pour permettre que l'activité projetée ne perturbe pas les environs (parkings et livraisons sur le site même et non sur la voie publique); que pour ce faire, la zone de déchargement doit être libre de tout obstacle pour garantir une bonne fonctionnalité ;

Considérant, dès lors, qu'il n'y a que très peu de verdurisation qui peut être prévue ; qu'une petite zone verdurisée est prévue à l'entrée et une bande étroite de pleine terre est maintenue (situation existante) ; que l'arbre doit être abattu afin de garantir une bonne fonctionnalité ;

Considérant que le projet renforce le caractère mixte de cette zone, qui est l'une des 2 zones de forte mixité dans la commune ;

Considérant que la gestion de l'eau pluviale à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration et évaporation ;

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, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- limiter la partie accessible à la clientèle au rez-de-chaussée de l'immeuble
- proposer un aménagement des abords favorisant plus de végétation indigène
- limiter le réseau de récolte des eaux pluviales en tuyaux, privilégier l'infiltration directement via des revêtements perméables et renvoyer le ruissellement vers les fosses de plantation ;

Le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement peut apporter une aide pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision durable de gestion de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 16h00

Demande de permis d'urbanisme PU/699520/2018 (7)

Localisation : Rue du Bois de Linthout 5 - 7

Objet : régulariser le remplacement des châssis aux premier et troisième étages et remplacer les châssis du deuxième étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Michel CLAES

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

Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation au 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 à régulariser le remplacement des châssis aux premier et troisième étages et à remplacer les châssis du deuxième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri et qu'elle déroge à celui-ci en son article 3 §6 (utilisation du PVC en façade) ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à régulariser le remplacement des châssis :

- du premier étage de l'immeuble (prévus en aluminium de ton RAL 7045) par des châssis en PVC de ton bleu foncé (remplacement effectué en 2009) ;
- du troisième étage de l'immeuble (prévus initialement en bois) par des châssis en PVC de ton blanc (remplacement effectué en 2010) ;

Considérant que ces remplacements avec modification de matériau ont eu lieu avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri ;

Considérant de ce fait, que l'interdiction du PVC n'étant pas applicable et que l'esthétique générale (maintien des divisions) étant maintenue, ces remplacements n'étaient à cette époque-là, pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis du deuxième étage de l'immeuble par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces châssis (prévus initialement en bois) ont déjà fait l'objet d'un remplacement en 1977 par des châssis en PVC de ton blanc respectant les divisions ;

Considérant que ce nouveau remplacement, même s'il s'agit de châssis identiques, déroge à l'article 3 §6 du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri, en ce que le placement de PVC en façade visible depuis l'espace public est interdit ;

Considérant que même si l'aspect esthétique de la façade est conservé et que la dérogation est minimale, il serait préférable d'un point de vue écologique de placer de nouveaux châssis en aluminium ou en bois ;

Considérant de plus que la commune de Woluwe-Saint-Lambert encourage financièrement les commerçants et riverains à se conformer au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en octroyant de généreuses primes ;

Considérant pour rappel, que tout remplacement futur des châssis existants en PVC devra être conforme au règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que les documents transmis dans la demande de permis d'urbanisme indiquent la présence d'une installation technique en façade (entre le premier et deuxième étage) ;

Considérant pour rappel que le règlement régional d'urbanisme en son titre I, article 10 §1 interdit tout placement d'évacuations de gaz brûlés, de systèmes de ventilation et d'installations techniques externes de conditionnement d'air en façade avant ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de supprimer cet élément en façade avant ;

Considérant que le formulaire de proposition PEB (lié à la régularisation des châssis du troisième étage) introduit dans la demande indique que des ventilations seront placées sur les châssis des locaux secs du troisième étage afin de se conformer à la réglementation PEB ;

Considérant que les ventilations n'étant pas mentionnées sur les élévations, seul le placement d'invisivents en partie supérieure des châssis sera accepté au troisième étage ;

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

- **remplacer les châssis du premier étage en aluminium ou en bois (ton blanc) et conserver les divisions existantes ;**
- **supprimer les installations techniques existantes en façade avant ;**
- **ne pas placer de ventilations en façade avant au troisième étage (seuls les invisivents en partie supérieure des châssis seront acceptés) ;**

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 3 §6 (utilisation du PVC en façade) du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 16h15

Demande de permis d'urbanisme PU/692864/2018 (8)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 131
Objet : rénover la façade avant de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Caroline Defrenne-Manet
Motifs : Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE en attente des modifications et compléments à apporter au dossier de demande de permis d'urbanisme et plus précisément les plans corrigés et les frais de dossiers pour un permis de régularisation (1000€).

