

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 09h30.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUFD/660930/2018 (1)

- Localisation** : Avenue Hyppocrate
- Objet** : Construire les Instituts Roi Albert II et de Psychiatrie Intégrée pour les Cliniques universitaires Saint-Luc.
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : N° 45 « UNIVERSITE »
Lotissement : /
- Demandeur** : A.S.B.L. Cliniques Universitaires Saint-Luc Monsieur Kamran Ghassempour
- Motifs** : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) 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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- Enquête** : 07/02/2019 au 21/02/2019
- Plaintes/Remarques** : 53
- Argumentation** : - l'implantation en bordure de zone « Natura 2000 » et du chemin creux, pose problèmes qui ne sont pas rencontrés par l'évaluation jointe au dossier, emprise beaucoup trop proche (le projet empiète largement sur la zone tampon de 60m)
- la finalisation du maillage bleu doit être prévue dans le cadre du projet et non renvoyé au futur
- la mare doit être disjointe du bassin d'orage à ciel ouvert

- fortes inquiétudes quant à l'impact parking et circulation pour le quartier Chapelle-aux-Champs tant pendant qu'après les travaux (demandent un plan global de la mobilité)
- demandent un projet dans un lieu plus adapté que ce soit vis-à-vis du campus de l'UCLouvain, des patients, et des étudiants qui sont les futurs acteurs des soins de la santé
- demandent le refus du permis pour le projet tel que présenté

Avis :

AVIS REPORTE en attente des informations supplémentaires.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/676947/2018 (2)

Localisation : Avenue du Couronnement 3

Objet : aménager un logement supplémentaire et rehausser l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Olivier OLBREGTS

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

Enquête : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la rehausse me sera préjudiciable (ensoleillement et luminosité), j'habite au n°10
- souhaitent que les fenêtres du R+3 suivent le placement ainsi que l'alignement et la découpe des autres fenêtres (cohérence)
- ce n'est pas un studio mais bien un logement avec 1 chambre

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 celui-ci ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement supplémentaire et à rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant donc que le projet a été soumis à l'enquête publique du 07/02/2019 au 21/02/2019 et que 2 remarques ont été émises ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant un garage pour 2 voitures et 2 appartements d'une chambre ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble ne sera pas transformé ;

Considérant que ce rez-de-chaussée comporte déjà 3 caves privatives ;

Considérant que, même si le projet prévoit un logement supplémentaire, aucun emplacement de parking ne peut être créé dans l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de prévoir un local commun (vélos poussettes) à l'arrière du garage afin d'améliorer les normes d'habitabilité ;

Considérant que le logement supplémentaire sera entièrement aménagé dans le nouveau volume ;

Considérant que l'escalier existant sera prolongé afin de desservir ce nouveau logement ;

Considérant que le logement sera composé d'un séjour, d'une chambre, d'une salle de douche et d'une cuisine ;

Considérant que la cuisine présentera une surface inférieure à 8m² (minimum imposé par le règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable qu'un logement neuf déroge aux normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'indique de modifier le logement afin que ce dernier respecte les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que le nouveau volume prévu ainsi que la nouvelle terrasse dépasseront en profondeur et en profil les deux constructions voisines ;

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

Considérant que ces dérogations sont nécessaires afin d'intégrer le volume au bâtiment existant ;

Considérant en effet que la nouvelle intervention s'implantera en recul par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que ce choix permettra de marquer la différence entre le bâtiment existant et la nouvelle intervention ;

Considérant qu'une balustrade entièrement vitrée sera prévue en façade avant ;

Considérant que cette extension permettra d'atténuer l'impact visuel que constitue le mur pignon du voisin de gauche ;

Considérant qu'un nouveau conduit de cheminée sera prévu et débouchera au-delà du profil mitoyen de gauche (profil le plus haut) ;

Considérant que ce conduit sera visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au règlement communal d'urbanisme pour la cheminée (couleur) ;

