

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 09h00.

Demande mixte de permis d'urbanisme PUF/666280/2018 et de permis d'environnement (1)

- Localisation** : Avenue de la Charmille 16 - 22
- Objet** : Placer une sortie de secours supplémentaire au niveau des garages souterrains situés sous l'esplanade
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Demandeur** : A.C.P. "Val d'or 1 et 2" (représente par le syndic BVH) Bruno Van huylebroeck
- Motifs** : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 1A : article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)
- Enquête** : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques** : 1
- Argumentation** :
- Inclure une étude sur les eaux pluviales et de ruissèlement
 - Inclure la consultation des riverains et habitants des bâtiments Val d'Or 1 et 2
 - Ajouter les caractéristiques des locaux vélos / poussettes
 - Analyser les circulations des nouveaux modes de déplacements
 - Favoriser la biodiversité sur le site
 - prévoir un mesurage de la quantité de particules fines
 - ajouter l'évaluation sur la possibilité de réduire la quantité de déchets

Avis :

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 de permis d'urbanisme vise à placer une sortie de secours supplémentaire au niveau des garages souterrains situés sous l'esplanade et la demande de permis d'environnement vise à régulariser 241 emplacements de parkings couverts et 186 emplacements de parking à l'air libre liés aux logements des deux immeubles ;

Considérant que l'objet de la demande de permis d'environnement engendre l'entame d'une étude d'incidences au vu du nombre d'emplacements de stationnement (rubrique 224 : parking couvert de 241 véhicules) ;

Considérant l'enquête publique, portant sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences, qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 pour les motifs suivants :

Motifs en urbanisme :

- Application de l'art. 124 du COBAT (mesures particulières de publicité à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- Application de l'art.153 §2 du COBAT :
 - o dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
 - o dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Motifs en environnement :

- Rub. 40B – chaudières Val d'Or 1 – 2 x 675 kW – Classe 2
- Rub. 40B – chaudières Val d'Or 2 – 928 kW + 959 kW – Classe 2
- Rub. 152 B – parking à l'air libre – 189 emplacements – Classe 1B
- Rub. 224 – parking couvert – 241 véhicules – Classe 1A

Considérant qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'en termes d'urbanisme, la construction d'une sortie de secours supplémentaire répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les principales remarques concernent le volet environnement ;

Considérant que d'une part l'étude pourrait en effet tenir compte des différentes remarques pour autant qu'elles ne soient pas déjà comprises dedans et plus précisément :

- Inclure une étude sur les eaux pluviales et de ruissèlement
- Inclure la consultation des riverains et habitants des bâtiments Val d'Or 1 et 2,
- Ajouter les caractéristiques des locaux vélos / poussettes,
- Analyser les circulations des nouveaux modes de déplacements,
- Favoriser la biodiversité sur le site,
- Etudier la possibilité de réduire la quantité de déchets sur le site ;

Considérant qu'en ce qui concerne la ventilation, une étude devrait être effectuée par un bureau spécialisé ;

Considérant que d'autre part, il faut tenir compte du fait qu'il s'agit des constructions existantes et que dès lors, il est très difficile de prévoir pour un immeuble existant de devenir exemplaire et que le comité d'accompagnement pourra dire par la suite s'il faut affiner l'étude sur certains points ;

Considérant la proposition du chargé d'étude : ESHER ;

Considérant que ce chargé d'étude est agréé ;

La Commission de Concertation émet un **avis FAVORABLE** :

- sur le chargé d'étude ;
- sur la composition définitive du Comité d'accompagnement :

Membres effectifs :

- la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
- BDU Direction Urbanisme
- Bruxelles Environnement

Membre associé :

- Bruxelles Mobilité
- Sur le projet de Cahier des Charges (CDC) de l'étude d'incidences, moyennant les adaptations suivantes :
 - Inclure une étude sur les eaux pluviales et de ruissèlement
 - Inclure la consultation des riverains et habitants des bâtiments Val d'Or 1 et 2
 - Ajouter les caractéristiques des locaux vélos / poussettes
 - Analyser les circulations des nouveaux modes de déplacements
 - Favoriser la biodiversité sur le site

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 9h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/674536/2018 (2)

- Localisation : Avenue Albert Dumont 40
- Objet : PLAN ECOLE : Etendre en toiture l'Ecole Intégrée dans l'implantation de l'IRAHM, créer trois nouvelles classes, une salle polyvalente, un local paramédical, un local kiné et un local technique
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- Demandeur : A.S.B.L. Comité Scolaire de l'Ecole Intégrée Monsieur Gil-Olivier Dumont
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
- Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : /
- Argumentation : /

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, 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 ;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et qu' aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 147 du code bruxellois de l'aménagement du territoire : rapport d'incidence (point 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements),
- Plan régional d'affectation du sol : prescription particulière 8.3 : modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'en application des articles 197/2 et 197/3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des bourgmestre et échevins a émis son avis dans les 20 jours de la notification par le fonctionnaire délégué de la demande datant du 20/09/2018 ;

Vu l'avis du Collège des bourgmestre et échevins du 04/10/2018, libellé comme suit :

« *Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;*

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire sur l'école existante de l'asbl IRAHM et ce en vue de créer trois nouvelles classes, une salle polyvalente, un local paramédical, un local kiné et un local technique pour l'asbl Ecole Intégrée (PERMIS ECOLE) ;

Considérant que l'objectif du demandeur est la création d'espaces supplémentaires au profit de l'asbl L'école Intégrée faisant partie du bâtiment et qui travaille en partenariat avec l'asbl IRAHM, principale utilisatrice du bâtiment ;

Considérant que les deux asbl bénéficieront des soins paramédicaux de l'IRAHM en restant sur le même site ;

Considérant que le bâtiment actuel est composé comme suit :

- *un corps principal contenant les espaces d'accueil et salles de motricité au rez-de-chaussée, les espaces techniques (chaufferie, centrale électrique) en sous-sol, des locaux administratifs et différentes classes aux étages,*
- *un corps annexe sur la droite contenant une crèche, un garage fermé et un parking couvert au rez-de-chaussée, un internat avec les chambres des pensionnaires à l'étage ainsi que dans l'aile droite ;*

Considérant que la toiture plate existante, située au-dessus de l'internat, sert de sortie de secours d'urgence pour les 2^{ième} et 3^{ième} étages du corps principal ;

Considérant que l'arrière du terrain se situe dans une zone de sports ou de loisirs de plein air ne permettant pas d'extension du bâtiment de ce côté ;

Considérant dès lors que le demandeur a prévu une extension sur la toiture de l'annexe de droite, et plus précisément :

- *3 classes,*
- *1 salle de psychomotricité,*
- *1 local kiné*
- *1 local paramédical*
- *1 local technique ;*

Considérant que l'extension prévue présente une superficie de 240m² ;

Considérant que le volume proposé reste discret et respecte la structure et la logique du bâtiment existant ;

Considérant que l'expression architecturale du bâtiment actuel est très systématique et répétitive en briques et béton apparent, ressemblant plutôt à un immeuble de bureaux ou un bâtiment industriel qu'à une école ;

Considérant le choix fait de répéter les divisions, la répartition des châssis et les colonnes en façade sans aucune variation ;

Considérant en outre que le choix de matériaux de type industriel en façades, tel que de l'acier larmé à relief renforce ce caractère industriel, sombre et peu accueillant ;

Considérant que, vu que le volume projeté se présente sous une forme simple, il est envisageable d'en revoir l'esthétique (répartitions et matériaux de façades) pour donner un nouvel élan à tout le bâtiment ;

Considérant qu'en ce qui concerne les incidences sur le site et dans les environs :

- L'école intégrée (secondaire) compte à ce jour 44 élèves et 31 membres de personnel
- L'IRAHM (primaire) compte actuellement 90 élèves et 130 membres de personnel temps plein
- L'extension de l'école secondaire permettrait d'accueillir 12 à 18 élèves supplémentaires avec une augmentation de 3 à 5 équivalents à temps plein ;
- L'école intégrée accueille les élèves entre 8h et 16h10, L'IRAHM et son internat fonctionnent 24h sur 24. L'école primaire accueille les élèves également entre 8h et 16h10 ;
- Le nombre de parkings n'est pas modifié,
- La plupart des élèves viennent à l'école via le bus du transport scolaire de la COCOF. Une vingtaine d'élèves de l'école restent à l'internat ;

Considérant que les incidences sur le quartier seraient dès lors négligeables ;

Considérant, au vu 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 moyennant le respect de la condition émise ci-dessous :

DECIDE :

d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la A.S.B.L. Comité Scolaire de l'Ecole Intégrée représentée par Monsieur Gil-Olivier Dumont, située Venelle au Palio 42 à 1150 Bruxelles, tendant à construire un étage supplémentaire sur l'école existante (créer trois nouvelles classes, une salle polyvalente, un local paramédical, un local kiné et un local technique) - PERMIS ECOLE située Avenue Albert Dumont 40 à condition de :

- revoir l'esthétique et les matériaux des façades de l'extension »

Considérant en effet qu'il y a lieu de proposer une alternative concernant l'esthétique et les matériaux de façade de l'extension ;

Considérant qu'il y a également lieu de :

- respecter le titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'afin d'améliorer la perméabilité du site, il y a lieu de prévoir une toiture verte, là où il n'y a pas de passage en cas d'évacuation incendie :

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

- revoir l'esthétique et les matériaux des façades de l'extension
- se conformer au titre IV du règlement régional d'urbanisme,
- prévoir une toiture verte là où il n'y a pas de passage en cas d'évacuation incendie

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30 :11 :2018 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PFD/676148/2018 (3)

Localisation : Chaussée de Stockel 28

Objet : Renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour.