En effet, il a été constaté le 06/05/2019 que le chantier relatif à la présente demande avait débuté et était déjà partiellement terminé ;

Considérant que le bow-window en façade avant a été démonté et que les nouveaux châssis ont déjà été placés ;

Considérant que les mesures prises sur place sont différentes que celles indiquées sur les plans de demande de permis d'urbanisme ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 16h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1696053/2018 (9)

Localisation : Tomberg 211

Objet : rehausser, transformer et modifier la destination de l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif (école) en logement avec rez-de-chaussée commercial

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

Demandeur : S.P.R.L. STEPPE Monsieur Guy CLOQUET

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : souhaitent que la capacité de stockage des eaux pluviales des toitures plates soit pleinement mise en oeuvre

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, bordée d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rehausser, transformer et modifier la destination de l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif (école) en logement avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'aménagement de la toiture verte ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été délivrés :

- N°17.187 le 25/03/2003 pour la modification totale de l'affectation de l'immeuble en équipement d'intérêt collectif scolaire,
- N°17.702 le 08/03/2005 pour l'extension à l'arrière et la couverture de la cour,
- N°18.734 le 16/010/2008 pour une extension ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°655537 tendant à transformer et agrandir l'immeuble a été refusé le 08/08/2018 motivé notamment par le nombre trop important de logements peu qualitatifs, l'obligation de maintenir le rez-de-chaussée commercial, ... ;

Considérant que le bâtiment est en mauvais état (problème d'infiltration, installation électrique désuète, mauvaise isolation,...) et nécessite dès lors une rénovation en profondeur ;

Considérant que la présente demande propose un commerce et trois logements dont le programme se présente comme suit :

- Au sous-sol : caves, local compteurs et local poubelles,
- Au rez-de-chaussée : une surface commerciale de 131m² et l'entrée de l'immeuble de logements avec un espace pour les vélos,
- Au 1^{er} étage : un appartement comportant une chambre,
- Au 2^{ème} étage : un appartement comportant deux chambres,
- Au 3^{ème} étage : un appartement comportant deux chambres ;

Considérant que l'immeuble est agrandi aux derniers niveaux, impliquant une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le dépassement (de forme triangulaire) est de très faibles dimensions, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant qu'une isolation est placée en façade à rue à partir du 1^{er} étage et que des saillies sont proposées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages dont des encadrements de baies au-delà impliquant des dérogations aux articles 3 et 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment est souhaitable et rend la dérogation acceptable puisqu'elle ne se fait qu'à partir du 1^{er} étage ;

Considérant cependant que les encadrements dépassent encore de plus de 40cm les saillies de 90cm ;

Considérant que ces éléments en saillie sont proposés d'une part pour créer une dynamique dans la façade mais sont également utilisés comme paroi RF pour compartimenter les différentes unités de logement ;

Considérant que, les façades sont recouvertes d'un enduit de teinte gris clair impliquant une dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux ;

Considérant que par rapport au permis refusé, ce projet propose de nettes améliorations, tant au niveau de la diminution du nombre de logements, de leur aménagement plus qualitatif, du maintien d'un commerce en liseré commercial ;

Considérant que la toiture existante du rez-de-chaussée est recouverte d'un sédum améliorant les qualités paysagères du projet en intérieur d'îlot ;

Considérant, néanmoins, que la façade avant telle que proposée ne s'inscrit pas dans le tissu urbain environnant et qu'il y a lieu de proposer une alternative -moderne- plus harmonieuse et équilibrée en termes de volumétrie (l'oriel ne commence qu'au 2^e étage et a un effet écrasant sur les étages inférieurs, l'encadrement des châssis en saillie ne peut pas s'envisager : il y a lieu de revoir cette solution, par exemple par le recul du châssis) et en termes de matériaux (proposer des alternatives durables comme par exemple des briques, ...)

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 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/11/2018;

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

- Revoir l'esthétique de la façade avant en termes de volumétrie, matériaux, ...