Considérant que le gabarit rez+3 existe déjà le long de l'avenue du Couronnement ;

Considérant dès lors que le projet respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un revêtement en zinc sera prévu pour l'extension en façade ;

Considérant que ce choix de revêtement ne s'accorde pas au bâtiment existant ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer une alternative de couleur claire ;

Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité B ;

Considérant que Bruxelles Environnement demande de tendre vers un emplacement vélo par chambre;

Considérant que les dimensions et le support d'attaches vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. Le support doit être ancré et difficilement démontable. Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ;

Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;

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

Considérant que la densification dans le cadre du projet, entrainera une augmentation substantielle de la consommation et donc du rejet d'eau vers les égouts ;

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

- Se conformer aux recommandations du vademécum vélo pour le stationnement et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre et studio ;
- Se conformer au code civil en ce qui concerne les vues et les rehausses du mitoyen de droite ;
- Proposer des alternatives en termes de finition de la façade avant (plus claire) ;
- Minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé vers un système d'infiltration dans le jardin ;
- Préciser dans les plans l'état actuel du jardin ;

Nous recommandons également au chef de projet de prendre contact avec le Facilitateur Eau (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et au titre II art.3 en termes de superficies minimales du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/695025/2018 (3)

Localisation : Rue André Crabbe 17

Objet : régulariser la terrasse arrière, l'escalier extérieur et les modifications effectuées en façade arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Laurent VAN ACKER

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

Enquête : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 la terrasse arrière, l'escalier extérieur et les modifications effectuées en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/02/2019 au 21/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme, référencé PU/18.499 et délivré le 24/01/2008, demandait le placement des parties extérieures (terrasses / escalier extérieur) au centre de la façade arrière et l'implantation de l'escalier extérieur vers le jardin de manière à se conformer au Code civil sans rehausser les murs mitoyens ;

Considérant le choix du demandeur de modifier les locaux du rez-de-chaussée et d'agrandir les baies en façade arrière lors de la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que ce choix a impliqué une modification sur le placement des éléments extérieurs (terrasse, escalier extérieur) et que ces éléments n'ont donc pas été réalisés conformément à ce précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que les terrasses (rez-de-chaussée / premier étage) et escalier extérieur présentent désormais une profondeur de 2,09m et ne sont pas centrés en façade arrière ;

Considérant que cette présentation des parties extérieures déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elles dépassent le voisin le plus profond et que leur positionnement n'est pas non plus conforme au Code civil ;

Considérant qu'une clôture en gabion a été placée sur la limite mitoyenne avec le voisin n°15 afin de réduire partiellement l'impact des vues droites et obliques liées au Code civil ;

Considérant de plus qu'un protocole d'accord entre voisins (reprenant les positions exactes des terrasses, de l'escalier extérieur et des clôtures / murs mitoyens) a été établi et signé par les différentes parties (propriétaires des biens n°15 et 17) ;

Considérant que, pour rappel, tout permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers ;

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

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/697311/2018 (4)

Localisation : Chaussée de Stockel 23

Objet : abattre un arbre, démolir les vérandas en façade arrière, construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et aménager une terrasse au premier étage, aménager les combles, isoler le mur pignon droit, remplacer les menuiseries extérieures et régulariser le soubassement en façade avant 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. : néant

- Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame Jérémy et Maria CABON - SANCHEZ SANCHEZ

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation :

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

Considérant que la demande vise d'une part à abattre un arbre, à démolir les vérandas en façade arrière, à construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et à aménager une terrasse au premier étage ;

Vu l'avis favorable du 15/10/2018 de la division Nature de la Commune sur l'abattage de l'arbre à haute tige (sapin) existant le long du mur mitoyen n°21 ;