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

Demandeur : Comité scolaire Providence asbl Jean-Pierre Degives

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction mitoyenne)

Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à renouveler les classes de type container à l'arrière de la cour (PERMIS ECOLE) ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré le 22/12/2011 par le Collège des bourgmestre et échevins pour remplacer deux classes conteneurs par quatre nouvelles classes conteneurs dans la cour arrière de l'école pour une durée limitée de 15 ans ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit la démolition des containers et la reconstruction de 4 classes de type container pour une durée illimitée ;

Considérant que l'appréciation d'un projet à durée limitée ou définitif est différent et que les incidences doivent être réétudiées ; qu'une simple reconstruction ne peut dès lors pas s'envisager ;

Considérant en effet que :

- la demande propose à nouveau des containers, avec une esthétique et des matériaux peu qualitatifs (tôle colorée) ; que l'extension définitive de l'école doit se faire de manière durable et cohérente avec la bâtisse environnante,
- l'implantation doit être réétudiée en vue de limiter les longs espaces perdus le long des nouveaux containers et le morcèlement de l'espace de jeux,
- Aucune amélioration n'est prévue pour se conformer à l'article IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

Considérant que la demande comporte plusieurs omissions et que la procédure ne peut pas être poursuivie de manière correcte, et plus précisément :

- l'intitulé porte à confusion étant donné qu'il ne s'agit pas d'un renouvellement,
- la demande ne comporte même pas les plans de toutes les façades du projet,
- la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.6 du PRAS : atteinte à l'intérieur d'îlot ; que dès lors la demande doit être soumise de nouveau aux mesures particulières de publicité en veillant à ce que les riverains de tout l'îlot soient prévenus correctement (affichage dans les rues avoisinantes),
- le motif d'enquête publique est erroné étant donné que l'article 4 du titre I concerne la profondeur des constructions mitoyennes tant que le projet concerne un bâtiment isolé ; que dès lors les articles 7 et 8 sont d'application ; qu'il y a lieu de vérifier la conformité du projet à ces articles,
- la dérogation au titre I, article 13 du règlement régional d'urbanisme n'a pas été sollicitée, en effet, la demande ne prévoit pas de toiture verte telle qu'imposée,
- la dérogation au titre I, article 16 (collecte des eaux pluviales) n'a pas été sollicitée,
- les dérogations au titre IV du règlement régional d'urbanisme n'ont pas été sollicitées,
- aucune indication n'a été donnée en termes de nombre d'enfants, les modes de transport, ...

Vu les nombreuses erreurs et omissions dans l'actuelle demande, la poursuite de l'instruction de ce dossier ne peut pas s'envisager ;

Considérant qu'il y a lieu de réfléchir à un projet plus qualitatif en termes d'architecture et d'urbanisme s'intégrant davantage dans le tissu urbain en proposant une réflexion globale sur l'aménagement du site et le nouveau bâtiment proposé :

AVIS REPORTE dans l'attente de nouvelles mesures particulières de publicité, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/689037/2018 (4)

- Localisation : Rue Vergote 24 - 26
- Objet : rénover et étendre l'hôtel de maître (n°26) ; rénover, étendre et diviser la maison en 3 appartements (n°24) ; construire un immeuble à 3 appartements avec garages en sous-sol ; abattre 4 arbres sur la propriété
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
- Demandeur : S.P.R.L. VERGOTESTRAAT REAL ESTATE Madame Nancy WAUCQUAIRE
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) 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 : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 5 dont 1 demande à être entendu sans remarques
- Argumentation :
- soulignent l'amélioration de l'actuel projet par rapport au précédent (respectueux du quartier et de son patrimoine, nombre de logements, circulation, ...)
 - est ce que le projet tient compte des peintures murales existantes ?
 - déplorent les interventions à la nouvelle terrasse et au nouvel escalier extérieur (position, balustrade extérieure non maintenue)
 - l'annexe latérale mitoyenne peut être récupérée ?
 - demandent que le demandeur consulte un expert en dendrologie pour garantir le maintien de l'arbre inscrit à l'inventaire voisin n°28 (ginkgo Biloba)
 - les terrasses en toiture au n°24 pour la maison au n°26 posent problème
 - souhaitent que la nouvelle construction soit réduite d'un étage
 - l'entrée au parking créera de multiples nuisances pour le voisin et n'est pas compatible avec la zone d'habitat, la pente est trop forte, peu de visibilité pour l'entrée / sortie, monopolisation de la voie publique

- le parking en sous-terrain perturbera la tranquillité du jardin et la diffusion des eaux pluviales et est contraire à la prescription 0.6 du PRAS
- le rejet d'air de la piscine et l'extraction de l'air du parking ne respectent pas les règles entre voisins
- Le nombre de parkings est trop élevé

Avis :

Considérant que la demande est située partiellement en zone d'habitation (bâtiment) et partiellement en zone de parc (jardin) 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 rénover et étendre l'hôtel de maître (n°26), rénover, étendre et diviser la maison en 3 appartements (n°24), construire un immeuble à 3 appartements avec garages en sous-sol et à abattre 4 arbres ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.12 du RCU (hauteur lucarnes)

et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art.207 §1.a)4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;

et que cinq lettres de réclamations et d'observations ont été introduites dont une demande à être entendu sans remarques ;

Considérant que les remarques portent principalement sur :

- soulignent l'amélioration de l'actuel projet par rapport au précédent (respectueux du quartier et de son patrimoine, nombre de logements, circulation, ...)
- est-ce que le projet tient compte des peintures murales existantes ?
- déplorent les interventions à la nouvelle terrasse et au nouvel escalier extérieur (position, balustrade extérieure non maintenue)
- l'annexe latérale mitoyenne peut être récupérée ?
- demandent que le demandeur consulte un expert en dendrologie pour garantir le maintien de l'arbre inscrit à l'inventaire voisin n°28 (ginkgo Biloba)
- les terrasses en toiture au n°24 pour la maison au n°26 posent problème
- souhaitent que la nouvelle construction soit réduite d'un étage
- l'entrée au parking créera de multiples nuisances pour le voisin et n'est pas compatible avec la zone d'habitat, la pente est trop forte, peu de visibilité pour l'entrée / sortie, monopolisation de la voie publique
- Le parking en sous-terrain perturbera la tranquillité du jardin et la diffusion des eaux pluviales, et est contraire à la prescription 0.6 du PRAS
- le rejet d'air de la piscine et l'extraction de l'air du parking ne respectent pas les règles entre voisins
- Le nombre de parkings est trop élevé ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/09/2018 ;

Considérant que la demande vise d'une part à rénover la maison de maître datant d'environ 1916 située au n°26 et plus précisément à :

- Rénover entièrement l'intérieur et l'extérieur en conservant au maximum les éléments patrimoniaux,
- Remplacer les châssis par des châssis en bois respectant la typologie et les divisions existantes,
- Agrandir des lucarnes pour un meilleur apport de lumière,
- Rénover la toiture en prévoyant une finition en ardoise au lieu de zinc,
- Retravailler la toiture et créer des puits de lumière ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit également des nouvelles interventions au n°26 :

- Modification de la circulation verticale actuellement peu pratique et lisible, en proposant un nouvel escalier principal correspondant à l'échelle de la maison sans entraîner la disparition d'éléments décoratifs majeurs, et la pose de deux ascenseurs (dont un ascenseur de service),
- Construction d'une nouvelle piscine en sous-sol, partiellement enterrée. Le socle, la terrasse actuelle (qui n'est pas d'origine et ne date pas de la construction du bâtiment) et les escaliers extérieurs actuels sont démolis pour reconstruire un nouveau socle avec terrasse et escaliers s'intégrant dans le style de la maison et mettant en valeur le lien entre la belle maison et son grand jardin. La piscine s'inscrit discrètement dans ce socle et reste peu visible depuis le jardin,
- Intégration d'une salle de sports en lien direct avec des terrasses en toiture : afin de pouvoir bénéficier d'espaces extérieurs orientés sur le jardin et de trouver de la lumière de l'ouest, la salle de sport bénéficie de baies donnant sur des terrasses intégrées dans la toiture, pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que de manière générale, les interventions mettent en valeur la qualité patrimoniale de la maison de maître et permettent de garder ce bel immeuble comme une maison unifamiliale de grande qualité ; que les nouveaux éléments s'inscrivent discrètement dans le contexte bâti et permettent d'adapter la maison de maître aux normes actuelles en termes de confort et performance énergétique qui sont indispensables pour une maison d'une telle ampleur ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de supprimer l'accès aux terrasses du n°24 et de maintenir la lecture claire des deux constructions différentes sans percements du mitoyen ;

Considérant que les modifications proposées en façade avant sont peu visibles et sont intégrées de manière discrète (lucarnes, grilles de ventilation en toiture, sortie du 2^e ascenseur en toiture) ; que dès lors, les dérogations au titre I, article 6 (éléments techniques en toiture – ascenseur) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (hauteur des lucarnes : élargissement des lucarnes existantes) sont acceptables ;

Considérant que les aménagements intérieurs respectent la structure du bâtiment qui se caractérise par un hall central entouré par des grandes pièces ; que par le maintien de ce principe, le projet permet de mettre en valeur la transparence, la belle luminosité et la cohérence des différentes pièces ;

Considérant que plusieurs peintures murales sont actuellement présentes, mais que la demande ne fournit pas suffisamment d'information sur leur maintien (partiel) ou non ;

Considérant qu'il est envisageable de supprimer certaines décorations en vue de retrouver et de renforcer une fonction d'habitation qui se conforme aux besoins en termes d'isolation et de confort actuel ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique détaillé de ces différents éléments et de détailler quels éléments seront maintenus ou supprimés ;