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

- **Titre I du règlement régional d'urbanisme : articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 10 (saillie isolation) ;**
- **Règlement communal sur les bâtisses : enduit**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 17h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1700495/2019 (10)

Localisation : Avenue du Sagittaire 4

Objet : régulariser l'isolation de la toiture par l'extérieur et la démolition de la cheminée de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur José GARCIA

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - nous constatons que la rehausse ne s'aligne pas avec les constructions ni de gauche ni de droite
- nous plaidons afin que la Commune mette en place un règlement spécifique à l'échelle de ce quartier (cohérence architecturale)

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 à régulariser l'isolation de la toiture par l'extérieur et la démolition de la cheminée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la hauteur du profil de toiture rehaussé par rapport aux voisins mitoyens ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 2 façades » repris dans un ensemble de quatre habitations ;

Considérant que le corps de cheminée en versant arrière a été démoli ;

Considérant que les travaux de rénovation et d'isolation de toiture ont débuté (en versant arrière) sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, en ce que le nouveau profil de toiture (réalisé à l'arrière et proposé à l'avant) dépasse partiellement la hauteur de profil du voisin de droite n°2 ;

Considérant que si le principe d'isoler et de rehausser légèrement la hauteur de la toiture (18 cm) est acceptable, le fait de créer une rupture au niveau de la corniche ne l'est pas ;

Considérant que plusieurs habitations du quartier ont déjà obtenu une autorisation urbanistique pour effectuer des travaux similaires à condition de maintenir les hauteurs des corniches initiales (voir PU référencé PU/604690 pour l'avenue des Gémeaux n°3) ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver une cohérence dans l'ensemble du quartier, de revoir cet aménagement et d'aligner les gouttières avec celles des voisins de droite et de gauche ;

Considérant que les tuiles ont été (en partie arrière) et seront remplacées (en versant avant) à l'identique ;

Considérant que l'accès par la trappe au grenier existant dans les combles ne sera pas modifié et que l'aménagement du grenier n'est donc pas prévu dans cette demande ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de prévoir un raccord harmonieux avec les toitures voisines et de maintenir la hauteur de la gouttière**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/695190/2018 (11)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 73

Objet : relier le deuxième étage au premier pour réaliser un duplex, aménager la toiture en terrasse avec potager, régulariser l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage et placer un auvent en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre et Julie DEOME - SALIEZ

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

Enquête : 18/04/2019 au 02/05/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation au 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 à relier le deuxième étage au premier pour réaliser un duplex, à aménager la toiture en terrasse avec potager, à régulariser l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage et à placer un auvent en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la toiture plate principale ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble composé de deux logements au rez-de-chaussée et au premier étage et d'espaces greniers / chambres de bonnes au deuxième étage ;

Considérant que le deuxième étage sera réaménagé en chambres et salle de bains et que celui-ci sera relié au premier étage afin de créer un logement en duplex ;

Considérant que la cage d'escalier sera privatisée pour ce logement à partir du palier du premier étage ;

Considérant que la demande prévoit d'installer une terrasse sur la toiture plate principale de l'immeuble ;

Considérant que celle-ci sera accessible depuis un nouvel escalier intérieur placé au deuxième étage et une trappe d'accès vitrée ;

Considérant que la toiture plate sera entièrement isolée et pourvue d'une nouvelle finition en gravier pour les zones inaccessibles et d'un plancher bois pour la zone accessible ;

Considérant que de larges bacs à plantes (1m de profondeur) seront installés sur le pourtour de la zone accessible de la terrasse et qu'ils seront utilisés comme potagers ;

Considérant que les bacs à plantes serviront de garde-corps et que cette configuration permettra de limiter les accès aux zones périphériques de la toiture ;

Considérant que la profondeur de la terrasse et la position de ces bacs à plantes dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est minime, qu'elle n'aura que peu d'impact sur les biens avoisinants et que dès lors elle est acceptable ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de présenter un retrait de minimum 1,00m par rapport à l'alignement de la façade à rue afin de rester le plus discret possible et de limiter la visibilité des différents éléments (bacs à plantes) depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière ;

Considérant qu'au même niveau, le voisin n°71 a construit une annexe et que de l'autre côté, un écran séparatif en bois existe sur la mitoyenneté (voisin n°75) ;