Considérant que l'abattage de l'arbre est acceptable étant donné son implantation à proximité de la limite mitoyenne, menaçant les fondations mitoyennes ; que les autres arbustes à abattre ne sont pas considérés comme des arbres à haute tige selon les prescriptions du règlement régional d'urbanisme, et que leur suppression est dès lors dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que la cheminée existante en façade arrière sera démontée et que les vérandas du rez-de-chaussée et du premier étage seront démolies ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera construite au rez-de-chaussée sur une profondeur de 3,65m le long du mur mitoyen n°21, avec un décrochement inférieur, donnant une profondeur de 3,00m le long du mur mitoyen n°25 ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée sur la toiture de l'extension ;

Considérant qu'un escalier extérieur sera placé depuis la terrasse pour permettre de connecter les

pièces de vie (situées au premier étage) au jardin du rez-de-chaussée ;

Considérant que le placement de cet escalier demande l'abattage de 3 sapins et deux feuillus existants longeant le mur mitoyen n°25 ;

Considérant que l'abattage de ces arbres, n'étant pas considérés comme des arbres à haute tige, n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que l'avis favorable du 15/10/2018 de la division Nature reprend également l'abattage de ces arbres le long du mitoyen n°25 ;

Considérant qu'aucune rehausse de murs mitoyens n'est prévue étant donné qu'ils présentent respectivement une hauteur et une profondeur suffisante ;

Considérant qu'un bac à plantes sera placé sur la terrasse le long du mur mitoyen n°21 afin de se conformer au Code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que plusieurs aménagements intérieurs seront réalisés afin d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement tels que : l'aménagement d'un WC au premier étage, la transformation du WC du rez-de-chaussée en buanderie, la prolongation de la cage d'escalier vers le troisième étage afin d'aménager les combles de la maison ;

Considérant que le mur pignon mitoyen n° 25 sera isolé et bardé d'ardoises (épaisseur totale de 14cm) en vue de réduire les pertes énergétiques vers la chambre nouvellement créée à cet étage ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale en zinc sera placée en façade avant, que celle-ci sera apparente sur les niveaux supérieurs et rentrera dans l'habitation au niveau du plafond du garage afin de se connecter à l'égouttage existant de la maison ;

Considérant que la demande vise d'autre part à remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et à régulariser le soubassement en façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise de ce fait à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le soubassement en pierre (moellons équarris) prévu dans le permis d'urbanisme de la construction de la maison unifamiliale n'a jamais été réalisé tel que prévu ;

Considérant que celui-ci a été, lors de la construction, réalisé en briques de ton rouge, identiquement au reste de la façade avant ;

Considérant que cette intervention ne dénature pas la composition de la façade ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries bois de ton brun aux étages et des portes en aluminium gris (entrée et garage) en façade avant sera remplacé par des éléments en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant que le PVC n'est pas qualitatif en termes de durabilité et qu'il est donc par conséquent préférable d'envisager un autre matériau pour les menuiseries ;

Considérant que l'immeuble construit fin des années '70, ne présente pas de caractéristiques architecturales intéressantes même s'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que les divisions existantes des châssis sont modifiées au premier étage mais se rapprochent de ce qui était prévu dans le permis d'urbanisme n°12.897 délivré le 13/03/1978 ;

Considérant que ces changements n'auront pas d'impact négatif sur l'aspect architectural de la maison unifamiliale et que l'ensemble restera homogène et cohérent ;

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

Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
Considérant que la gestion de l'eau pluviale sur la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;

AVIS FAVORABLE unanime et en l'absence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout. L'exutoire des gouttières doit être redirigé vers un système d'infiltration dans le jardin ;

Nous recommandons également au chef de projet de prendre contact avec le Facilitateur Eau (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/689809/2018 (5)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 90

Objet : régulariser la modification des baies et de la gouttière, et installer un auvent en façade avant, un abri de jardin et une clôture dans le jardin de la maison

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

Demandeur : Monsieur Ioannis KAVVADAS

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 0

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°9 ter du 11/01/1977 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des baies et de la gouttière, et installer un auvent en façade avant, un abri de jardin et une clôture dans le jardin de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/02/2019 au 21/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser diverses modifications par rapport au permis d'urbanisme délivré le 07/04/2015, et plus précisément :