Considérant que les peintures ont été faites par le précédent propriétaire, et ne sont pas d'origine ;

Considérant que l'intérieur de l'immeuble a déjà subi plusieurs transformations ;

Considérant que l'aménagement de la nouvelle piscine à l'arrière nécessite des travaux en sous-œuvre avec le mitoyen du n°28 ; que ces travaux pourraient avoir des incidences sur l'état sanitaire de l'arbre remarquable situé à proximité ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une étude démontrant la compatibilité du projet avec le maintien en bon état de cet arbre, ou modifier l'implantation de la piscine en prévoyant un recul latéral suffisant ; qu'il y a également lieu de prendre toutes les précautions nécessaires pendant le chantier pour protéger l'arbre concerné ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue sur la toiture de la piscine ; que le demandeur a recherché une typologie se rapprochant du style de la maison afin de s'harmoniser avec la façade arrière existante ;

Considérant que le nouvel escalier extérieur et le nouveau volume de la piscine dérogent au titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation est acceptable vu :

- la faible hauteur de l'escalier (2m)
- la distance par rapport à la limite mitoyenne (2m95 au lieu de 3m),
- la présence d'un mur de clôture mitoyen d'une hauteur de 4,65m à 6m,

Considérant qu'une cour anglaise est prévue à l'arrière afin d'amener de la lumière naturelle dans cette piscine ;

Considérant que le demandeur tire profit des dénivelés actuels du jardin et du fait que ce nouveau volume est semi-enterré pour intégrer cette intervention le plus discrètement possible ;

Considérant que la demande prévoit également la transformation de la maison néoclassique datant d'avant 1899 située au n°24 et sa division en 3 logements ;

Considérant que le bâtiment a subi des transformations peu qualitatives dans le passé et est à ce jour fortement dégradé (mérule, vandalisme, délabrement avancé) ;

Considérant que le projet prévoit la restauration complète et de haute qualité de l'enveloppe extérieure et la transformation des espaces intérieurs afin d'y aménager trois logements indépendants, destinés à accueillir le personnel de l'hôtel de maître (2 logements d'une chambre et 1 logement de deux chambres) ; que le seul lien entre le n°26 et le n°24 consiste en une porte au sous-sol pour un accès direct aux locaux de service ;

Considérant que la structure générale du bâtiment est maintenue, mais qu'il est impossible de maintenir le « petit patrimoine » tels que les plafonds moulurés vu les exigences en termes d'acoustique et de protection incendie ;

Considérant que l'annexe arrière, érigée postérieurement à la construction de la maison, sera démolie et remplacée par une nouvelle annexe moins profonde ;

Considérant que la configuration générale d'origine, l'entrée latérale, la cage d'escalier et la structure principale du bâtiment sont maintenues ;

Considérant qu'en toiture, plusieurs modifications sont proposées :

- Un des versants est supprimé en supprimant ainsi le « bac à neige » contre l'hôtel de maître en préservant la charpente ;

- La lucarne peu qualitative et pas d'origine située à l'arrière est supprimée et un nouvel aménagement sous forme de lucarne avec des terrasses successives comprises dans le volume de la toiture est prévu ;

Considérant que les modifications proposées pour ce bien permettent de garder une fonction de logement pour ce bien et ce, adapté aux besoins actuels en termes de confort, d'isolation et de conditions d'habitabilité, tout en gardant les éléments principaux patrimoniaux tels que l'esthétique des façades, la répartition des pièces et l'accès latéral ;

Considérant que les appartements proposés seront très confortables et répondent largement aux normes actuelles d'habitabilité ;

Considérant qu'un nouvel immeuble de trois appartements et un parking en sous-sol avec 13 emplacements sera construit sur la zone latérale actuellement non construite ;

Considérant que cet immeuble prévoit deux appartements d'une chambre et un duplex comprenant trois chambres et vient s'adosser au mur mitoyen en attente ;

Considérant que l'architecture proposée est contemporaine et épurée et présente des détails fins et des matériaux de qualité marquant d'une part clairement une rupture de style avec le contexte bâti, mais en s'intégrant d'autre part dans le tissu urbain vu l'esthétique discrète et la typologie choisie de petit immeuble de type 3 façades ;

Considérant que le volume projeté reprend de manière générale la même volumétrie que l'immeuble voisin de droite au n°22 mais en prévoyant un étage complémentaire en recul ; que ce dernier étage déroge au titre I, article 6 (hauteur et sortie ascenseur) ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné :

- L'implantation en retrait de ce dernier étage, tant à l'avant, qu'à l'arrière et latéralement,
- Qu'il s'agit d'une création d'un logement duplex et non d'un logement indépendant au dernier étage, limitant ainsi la densité du projet et permettant une offre variée de types de logement ;
- Que cet étage reste en grande partie compris dans le profil de l'hôtel de maître (n°26), ainsi que dans le gabarit de l'immeuble n°28 ;
- Que la typologie d'un immeuble de 3 façades est ainsi renforcée et répétée (n°24),
- La présence d'immeubles hauts en face,

Considérant qu'au rez-de-chaussée, seul le volume des circulations verticales touche le sol, afin de libérer l'espace de la zone de recul permettant ainsi de souligner la transparence vers le parc ;

Considérant que la position de l'entrée au parking le long de la limite mitoyenne de droite permet de tirer profit du mur mitoyen d'attente existant et de dégager au maximum la zone latérale entre les deux immeubles pour garder cette transparence et de maintenir un maximum de superficie libre de toute construction ;

Considérant qu'il est prévu de placer des pavés dans la zone latérale entre le n°24 et le nouvel immeuble ; que seulement une clôture métallique à la hauteur de la façade arrière est prévue et que la partie à rue sera accessible de manière libre pour les visiteurs et habitants ;

Considérant que l'aménagement de cette zone pourrait être amélioré en termes de plantations en pleine terre et aménagement semi-public ; qu'il y a lieu de proposer une amélioration en termes d'insertion des boîtes aux lettres, une fermeture à l'alignement (ajourée) au niveau de l'entrée parking et prévoir plus de zones de pleine terre ;

Considérant que le niveau du 2^e sous-sol se situe dans la zone d'habitation et prévoit les locaux communs et des locaux techniques pour l'ensemble du projet et plus précisément :

- Une partie de la piscine et ses locaux techniques du n°26,

- L'accès du personnel à la maison de maître depuis les logements de service au n°24
- Des locaux poubelles, vélos/poussettes, d'entretien, et des caves
- 13 emplacements de parking dont 3 clôturés avec une porte sectionnelle et 2 emplacements PMR ;

Considérant que la finition de la toiture du parking à l'arrière est prévue en toiture verte intensive ;

Considérant que le projet répond dès lors aux exigences du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en ce qui concerne la ventilation du parking :

- Le rejet d'air de la piscine et l'extraction d'air du parking seront étudiés par un bureau d'étude et soumis a permis d'environnement,
- L'extraction d'air du parking est centralisé dans le nouvel immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que la nouvelle construction est implantée dans la zone latérale et que la partie située entre les deux immeubles est pavée pour la plupart ; que cette dérogation est acceptable :

- Vu la présence du mur mitoyen d'attente,
- Moyennant une amélioration en termes de perméabilité en proposant un aménagement avec plus de superficies plantées ;

Considérant que 4 arbres seront abattus dans la zone d'habitation ; que l'érable présent dans l'actuelle zone de retrait latéral a pris des proportions importantes et présente un risque pour le bâti proche ;

Considérant que les 3 autres arbres seront abattus pour réaliser le parking ;

Considérant que différents arbres seront replantés ;

Considérant que le demandeur a introduit un document répondant aux remarques émises pendant l'enquête publique et plus précisément :

- Les peintures murales ne sont pas d'origine et ont été faites par le précédent propriétaire,
- L'extérieur en pierre est démolit et a déjà été modifié dans le passé,
- Le garage latéral existant possède peu d'éléments qui pourraient être récupérés dans le projet étant donné leur vétusté,
- Le nouveau parking est une nécessité liée au RRU et aussi une réponse au voisinage qui souhaite être rassuré quant aux places de parking disponibles dans la rue,
- L'emplacement d'une rampe contre un mitoyen est un cas de figure classique dans une zone d'habitat et entre autre dictée par le souhait de conserver l'immeuble n°24 avec son accès latéral. L'inversion de la rampe et l'accès aux logements et au parc ont été explorés mais ne sont pas envisageables en vue de conserver une zone latérale utilisable ;
- L'entretien du parc privé nécessite un passage direct depuis la rue,
- Le confort thermique et acoustique de l'immeuble n°22 sera renforcé
- Une chambre avec fenêtre sur rue subira plus les nuisances sonores provenant de la circulation de la voirie que celles d'une rampe, telle que conçue ici,
- La rampe prévue répond aux normes prescrites par le règlement régional d'urbanisme
- L'ensemble de la toiture du parking est traitée d'une façon paysagère,
- Le rejet d'air de la piscine et l'extraction d'air sont prévus dans les règles de l'art,
- Tout sera mis en œuvre pour maintenir le Ginkgo sur la propriété voisine ;

Considérant de tout ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux et respecte les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du bien et du quartier en proposant une rénovation qualitative et une nouvelle intervention contemporaine de haute qualité ;

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

- fournir un reportage photographique détaillé des différents éléments patrimoniaux et de détailler quels éléments seront maintenus ou supprimés ;
- fournir une étude démontrant la compatibilité du projet avec le maintien en bon état de l'arbre proche du mitoyen au n°28, ou modifier l'implantation de la piscine en prévoyant un recul latéral suffisant ;
- supprimer les terrasses supérieures à l'arrière de la maison située au n°24 et maintenir le principe de murs mitoyens pleins et de deux immeubles distincts hors sol,
- proposer une alternative en termes d'aménagement de la zone de recul latérale et une fermeture à l'alignement (intégration boîtes aux lettres, grille, plantations, entrée garage, ...)