Considérant que cet écran de séparation ne permet pas de répondre aux prescriptions du code civil vu sa faible hauteur et son positionnement ;

Considérant qu'il s'indique de se conformer au code civil pour la rehausse du mur mitoyen : soit en supprimant l'écran de séparation en bois et en rehaussant le mur mitoyen, soit en obtenant un accord du voisin pour le maintien de cet écran existant ;

Considérant qu'un auvent photovoltaïque (s'alignant en profondeur au corps de cheminée existant extérieur) sera placé au-dessus de la terrasse contre la façade arrière afin de créer un abri et d'améliorer la consommation électrique de l'immeuble ;

Considérant que les châssis du deuxième étage seront remplacés en façades avant et arrière par de nouveaux châssis en aluminium blanc ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que les divisions des châssis seront conservées et que l'aspect architectural général de la façade avant ne sera pas modifié ;

Considérant qu'au vu de tout ce qui précède, le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

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

- se conformer au code civil pour la rehausse du mur mitoyen : supprimer l'écran de séparation en bois et rehausser le mur mitoyen ou obtenir un accord du voisin pour le maintien de cet écran existant ;
- reculer le bac à plantes en façade avant de minimum 1m

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.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 476 van de vergadering van 17/05/2019 om 17h30

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/694986/2018 (12)

Ligging : Edouard Speeckaertlaan 118

Ontwerp : renoveren en uitbreiden van de ééngezinswoning met toevoeging van een hellend dak

Zonering : Gew.B.P.. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : /
Verkaveling : /

Aanvrager : Filip en Petra VAN DEN EYNDE - RONDA

Motieven : afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Onderzoek : van 18/04/2019 tot en met 02/05/2019

Klachten/Opmmerkingen : 0

Argumenten : nihil

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 het renoveren en uitbreiden van de ééngezinswoning betreft met toevoeging van een hellend dak;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 18/04/2019 tot en met 02/05/2019 om volgende redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

Overwegende dat de aanvraag ter advies aan de overlegcommissie werd voorgelegd voor de volgende reden:

- toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Gezien er geen bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende dat de volledige woning gerenoveerd wordt; dat aan de achterzijde 1m wordt afgebroken op het gelijkvloers en dat er een nieuw hellend dak wordt voorzien op het bestaande plat dak, om zo het woonvolume uit te breiden;

Overwegende dat het nieuwe bouwprofiel dat van de rechterbuur volgt; dat de aanvraag afwijkt aan titel I, artikel 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aangezien het dakprofiel van de linkerbuur licht wordt overschreden;

Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is door haar geringe omvang en gezien de ingreep discreet is;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen zich goed integreren in de omgeving, de kwaliteit van de voorgevel niet in gedrang brengen en een algemene verbetering van de woonkwaliteiten van de ééngezinswoning verhogen;

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

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw

In toepassing van het artikel 126§6 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening, is de afwijking aan artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 17h45

Demande de permis d'urbanisme PU/682203/2018 (13)

Localisation : Avenue des Rogations 101

Objet : régulariser l'aménagement de 2 logements, effectuer des modifications en façade avant et à l'intérieur de l'immeuble

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

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

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

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

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

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

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

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

Considérant que les divisions ont été conservées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la commission de concertation du 17/05/2019

AVIS REPORTE à la commission de concertation de 07/06/2019

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 476 de la séance du 17/05/2019 à 18h00

Demande de permis d'urbanisme PU/670568/2018 (14)

Localisation : Avenue des Gémeaux 10

Objet : régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, aménager les combles, créer des lucarnes, et démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Rodolphe et Sophie CARDON - MAERTENS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme : art.12 : hauteur lucarnes)

Enquête : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la commission de concertation observe la plus grande prudence quant à l'obtention ou non d'un permis qui prévoit des modifications visibles depuis la rue (cohérence architecturale du quartier)
- demandent la mise en place d'un RCUZ par exemple

Avis :

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

AVIS REPORTE dans l'attente de l'introduction des perspectives complémentaires.

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

AVIS REPORTE dans l'attente de l'introduction des perspectives complémentaires.