Condition supplémentaire de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction patrimoine :

- maintenir la terrasse à l'arrière du n°24

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

- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.12 du RCU (hauteur lucarnes)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/688833/2018 (5)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 57

Objet : modifier la façade avant, rénover l'intérieur et construire une petite extension à l'arrière de la maison

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

Demandeur : David et Joelle VANWYNSBERGHE - DE GROX

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 : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - subissent des infiltrations d'eaux usées au niveau de la cave (n°59)
- demandent un état des lieux
- ont donné leur accord pour la construction d'un nouveau mur (pas plus haut que la palissade actuelle)

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 modifier la façade avant, rénover l'intérieur et construire une petite extension vitrée à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur des problèmes d'infiltration d'eaux usées et la hauteur du nouveau mur ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur) ;

Considérant que la construction date d'avant 1932 mais que la façade avait déjà été transformée lourdement à plusieurs reprises et ne présente plus de qualités architecturales spécifiques ; que les nouvelles portes de garage et d'entrée auront la même couleur que les châssis à l'étage (gris foncé) ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit une rénovation complète du rez-de-chaussée pour améliorer les qualités d'habitabilité de la maison ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernent la petite extension vitrée à l'arrière ; qu'elles sont acceptables pour les motifs suivants :

- L'absence d'impact pour les voisins en termes de luminosité,
- Le maintien de la hauteur du mur mitoyen ;
- La petite taille de l'extension (1m20 x 3m) ;
- Le volume des constructions existantes à l'arrière (même profondeur) ;

Considérant que les modifications internes permettent une organisation plus confortable et pratique ;

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° 467 de la séance du 30/11/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/650905/2017 (6)

Localisation : Avenue Georges Henri 239

Objet : régulariser la fermeture de la cour pour agrandir le commerce au rez avec modification du volume

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. :
Lotissement :

Demandeur : S.P.R.L. D'ORES & DEJA Monsieur Jean MALGAUD

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial 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 fermeture de la cour pour agrandir le commerce au rez avec modification du volume ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que 2 demandes à être entendus ont été introduites ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 564/13 a été dressé en date du 18/09/2013 pour le changement de l'utilisation du rez-de-chaussée de vidéoclub en bijouterie, la mise en peinture de la façade à rue au rez-de-chaussée, la couverture complète de la cour arrière au rez-de-chaussée et le changement d'affectation du 1^{er} étage de vidéoclub en logement ;

Considérant qu'un permis de régularisation n° 20457 a été délivré le 26/06/2014 pour le changement d'affectation au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, mais que la régularisation de la couverture de la cour et la mise en peinture de la façade avant avaient été refusées ;

Considérant en effet que cette extension a engendré une rehausse importante du mur mitoyen (+/- 1m) existant entre les parcelles du n° 239 avenue Georges Henri et du n°86 rue du Menuisier;

Considérant que l'actuelle demande prévoit la démolition d'une grande partie de cette rehausse non conforme, le remplacement de la toiture par une nouvelle toiture en pente qui ne nécessite qu'une rehausse limitée de 25cm ;

Considérant que le mur actuel sera diminué de 75cm ; que la hauteur du mur –avant travaux en infraction- ne répondait pas aux prescriptions du code civil et que cette petite rehausse est dès lors acceptable ;

Considérant les dégâts occasionnés lors de l'extension en infraction ; que le demandeur s'est engagé en séance à procéder aux réparations ;

Considérant que le demandeur prévoit une finition en cimentage du mur mitoyen ;

Considérant que la peinture en façade avant a été enlevée ;

Considérant que la demande actuelle déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 4 et 6 du titre I en termes de profondeur et hauteur de construction ;

Considérant que l'extension telle que proposée est acceptable étant donné que :

- Les rehausses sont limitées au minimum possible,
- Vu l'implantation à proximité du coin, la courette est peu lumineuse,
- Elle permet au rez commercial de disposer d'un accès couvert à la toilette,
- Vu sa situation en liseré de noyau commercial, cet espace commercial supplémentaire permet un meilleur fonctionnement pour le commerce ;

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 au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 4 et 6 du titre I en termes de profondeur et hauteur de construction, sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/692041/2018 (7)

- Localisation : Rue de la Rive 24
- Objet : Modifier le permis n° PU 660420 : étendre les chambres aux étages (PERMIS MODIFICATIF)
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Demandeur : David et Isabelle BOUCQUEY - PAQUE
- 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 : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous espérons que cette manière de manier les procédures, qui nuit à la consultation citoyenne, ne se généralisera pas dans notre commune (1^{er} PU sans dérogation et 2^e avec dérogations)

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 modifier le permis n° PU 660420 délivré le 05/07/2018 par le Collège des bourgmestre et échevins en étendant les chambres aux étages ;

Considérant que le précédent permis a été délivré pour rénover, transformer et isoler l'immeuble comptant quatre logements à condition de prévoir une zone plantée entre les deux garages en plus des trois zones déjà en place ;

Considérant qu'il s'agit de l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la modification du permis d'urbanisme;

Considérant que les conditions prévues à cet article sont remplies en ce que:

- la modification demandée ne porte pas sur des travaux déjà réalisés;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- aucun recours n'est en cours;

Considérant que l'actuelle demande prévoit des petites modifications à l'arrière du bâtiment, et plus précisément l'extension des chambres aux 1^e et 2^e étages ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur) étant donné que cette extension dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5/11/2018 au 19/11/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la procédure ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- leur faible taille,
- que le mur mitoyen existant ne sera pas modifié ;

Considérant que cette extension permet d'obtenir des chambres plus qualitatives ;

Considérant que la condition émise dans le précédent dossier a été reprise dans le dessin de l'actuelle demande, c'est-à-dire : une zone plantée supplémentaire entre les deux garages est prévue ;

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

- réaliser la zone plantée entre les deux garages dans un délai à déterminer lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/676499/2018 (8)

- Localisation : Avenue Constant Montald 101
- Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant et l'aménagement d'un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et étendre le logement au deuxième étage de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
- Demandeur : Madame HOANG Nga
- 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 : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - demandent que la rehausse soit limitée à un étage et que la terrasse soit supprimée (nuisances sonores et pertes d'intimité)

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 le remplacement des châssis en façade avant, à aménager un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et à étendre le logement au deuxième étage de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture plate ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépassera en profondeur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension prévue en toiture dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que ce volume déroge également à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne son profil projeté ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 05/11/2018 au 19/11/2018 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement deux garages et deux appartements ;

Considérant que la présente demande ne modifiera pas le nombre de logements mais bien leur configuration ;

Considérant que des aménagements seront réalisés au rez-de-chaussée afin d'y aménager un cabinet dentaire ;

Considérant qu'une nouvelle véranda sera créée au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda sera aménagée au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant cependant que ce volume n'engendrera pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la parcelle est déjà entièrement imperméabilisée (cour) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble proche d'un coin d'îlot ;

Considérant néanmoins qu'il existe deux garages ;

Considérant que l'aménagement du cabinet dentaire impliquera une réduction de la profondeur de ces garages à 3m96 ;

Considérant que pour rappel les dimensions utiles d'une place de parking sont les suivantes : 2m50 (de largeur) et 5m (de profondeur) ;

Considérant que la bonne utilisation de ces garages ne sera dès lors pas garantie ;

Considérant de plus que les habitants de l'immeuble devront passer par la salle d'attente du cabinet dentaire pour accéder à leur logement ;

Considérant que cette configuration est peu qualitative et n'a pas pour conséquence d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant qu'il est également regrettable qu'aucun locaux communs ne soient prévus pour les deux logements (local poubelles, vélos, ...) ;

Considérant dès lors que l'aménagement du cabinet dentaire n'est pas acceptable tel que présenté ;

Considérant que le deuxième étage accueillera trois chambres et la salle de bain ;

Considérant que deux nouveaux niveaux supplémentaires seront créés ;

Considérant que l'escalier existant sera prolongé vers les niveaux supérieurs ;

Considérant que le troisième étage abritera l'espace salon/salle à manger, la cuisine et un sanitaire ;

Considérant que ce niveau sera aménagé en retrait par rapport à la façade avant ;

Considérant que ce choix permet de marquer clairement la nouvelle intervention ;

Considérant qu'un nouveau volume sera créé sur la nouvelle toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que ce volume constituera un jardin d'hiver donnant accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'immeuble ; qu'il y a lieu de veiller à ce que cette intervention soit la plus discrète possible ; que l'actuelle demande ne permet pas de se prononcer clairement sur les incidences urbanistiques à rue et à l'intérieur d'îlot de ce projet (simulation 3D) ;

Considérant que ce dernier volume ainsi que la terrasse dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la construction voisine de gauche est plus haute d'un niveau ;

Considérant que la construction voisine de droite l'est également de +/- 1m30 ;

Considérant que le dernier volume en toiture sera construit contre le mur mitoyen existant de la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'un recul de plus de 3m sera respecté par rapport à la construction voisine de droite ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement de tous les châssis en façade avant ;

Considérant que les châssis existants sont des châssis en bois de couleur gris anthracite présentant des divisions différentes que les divisions des châssis du précédent permis (référence : n° 8615 délivré en date du 28/05/1965) ;

Considérant cependant que les plans de réalisation ne sont pas corrects ;

Considérant en effet que ces plans n'illustrent pas la situation existante ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de fournir des plans corrigés de la façade avant ;

Vu les explications données en séance ;

Considérant que le demandeur a émis son souhait de modifier son projet afin d'intégrer le cabinet dentaire ; qu'il y a dès lors lieu de modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant en effet que le demandeur est propriétaire de tout le bien et que dès lors, le programme, la volumétrie et la répartition des pièces peuvent être revus pour obtenir un projet global ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, 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 sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/651826/2017 (9)

- Localisation : Avenue Raymond de Meester 16
- Objet : régulariser l'abattage d'un arbre, rehausser d'un étage et isoler la façade arrière et les murs mitoyens de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Héloïse MOENS
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - n'ont pas reçu l'annexe II (De Broqueville n° 235)
- s'opposent à la profondeur (perte de vues et de luminosité)
- la rehausse va endommager le crépi de haute qualité qui vient d'être fait

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation 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'abattage d'un arbre, à rehausser d'un étage et à isoler la façade arrière et les murs mitoyens de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre I, articles 4 et 6 en termes de profondeur et de hauteur de la construction (rehausse) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre II, article 10 en termes d'éclairement naturel (chambre 1) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en son titre VIII, article 6 en termes de nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande déroge au titre X du règlement des bâtisses, à l'article 52 (enduit sur isolant prévu sur le mur mitoyen visible depuis l'espace public) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement trois logements : un studio au rez-de-chaussée et un appartement de deux chambres aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande vise d'une part à rehausser l'immeuble d'un étage pour créer un logement supplémentaire (appartement de deux chambres également) ;

Considérant la proximité des immeubles voisins de par leur configuration en coin de rue ;

Considérant que le volume proposé déroge au règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II articles 4 et 6 en termes de hauteur et de profondeur (partie arrière) ;

Considérant que celui-ci est similaire à celui des étages inférieurs et qu'il semble à cet étage, trop important tant en hauteur qu'en profondeur par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant cependant qu'une rehausse pour ce niveau est envisageable mais qu'il serait préférable de limiter l'intervention et de limiter les dérogations en profondeur et hauteur par rapport aux voisins ;

Considérant de plus que la terrasse proposée n'est pas conforme au Code civil ;

Considérant qu'en cas de nouvelle construction, il serait préférable de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de se conformer à celui-ci ;

Considérant qu'une dérogation au titre II, article 10 du règlement régional d'urbanisme en termes d'éclairage naturel est également sollicitée car la fenêtre proposée pour la « chambre 1 » ne présente pas une superficie nette éclairante suffisante (minimum 1/5^e de la surface plancher) ;

Considérant que si ce choix a été réalisé dans le souhait de conserver des dimensions similaires à celles des châssis aux étages inférieurs, il est dommage dans le cadre d'une nouvelle construction de ne pas répondre aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouveau volume présente des matériaux similaires à ceux des étages inférieurs en façade avant et que ce choix permet au projet de conserver l'aspect architectural général de l'immeuble ;

Considérant que les espaces communs ont été repensés dans le cadre de cette demande ;

Considérant qu'une des 6 caves existantes au sous-sol sera attribuée au nouveau logement et qu'une deuxième sera aménagée en local commun vélo / poubelles ;

Considérant qu'aucune place de parking ne pourra être aménagée pour ce nouveau logement compte tenu de la configuration de l'immeuble existant et que ce point déroge au règlement régional d'urbanisme, en son titre VIII, article 6 ;

Considérant que la façade arrière ainsi que les murs mitoyens seront isolés et recouverts d'un enduit gris clair ;

Considérant que l'enduit prévu sur le mur mitoyen de gauche (n°18) sera visible depuis l'espace public et que de ce fait, cette intervention déroge au titre X, article 52 du règlement sur les bâtisses ;

Considérant que de façon générale, les différentes isolations prévues apporteront une meilleure performance énergétique au bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de l'abattage d'un arbre en fond de parcelle ;

Considérant que même si de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'apporter de bonnes conditions de confort et d'habitabilité au logement, le projet tel que présenté est de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

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

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté 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, à l'article 10 du titre II et à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ainsi que celle aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enduit, en son article 52 du titre X sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/658168/2017 (10)

- Localisation : Tomberg 257
- Objet : régulariser toutes les modifications apportées à l'immeuble (destination, volumétrie, enseignes, etc.)
- 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 Fabrizio BONGIORNO
- 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)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)
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)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 5
- Argumentation : - demandent que l'accès à la terrasse depuis la salle de banquets soit interdit (nuisances sonores, vues, odeur de cigarette etc...);
- les chambres des voisins jouxtent cette salle de banquet ;
- le parking est déjà à saturation ;
- les travaux ont été réalisés dans la plus grande illégalité ;
- création d'un précédent, on ne pourra plus exiger de quiconque le respect de la législation urbanistique ;
- quid suppression du logement ?
- atteinte à la mixité de la zone (commerces/logements) ;

- désertification (ex. av. Georges Henri) ;
- craignent l'agrandissement de la porte côté jardin (encore plus de nuisances sonores) ;
- demandent si des clients vont être installés dans l'intérieur d'îlot ?
- demandent que la terrasse soit supprimée ou fortement réduite

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 602/17 a été dressé en date du 23/10/2017 pour le placement d'enseignes et d'un bardage en façade avant, la suppression du logement situé aux étages dans le but d'y étendre le commerce (horeca), l'aménagement d'une terrasse au premier étage, le placement d'une hotte et d'éléments techniques (système de climatisation) à l'arrière de l'immeuble ainsi que le placement d'une passerelle et d'un escalier menant de la terrasse du premier étage vers le jardin (escalier de secours) et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux réalisés faisant l'objet du procès-verbal sont conformes aux travaux demandés dans la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise dès lors à régulariser l'ensemble des modifications apportées à l'immeuble (destination, volumétrie, enseignes, transformations intérieures structurelles, etc.) ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (escalier / terrasse au premier étage)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (terrasse au premier étage)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (placement de systèmes de refroidissement)
- titre VI du règlement régional d'urbanisme, article 36 §1 3° (placement d'enseignes à une distance inférieure à 0,50 mètres des limites mitoyennes / placement d'enseignes sur oriel)
- titre X du règlement des bâtisses, article 52 (enduit en façade avant)
- titre XII du règlement des bâtisses, article 71 (niveau des enseignes inférieur à 3 mètres)

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de :

- la prescription générale 0.12 relative à l'ensemble des zones du plan régional d'affectation du sol vu la suppression totale du logement existant aux étages de l'immeuble ;
- la prescription particulière 2.5.2° relative aux zones d'habitat du plan régional d'affectation du sol ;
- les prescriptions particulières 22.1° et 22.2° du plan régional d'affectation du sol en ce que la continuité du logement n'est plus assurée dans les liserés de noyau commercial en zone d'habitat ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que 5 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la suppression du logement aux premier et deuxième étages de l'immeuble pour y étendre le commerce (horeca) ;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble est actuellement occupé par le commerce (horeca) : restaurant au rez-de-chaussée, salle de banquet au premier étage et bureau / stock (gestion administrative du commerce) au deuxième étage ;

Considérant que cette transformation ne répond pas aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'une terrasse a été réalisée sur la toiture du rez-de-chaussée arrière, dans la continuité de la salle de banquet installée au premier étage ;

Considérant qu'une clôture en bois sera placée sur le mur mitoyen n°259, le long de la terrasse aménagée au premier étage pour atteindre une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse et qu'un bac à fleurs sera placé sur une profondeur de 60 cm en fond de terrasse afin de se conformer au Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la terrasse présentera un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 255 et que la partie de toiture dans cette zone de recul ne sera accessible qu'en cas d'urgence afin de permettre l'usage de la passerelle et de l'escalier de secours ;

Considérant malgré ces dispositions, que la nuisance visuelle (due à la hauteur minimale du mur mitoyen existant) vers les logements du voisin n°255 est importante ;

Considérant le placement d'une passerelle métallique et d'un escalier de secours depuis cette terrasse vers le jardin ;

Considérant la demande du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale de conserver un escalier afin d'apporter une sortie de secours pour l'activité du restaurant aménagé aux étages ;

Considérant que selon la demande, l'usage de la passerelle et de l'escalier ne se fera qu'en cas d'extrême urgence et qu'aucun passage journalier ne sera prévu depuis la terrasse vers le jardin ;

Considérant que la terrasse, la passerelle et l'escalier de secours dérogent au titre I du règlement régional d'urbanisme, en ses articles 4 (escalier de secours / terrasse aménagée au premier étage) et 6 (terrasse aménagée au premier étage) ;

Considérant l'impact négatif et les nuisances visuelles et sonores qu'auront la terrasse (accessible au public), la passerelle et l'escalier sur le voisin n°255 comportant uniquement du logement ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que de nombreuses interventions ont eu lieu en façade arrière, dont l'isolation de l'ensemble de la façade, la fermeture de la baie de la cuisine donnant vers le jardin et l'ouverture d'une baie sur retour latéral du mur de façade au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un précédent permis, portant le numéro 20.324 a été délivré en date du 06/02/2014 pour changer l'affectation du commerce en restaurant et la transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble à condition de ne pas élargir la baie sur le retour de façade à l'arrière au rez-de-chaussée, de ne pas poser d'isolant sur les façades arrière, de ne pas rehausser les murs d'acrotères, de ne pas construire d'escalier extérieur en modifiant le relief du sol ;