Avis de la commission de concertation du 25/01/2019

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

Considérant que la demande vise à régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, à aménager les combles, à créer des lucarnes, et à démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la cohérence architecturale du quartier ;

Considérant que la demande prévoit d'une part l'aménagement de l'espace sous toiture au 2^e étage en une chambre avec salle de douche et un espace de rangement, et d'autre part le percement du mur porteur latéral, la création d'un espace grenier sous combles au-dessus du garage et la démolition/reconstruction de cette toiture avec modification de volume ;

Considérant que l'aménagement des combles pour y créer une chambre supplémentaire avec petite salle de douche est acceptable, mais que la modification en toiture telle que présentée ne l'est pas ;

Considérant en effet que :

- Le volume proposé est conçu comme une rehausse de toiture et non comme des lucarnes, rendant la volumétrie très massive,
- La modification proposée est en plus très peu vitrée, renforçant le caractère massif de ce fait,
- Le volume prévu englobe l'arrête arrière de la croupe, créant une rupture avec les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- Les matériaux et volumes proposés ne s'intègrent pas dans le quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes) doit être refusée ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part la démolition de la toiture du garage, la construction d'une nouvelle toiture avec une partie plate et le percement de la façade latérale pour créer un accès au grenier depuis la chambre 1 ;

Considérant que cette intervention peut être acceptable étant donné que la modification ne sera pas visible depuis l'espace public et à condition de s'assurer que les nouvelles pentes de toiture soient parallèles aux pentes de l'annexe voisine de droite et que le faite reste en-dessous de la hauteur de la corniche existante de la maison ;

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

- Les nouvelles pentes doivent être parallèles aux pentes de l'annexe du voisin de droite,
- Les nouveaux faites doivent rester en-dessous de la hauteur de la corniche du volume principal de la maison ;

AVIS DEFAVORABLE pour la modification en toiture de la maison principale.

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 refusée.

Avis de la commission de concertation du 17/05/2019

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

Considérant que la demande vise à régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, à aménager les combles, créer des lucarnes, et démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la cohérence architecturale du quartier ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 25/01/2019 ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ; que ces plans répondent (en partie) aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade d'une nouvelle commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée maintient le programme du premier projet, mais propose deux autres types de lucarnes ;

Considérant en effet qu'une lucarne latérale et une lucarne à l'arrière sont prévues reprenant une expression architecturale plus classique ;

Considérant que les matériaux proposés sont des ardoises en fibres-ciment, couleur terre cuite, et des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que la taille des lucarnes est réduite et les couleurs proposées s'intègrent dans le contexte bâti ;

Considérant que ce type de lucarne est déjà présent dans le quartier, mais seulement en façade arrière ; que dans un souci d'esthétique et de cohérence dans le quartier, il y a lieu de se référer à un projet similaire et plus récent, situé avenue des Constellations 27 pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré le 20/12/2018 pour deux lucarnes avec toiture en pente ;

Considérant en effet qu'une toiture en pente rend l'intervention plus discrète et plus en harmonie avec le style architectural des bâtiments existants ;

Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les différentes interventions dans ce quartier et dès lors de s'inspirer de ce permis en prévoyant :

- Une hauteur intérieure de +/- 2m au lieu de 2,30m au point le plus bas des lucarnes, et une hauteur maximale de +/- 2,30m au point le plus haut, ou reculer la lucarne modifiée (toiture en pente) afin de retrouver une hauteur plus importante
- Menuiserie extérieure en bois blanc,
- Des tuiles plates en terre cuite pour les joues des lucarnes

Considérant qu'il y a lieu de préciser que les hauteurs des corniches initiales doivent être maintenues ;

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

- Direction de l'Urbanisme aux conditions suivantes :

- Les nouvelles pentes doivent être parallèles aux pentes de l'annexe du voisin de droite,
- Les nouveaux faîtes doivent rester en-dessous de la hauteur de la corniche du volume principal de la maison ;
- Modifier les lucarnes comme suit :
 - Prévoir une hauteur intérieure de +/-2m au lieu de +/-2,30m au point le plus bas des lucarnes, et une hauteur maximale de 2,30m au point le plus haut (toiture en pente) ou reculer la lucarne modifiée (toiture en pente) afin de retrouver une hauteur plus importante
 - Maintenir la nouvelle menuiserie extérieure en bois blanc,
 - Prévoir des tuiles plates en terre cuite pour les joues des lucarnes
- Maintenir les hauteurs des corniches initiales

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.