Considérant que ces transformations ont été réalisées malgré les conditions émises dans ce permis d'urbanisme et que dès lors que ces actes et travaux sont intolérables ;

Considérant la demande de régularisation pour la fermeture du balcon au premier étage et l'extension réalisée dans sa prolongation ;

Considérant que ces extensions serviront de locaux « vestiaires » et d'accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate ;

Considérant que ces éléments sont conformes au règlement régional d'urbanisme et qu'ils améliorent l'usage du commerce (horeca) ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les interventions effectuées en façade avant telles que le placement d'un bardage, le placement d'enseignes lumineuses et de néons, la réalisation d'un enduit de façade et le remplacement des châssis ;

Considérant que le placement de l'enduit en façade avant, dérogeant au titre X du règlement des bâtisses en son article 52, n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant le placement d'une enseigne horizontale et d'un bardage latéral en plexiglas noir encadrant la vitrine du restaurant et intégrant deux appareils d'éclairage vertical et une caméra de surveillance ;

Considérant que l'enseigne horizontale déroge à l'article 71 du titre XII du règlement des bâtisses, en ce que celle-ci est placée à un niveau inférieur à 3 mètres par rapport à la partie la plus haute des trottoirs ;

Considérant le placement du nom du restaurant en relief (type néons jaune) par rapport à l'enseigne noire horizontale placée au-dessus de la vitrine du restaurant ;

Considérant le placement de deux néons jaune clair horizontaux, parallèlement à l'enseigne inférieure (suivant la base de l'oriel) située au-dessus de la vitrine du restaurant ;

Considérant qu'au-dessus de ces néons et du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage, une deuxième enseigne en panneau plexiglas noir (épousant la forme de l'oriel) a été placée parallèlement à la première ;

Considérant que ces éléments dérogent au titre VI du règlement régional d'urbanisme en son article 36 §1 3° en ce que les deux enseignes horizontales ont été placées à une distance inférieure à 0,50 mètres des limites mitoyennes et en ce que l'enseigne supérieure a été placée directement sur l'oriel ;

Considérant que la vitrine du commerce et la porte d'entrée au rez-de-chaussée sont conformes aux précédents permis d'urbanisme mais que les châssis des étages ont été modifiés (couleur) sans demande préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que ce choix est cohérent avec l'aspect architectural général de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'une hotte contre la façade arrière et le placement d'installations techniques (trois climatiseurs) en toiture arrière ;

Considérant que la demande déroge au titre XIII du règlement des bâtisses, en son article 88, en ce que les cheminées d'annexe (hotte de la cuisine) devraient déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du bâtiment principal ;

Considérant que le placement des trois climatiseurs déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (placement de systèmes de refroidissement) en ce que seuls les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser des gabarits de toiture ;

Considérant que ces trois climatiseurs, placés sur un même circuit, dépassent, tant en acoustique qu'en puissance les normes autorisées par Bruxelles Environnement ;

Considérant que pour rappel, il s'avère nécessaire de vérifier s'il y a lieu d'introduire une déclaration de classe III au service d'environnement de la commune (au niveau des installations de froid – rubrique 132 de la liste des installations classées) ;

Considérant pour rappel que l'ensemble des travaux a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que les prescriptions relatives au plan régional d'affectation du sol ne sont pas remplies et que le nombre et l'importance des dérogations ne sont pas acceptables ;

AVIS DEFAVORABLE, 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 au règlement régional d'urbanisme et au règlement des bâtisses ne sont pas acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/682673/2018 (11)

Localisation : Avenue J.G. Van Goolen 17

Objet : étendre le rez-de-chaussée et le deuxième étage, construire une lucarne en versant arrière de la toiture et remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur François VANDER BORGHT

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

Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

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 étendre le rez-de-chaussée et le deuxième étage, à construire une lucarne en versant arrière de la toiture et à remplacer les menuiseries extérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) ;
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur) ;
- titre III du règlement sur les bâtisses, article 12 (dimensions de la lucarne) ;
- titre X du règlement sur les bâtisses, article 52 (cimentage) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que 2 lettres d'observations ont été introduites ;

Considérant que la demande vise d'une part à étendre le rez-de-chaussée et à réaligner la façade 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 qu'un auvent sera prévu dans la continuité de la toiture plate afin de permettre l'ouverture des baies de cette extension, même en cas de mauvaises conditions météo ;

Considérant que des transformations intérieures seront réalisées au rez-de-chaussée et au premier étage afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant que la demande vise d'autre part à réaliser une extension pour l'aménagement d'une nouvelle salle de bains au deuxième étage dans la prolongation de la salle de bain du premier étage et qu'une rehausse du mur mitoyen avec le n°19 sera nécessaire ;

Considérant que ces deux interventions dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations sont minimales (70 cm de hauteur sur une profondeur de 248 cm), qu'elles auront peu d'impact sur les voisins directs et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant la présence de la terrasse au troisième étage du voisin au n°19 ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen remplacera les garde-corps placés par le voisin au droit de sa terrasse ;

Considérant que la lucarne existante en versant arrière permet d'amener la lumière vers la cage d'escalier et que la construction de l'extension de la salle de bain au deuxième étage obturera ce passage de lumière ;

Considérant que la demande propose dès lors de rehausser la lucarne existante afin de conserver cet apport de lumière vers la cage d'escalier et à construire une nouvelle lucarne permettant l'aménagement du grenier existant en une chambre supplémentaire ;

Considérant que ces interventions en toiture dérogent au titre 3, article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que ces lucarnes auront une hauteur supérieure à la hauteur totale maximale autorisée de 1.25m ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne existante et la réalisation de la nouvelle contribuent à améliorer la qualité de l'habitation et que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la toiture sera entièrement rénovée et isolée par l'intérieur, que les tuiles et les ardoises noires actuelles seront remplacées par des ardoises de ton gris anthracite ;

Considérant que l'isolation de la toiture et l'isolation extérieure prévue en façade arrière permettront d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'un jeu de parement sera réalisé en façade arrière et qu'on retrouvera pour les parties existantes de la brique de ton gris foncé, tandis que les nouveaux éléments tels que l'auvent, la lucarne et les extensions seront recouverts de panneaux en fibre ciment de teinte grise ;

Considérant que les menuiseries actuelles en façade avant (porte d'entrée et fenêtres) seront remplacées par de nouvelles menuiseries en bois peint en blanc et que les volets seront remplacés par de nouveaux de teinte identique ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que l'esthétique du bâtiment en sera amélioré ;

Considérant que le projet prévoit également le cimentage des murets délimitant la zone de recul par rapport à la voirie publique ;

Considérant qu'en séance, le demandeur insiste sur le fait que ces murets seront rénovés à l'identique (qu'il ne s'agit donc pas d'un nouveau cimentage) ;

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 et à l'article 12 du titre III du règlement sur les bâtisses sont acceptées ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/663332/2018 (12)

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 205 - 207
- Objet : démolir les annexes existantes du restaurant et construire un nouvel immeuble de 3 logements en fond de parcelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité
P.P.A.S. : 14 bis du 13/07/2006
Lotissement : néant
- Demandeur : S.A. GEFICO Monsieur Tu Hoang Christophe BUI
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 : 05/11/2018 au 19/11/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation :
- demandent une attention particulière pour ce dossier (rue Dries encore exempte de bâtiment)
 - s'opposent au projet tel que présenté (plus haut que le n°207 et incohérence avec les matériaux et alignements...)
 - le bâtiment projeté ne propose aucune amélioration en termes de mobilité (parkings) et les emplacements vélos sont insuffisants
 - le projet présente une urbanisation trop importante (+de 2/3 de la parcelle et imperméabilisation frôlant les 80%)
 - les fenêtres du n° 207 posent problèmes (cour du n° 205)
 - absence de bassin d'infiltration sur les plans
 - manque une annexe II reprenant la globalité du projet projeté
 - risque d'inondations (zone à risque)
 - vues directes sur le n° 28 de la rue Moonens
 - le nouvel immeuble ne sera pas intégré esthétiquement

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03/05/2001 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° 14 bis approuvé le 13/07/2006 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes du restaurant et à construire un nouvel immeuble de 3 logements en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur) ;
- titre VIII du règlement régional d'urbanisme, article 6 (parking) ;
- titre III du règlement sur les bâtisses, article 12 (dimensions des lucarnes) ;
- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation (article 2.1.2), le gabarit (article 2.1.3) et la toiture (article 2.1.4) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que la demande vise d'une part à démolir les annexes du restaurant (comportant une arrière cuisine, une arrière salle et les sanitaires du restaurant), la terrasse et sa pergola en tuiles ;

Considérant que la terrasse actuelle du restaurant déborde de +/- 2m par rapport à l'alignement autorisé dans le plan particulier d'affectation du sol et que la suppression de celle-ci permettra de revenir à l'alignement prévu initialement ;

Considérant que les démolitions impliquent de nouveaux aménagements pour le restaurant et le reste de l'immeuble situé à l'angle de la chaussée de Roodebeek et de la rue Dries ;

Considérant que les sanitaires seront réinstallés au premier étage dans l'ancien débarras commun des logements et ne seront accessibles que depuis le hall commun ;

Considérant que le sous-sol modifié préalablement à la demande ne présente plus de caves pour les logements des étages supérieurs ;

Considérant que les logements existants aux étages ne seront pas modifiés par rapport aux précédents permis d'urbanisme ;

Considérant que dans l'ensemble, les réaménagements prévus pour cet immeuble existant sont peu qualitatifs et réduisent le nombre de locaux communs et de locaux affectés aux logements ;

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

Considérant que la demande vise d'autre part à construire un nouvel immeuble en lieu et place des anciennes annexes et terrasses, dont l'accès se fera par la rue Dries ;

Considérant que l'implantation du nouvel immeuble de logements respectera l'alignement prévu au plan particulier d'affectation du sol, en sa prescription 2.1.2 ;

Considérant que le gabarit proposé déroge à cette même prescription 2.1.2 en ce qui concerne les profondeurs minimales à respecter (profondeur inférieure aux 8 mètres autorisés) ;

Considérant que la profondeur maximale autorisée de 10m a été respectée mais que celle-ci a été diminuée vers la gauche pour ne pas obstruer les baies présentes en façade arrière de l'immeuble d'angle existant ;

Considérant que ce geste et parti architectural, malgré qu'il soit cohérent, rend les espaces intérieurs plus complexes et difficiles à aménager ;

Considérant que la hauteur de corniche en façade avant du nouvel immeuble sera alignée au niveau de celle de l'immeuble d'angle conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'elle présentera une hauteur supérieure (11,02 mètres) par rapport à celle autorisée au plan particulier d'affectation du sol, en sa prescription 2.1.3 (maximum 10,20 mètres) ;

Considérant qu'en façade arrière la hauteur de corniche en son point haut est supérieure (13,20 mètres) à celle de la façade avant (11,02 mètres), dérogeant également à la prescription 2.1.3 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la hauteur de toiture prévue déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 en ce que celle-ci dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (toiture du bâtiment d'angle) ;

Considérant, vu le nombre important de dérogations demandé (au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol) en ce qui concerne les hauteurs et gabarits du nouvel immeuble, que le projet ne répond pas à la volonté du plan particulier d'affectation du sol de retrouver des gabarits inférieurs (3V) à ceux de la chaussée de Roodebeek (4V) ;

Considérant qu'au dernier étage, la lucarne de gauche sera construite à moins d'un mètre par rapport à la limite mitoyenne, dérogeant ainsi au titre III du règlement sur les bâtisses, article 12 ;

Considérant que le projet déroge également à la prescription 2.1.4 du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le placement d'ardoises de teinte gris foncé au lieu de tuiles rouges ;

Considérant que la toiture du bâtiment d'angle existant est recouverte de tuiles rouges et qu'il serait préférable de conserver l'harmonie des différentes toitures dans une même rue ;

Considérant cependant que le placement de tuiles en terre cuite rouges ne s'accorderait pas harmonieusement avec le matériau prévu en façade avant du nouveau bâtiment (briquettes blanches) et que de ce fait, le choix des matériaux et leurs teintes sont à revoir afin d'intégrer harmonieusement le nouveau bâtiment avec le bâtiment existant ;

Considérant que le traitement des baies s'harmonise mal avec le bâtiment voisin ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le dessin de la façade ;

Considérant que le programme prévoit 3 nouveaux logements dans cet immeuble ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'appartement de deux chambres donnera accès à une terrasse et un jardin privatif délimité par le mur mitoyen existant avec l'entrepôt voisin ;

Considérant que ce mur mitoyen mesure 5,64 mètres par rapport au niveau du jardin projeté et que de ce fait ce jardin ne bénéficiera que de très peu de lumière ;

Considérant qu'aux étages les deux logements seront traités en duplex, imbriqués l'un dans l'autre ;

Considérant que même si les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ont été respectées, la configuration des logements telle que présentée ne permet pas de prévoir de logements fonctionnels et confortables ;

Considérant que la demande déroge au titre VIII, article 6 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'aucune place de parking ne sera prévue pour ces trois nouveaux logements ;

Considérant de plus que la configuration du local vélo proposé et la position de celui-ci dans la partie donnant l'accès aux caves, ne sont ni adéquates ni pratiques ;

Considérant que les emplacements suspendus ne sont pas acceptables car difficiles d'utilisation ;

Vu la prescription 2.3.1 du plan particulier d'affectation du sol de laisser la possibilité de prévoir d'autres affectations que le logement au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier le programme du rez-de-chaussée afin de prévoir un accès à des emplacements de parkings et de trouver un équilibre entre le nombre de ceux-ci par rapport au nombre de logements proposé ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne pour le tamponnage des eaux de pluie d'une capacité de 5000 litres qui permettra d'entretenir les espaces communs et le jardin ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée comprenant la petite chambre présentera une toiture verte extensive, jouant également le rôle de tampon en cas de grosse pluie ;

Considérant que le projet de construction d'un immeuble de logements n'est pas contraire au bon aménagement des lieux mais qu'il y a lieu de revoir le programme et la configuration des appartements ;

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

Considérant de tout ce qui précède que le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables et que le projet ne s'inscrit pas dans le tissu urbain :

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, 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 au règlement régional d'urbanisme, au règlement des bâtisses et au plan particulier d'affectation du sol ne sont pas acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/682294/2018 (13)

Localisation : Avenue Marie-José 70

Objet : transformer les combles, construire une lucarne à l'arrière et régulariser le changement de châssis et la construction de la véranda à l'arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : S.A. J.G. ELSSEN INVESTMENT Monsieur Philippe ELSSEN

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 (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et 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 transformer les combles, à construire une lucarne à l'arrière et à régulariser le changement de châssis et la construction de la véranda à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la lucarne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5/11/2018 au 19/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande comporte d'une part la régularisation du changement de châssis en façade à rue par le propriétaire précédent en 2001 (date de pose reprise dans le vitrage) et la régularisation de la réalisation d'une petite véranda au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que même si les divisions verticales ont été simplifiées en passant de trois à deux vantaux, la régularisation est acceptable étant donné que les impostes et les cintrages sont maintenus et que les nouveaux châssis sont en bois avec double vitrage ;

Considérant néanmoins que la commission de concertation regrette la suppression des divisions et invite au retour à la situation d'origine lors du prochain changement de châssis ;

Considérant que l'intervention au rez-de-chaussée consistant à créer un sas entre la cuisine et le wc sous forme d'une véranda de 1,95 sur 1,25m également réalisée il y a quelques années est acceptable ;

Considérant que la demande consiste d'autre part à transformer le niveau des combles en y aménageant un local polyvalent pouvant servir de salle de jeux pour les enfants ou de chambre d'amis ;

Considérant que l'escalier mène déjà à ce niveau dans la continuité de la cage d'escalier principale ;

Considérant qu'une lucarne est créée à l'arrière pour bénéficier d'un éclairage naturel adéquat dans cette nouvelle pièce de vie ;

Considérant qu'elle déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 1,70m ;

Considérant que la dérogation de 45cm est acceptable étant donné que l'intervention est à l'arrière, que la lucarne présente une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle est placée à plus d'un mètre des limites de propriété ;

Considérant de plus que la lucarne est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en termes de matériaux, les châssis sont en bois, l'habillage de la lucarne en façade est composée de panneaux et les joues en zinc ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur afin d'améliorer la performance énergétique de la maison, ce qui implique une légère rehausse dans le respect du titre I du règlement régional d'urbanisme vu le profil des deux immeubles voisins ;

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 suivante est acceptée :

- en termes de hauteur de lucarne au règlement communal sur les bâtisses.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/683241/2018 (14)

Localisation : Avenue des Créneaux 7

Objet : régulariser les modifications en façade avant, transformer et agrandir la maison unifamiliale

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

Demandeur : Nicolas et Jennifer SCHNOCK - BARRAS

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

Enquête : 05/11/2018 au 19/11/2018

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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 les modifications déjà apportées à l'immeuble et à agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que la demande comporte :

- La régularisation du changement des portes d'entrée et de garage ainsi que la suppression des balustrades, la modification de la hauteur des baies du bel étage et le placement de caissons à volets en façade avant ;
- La réalisation d'une extension R+1 et d'une terrasse à l'arrière, la suppression de la cheminée et la modification de la toiture (suppression de la lucarne + redressement du versant + isolation extérieure) ;

Considérant que la demande déroge :

- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2018 au 19/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9.525 a été délivré le 16/03/1959 pour la construction de la maison unifamiliale présentant trois façades;

Considérant que l'extension du bel-étage vise à agrandir la cuisine actuelle sur une profondeur de 3m afin de disposer d'un espace plus confortable pour une famille avec trois enfants (surface totale doublée) ;

Considérant que ce nouveau volume est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'il s'aligne sur la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant que le mur mitoyen actuellement incliné est rehaussé ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée de plain-pied avec les espaces de séjour (salle à manger et cuisine) avec quelques marches à descendre vers le jardin ;

Considérant que cette terrasse présente la même profondeur que l'extension ;

Considérant qu'à l'étage, l'ancienne salle de bain située au-dessus de la cuisine devient une chambre qui est également agrandie au-delà du mur de façade actuel sur une largeur plus importante que celle de la pièce (jusqu'au droit de la baie de la chambre voisine) pour atteindre une surface de 11,3m² ; qu'une nouvelle salle de bain avec wc séparé est aménagée à l'avant ;

Considérant que cette intervention est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur mais que le mur mitoyen doit être rehaussé ce qui implique une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;

Considérant que ces dérogations en hauteur sont acceptables vu que l'agrandissement du mur mitoyen n'est pas très important et que la demande ne présente pas de dérogation en profondeur ;

Considérant que les nouvelles toitures plates sont verdurisées pour ajouter de l'inertie à l'isolation et pour ralentir les rejets d'eau à l'égout ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie est installée sous la nouvelle terrasse ;

Considérant qu'au niveau des combles, la charpente est adaptée pour tirer profit d'un volume plus important dans lequel est aménagée la chambre parentale ;

Considérant en effet que la lucarne est supprimée et que le troisième versant de toiture est redressé à 55° en lieu et place de 45° ;

Considérant que la cheminée à l'arrière est démontée ;

Considérant que l'ensemble de la toiture est isolée par l'extérieur mais qu'étant donné que la maison voisine présente un profil plus important, le nouveau profil ne dépasse pas celui du n°9 ;

Considérant que la façade arrière est également isolée et qu'un enduit en deux teintes est proposé : gris clair pour le bas et gris moyen pour l'étage ;

Considérant que l'enduit n'étant pas visible depuis l'espace public, cette intervention ne constitue pas de dérogation au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'ensemble des installations techniques sont réétudiées pour réduire la consommation d'énergie ;

Considérant qu'à l'arrière de nouveaux châssis en PVC structuré de couleur gris moyen sont placés alors que les châssis existants en façades latérale et avant sont maintenus (PVC structuré de couleur blanche) ;

Considérant que la modification des baies à l'avant au niveau du bel-étage par rapport au permis d'urbanisme d'origine date probablement de la construction de la maison ;

Considérant que les nouvelles portes d'entrée et de garage sont sobres ;

Considérant que la régularisation du placement de caissons à volet est acceptable dans la mesure où ils sont placés dans l'encadrement des baies (pilastres en briques sur toute la hauteur de la façade à rue) ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort, d'habitabilité et de performance énergétique de la maison unifamiliale sans porter préjudice aux qualités résidentielles du quartier ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de réaliser les toitures verdurisées telles que prévues dans les plans.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante est acceptée :

- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – hauteur).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la séance du 30/11/2018 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/631199/2017 (15)

- Localisation : Avenue des Constellations 27
- Objet : modifier le permis d'urbanisme PU/595959/2016 délivré le 01/09/2016 par la modification du châssis du salon au rez-de-chaussée, par l'isolation des façades latérale et arrière et de la toiture par l'extérieur, par l'ajout de deux lucarnes latérale et arrière et par quelques modifications intérieures à la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. :
Lotissement :
- Demandeur : Ugo et Julie SIBILLE- WATTIAU
- 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 : 12/10/2017 au 26/10/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - il est du devoir de la commission de maintenir la cohérence architecturale du quartier (lucarne latérale)
- souhaitent que le muret soit prolongé tout en gardant un passage pour l'accès latéral du jardin
- la zone de recul devra être réhabilitée en zone perméable

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU/595959/2016 délivré le 01/09/2016 tendant à effectuer des transformations intérieures et à modifier la porte de garage en châssis impliqué par le changement de destination du garage en pièce de vie ;

Considérant en effet que plusieurs adaptations sont prévues :

- *modification du châssis du salon au rez-de-chaussée,*
- *isolation des façades latérale et arrière et de la toiture par l'extérieur,*
- *ajout de deux lucarnes en versants latéral et arrière,*
- *quelques modifications intérieures dont la conservation de l'escalier existant ;*

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/10/2017 au 26/10/2017 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que cette observation porte essentiellement sur le maintien d'une cohérence architecturale au sein du quartier et la réhabilitation de la zone de recul en zone perméable;

Considérant en effet que la présente demande présente plusieurs dérogations ;

Considérant que le châssis qui remplace la porte de garage doit respecter le cintrage de la baie et être divisé en trois parties égales de manière à s'intégrer harmonieusement à l'ensemble ;

Considérant en effet que les deux autres baies de cette largeur en façade à rue présente une division en trois éléments ;

Considérant qu'il est rappelé que la suppression du garage implique la remise en état de la zone de recul en jardinet en pleine terre avec la haie à l'alignement ;

Considérant qu'un accès piéton de largeur réduite peut être réalisé ;

Considérant que la demande vise également à isoler la maison ;

Considérant que pour ce faire, un enduit sur isolant de teinte blanche est prévu en façade latérale de l'annexe et en façade arrière ;

Considérant qu'en façade arrière non visible depuis l'espace public, la pose d'une isolation ainsi que la pose d'un cimentage sont dispensées de permis d'urbanisme en application de l'article 21 de l'arrêté du gouvernement de la Région bruxelloise du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que cette intervention en façade latérale déroge au règlement communal sur les bâtisses qui interdit la pose d'enduit comme revêtement de façade vue de la voie publique ;

Considérant que l'isolation de cette façade est motivée par le fait que cette pièce, anciennement garage, devient une pièce de vie ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable car elle rompt l'harmonie des constructions toutes en briques dans le quartier ;

Considérant en effet qu'une isolation par l'intérieur est plus appropriée afin de conserver l'unité de traitement des constructions de ce quartier qui forme un ensemble ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur implique une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse celui de la toiture voisine ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car elle ne porte que sur 18 cm, la gouttière restant alignée sur celle de la maison contiguë et que les performances énergétiques de la maison sont améliorées ;

Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré en séance que le brisis existant des versants sera conservé, mais que la pente de la partie basse de la toiture sera elle légèrement modifiée ; qu'il y a lieu de détailler cette intervention afin de garantir un raccord optimal avec la toiture et la gouttière du voisin ;

Considérant que la demande vise aussi à réaliser deux lucarnes, une en versant latéral et une autre en versant arrière de la toiture afin d'optimiser l'utilisation des combles ;

Considérant que ces lucarnes respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par contre que la lucarne arrière déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle n'est pas située à 1m de la limite de propriété ;

Considérant également que la partie vitrée étant inférieure à la partie pleine, ces lucarnes ont un caractère massif même si le choix de les rendre rampantes permet de respecter la hauteur verticale maximum autorisée dans le règlement communal sur les bâtisses et la largeur des 2/3;

Considérant que dans un souci de cohérence et afin de garantir l'harmonie des immeubles situés de part et d'autre dans l'avenue des Constellations il s'indique de ne plus accepter de nouvelles lucarnes latérales ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de :

- *réduire la largeur de la lucarne arrière en l'alignant sur la baie de l'étage inférieur même si la distance minimale de 1m n'est pas atteinte ;*

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

- *sur le changement de châssis à condition de respecter le cintrage de la baie et qu'il soit divisé en trois parties égales,*
- *sur l'isolation de la toiture à condition de présenter un détail technique du maintien du raccord au niveau de la gouttière et la modification éventuelle du brisis;*
- *sur le placement de la lucarne arrière à condition de réduire la largeur de la lucarne arrière en l'alignant sur la baie de l'étage inférieur même si la distance minimale de 1m n'est pas atteinte ;*

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 et celle à règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne sont acceptées.

AVIS DEFAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur la pose d'un enduit sur isolant en façade latérale et sur la création de la lucarne latérale

Avis de la commission de concertation du 19/10/2018 :

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 30/11/2018 :

Suite à l'avis partiellement favorable et partiellement défavorable de la commission de concertation du 10/11/2017, des plans corrigés ont été demandés en application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que des plans corrigés ont été déposés au service de l'urbanisme le 16/07/2018,

Considérant que certaines conditions émises par la commission de concertation du 10/11/2017 ont été prises en compte :

- L'enduit sur isolant extérieur en façade latérale a été supprimé et une isolation intérieure est prévue,
- Le nouveau châssis en façade avant a été adapté en conservant le cintrage de la baie et en présentant une division en trois parties égales,
- La lucarne arrière a été réduite au niveau de ses dimensions et alignée sur les baies des étages inférieurs, la partie vitrée a été élargie et augmentée en hauteur pour réduire les parties pleines et le bardage blanc prévu initialement au niveau des joues est remplacé par des tuiles en terre cuite ;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT car toutes les conditions de la commission de concertation n'ont pas été respectées;

Considérant en effet que la lucarne latérale est maintenue tout en en modifiant les dimensions et l'esthétique ;

Considérant que la réalisation de deux lucarnes rend l'espace sous toiture pleinement exploitable en chambre parentale avec salle de douche ;

Considérant que la lucarne latérale respecte le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses en termes de largeur et de hauteur ;

Considérant que la modification de sa forme en lucarne rampante rend son intégration plus harmonieuse ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un châssis en bois pour l'ensemble des lucarnes ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de prévoir des châssis en bois pour les nouvelles lucarnes.

La dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne a déjà été acceptée lors de la commission de concertation du 10/11/2017.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 467 de la réunion du vendredi 30 novembre 2018 à 18h15

Demande permis d'environnement 76/17 (16)

Localisation : Hof ten Berg 32-44-56-68 et avenue Oscar Jespers 40-48-56-64

Objet : parking couvert de 124 emplacements - prolongation

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

Demandeur : ACP Bâtiments Résidence CORTENS bloc 1, ACP de la Résidence DA GAMMA bloc 4, ACP de la Résidence COLUMBUS bloc 3, ACP BATIMENT RESIDENCE cortes BLOC 2 VALDEZ

Enquête : du 19/10/2018 au 02/11/2018

Avis :

Considérant que la présente demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation d'un parking couvert de 124 emplacements ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2018 au 02/11/2018 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Considérant que le rapport d'incidences stipule que les eaux de pluie en provenance des immeubles sont rejetées à l'égout ;

Considérant que le rapport d'incidences ne précise pas le nombre d'emplacements pour les vélos qui ont été aménagés dans le complexe ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking est largement supérieur au nombre de logements et qu'il convient d'inciter les résidents à utiliser la mobilité douce ;

Vu l'avis remis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente le 03/05/2018 ;

Vu le refus du permis d'environnement de la part de Bruxelles Environnement vu que :

- Les délais de l'ordonnance ont été appliqués à partir du 31/07/2018 et non du 28/09/2018
- Par conséquent, l'enquête publique et la commission de concertation ont été organisées en dehors des délais.

La commission de Concertation ne se prononce pas sur le dossier.