- La modification de certaines baies et des divisions des châssis,
- Le changement des matériaux du mur de soutènement autour de la cour arrière (béton au lieu de briques),
- La légère modification des gouttières tout en gardant la hauteur sous gouttière,
- La pose de panneaux en verre au lieu et place des garde-corps initialement prévus,
- L'augmentation de la largeur des deux lucarnes ;

Considérant que cette dernière modification entraîne une dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme étant donné que sa hauteur ne respecte pas le maximum autorisé de 1m25 ;

Considérant de manière générale, que les modifications améliorent l'esthétique de la maison et que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit :

- Le placement d'un petit auvent au-dessus de la porte d'entrée,
- La construction d'un abri de jardin – objet d'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol qui n'autorise que des plantations en zone de cours et jardins ;
- Le placement d'une clôture (treillis) – objet d'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol qui n'autorise qu'une clôture constituée par des haies vives ;

Considérant que les modifications et les dérogations au plan particulier d'affectation du sol sont acceptables étant donné :

- Leur impact minime sur l'esthétique de la façade
- La taille du jardin
- Le fait qu'une haie vive cachera le treillis prévu ;

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

AVIS FAVORABLE en l'absence 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 à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur lucarnes) et au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la construction de l'abri de jardin et la clôture, sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/694495/2018 (6)

Localisation : Rue Montagne des Cerisiers 15

Objet : régulariser le changement des châssis et de la porte d'entrée, transformer et agrandir la maison unifamiliale (couverture de la cour)

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Antoine GUERIN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise, d'une part, à régulariser le changement des châssis et de la porte d'entrée et, d'autre part, à transformer et à agrandir la maison unifamiliale (couverture de la cour) ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3.341 a été délivré le 29/09/1931 pour la construction de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 07/02/2019 au 21/02/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que la parcelle est entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'organisation de la maison est revue en proposant :

- Au rez-de-chaussée : une chambre, un bureau et une salle de douche en couvrant la totalité de la parcelle par l'ajout d'un versant de toiture comprenant une fenêtre de toit de type « vélux » afin d'éclairer le bureau,
- A l'étage : le séjour avec cuisine ouverte sur toute la surface du niveau afin de bénéficier d'un meilleur éclairage naturel, d'un ensoleillement optimal et d'une belle vue sur le parc d'en face,

- En combles : une chambre parentale avec salle de douche bénéficiant d'un éclairage naturel optimal vu les fenêtres de toit installées en grand nombre dans chaque versant de toiture ;

Considérant que le volume abritant le wc existant du rez-de-chaussée est rehaussé d'un niveau afin de pouvoir aménager un wc accessible depuis le palier de l'escalier menant à l'étage ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que la cour actuelle est très exiguë et enclavée vu la situation de la maison à proximité de l'angle aigu de l'îlot et que les murs mitoyens existants ne sont pas rehaussés ;

Considérant que le balcon au 1^{er} étage arrière était déjà proposé dans le permis d'urbanisme d'origine mais qu'il était déjà précisé à l'époque que le code civil devait être respecté en matière de vues droites et obliques vu sa situation à proximité des limites de propriété et vu l'exiguïté de la parcelle (pas de vues droites à moins de 1,90m) ;

Considérant dès lors que le balcon ne peut être maintenu ;

Considérant que les aménagements proposés améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée d'origine en bois ont été remplacés en plusieurs étapes par de nouveaux châssis et porte en PVC structuré bois de couleur bleue relativement récemment ;

Considérant que même si les divisions d'origine ne sont pas maintenues, l'intervention est acceptable ;

Considérant néanmoins que lors d'un prochain changement de châssis, il y aura lieu de revenir aux matériau (bois), teintes et divisions d'origine ;

Considérant que l'auvent toujours en place dessiné en pointillé sur les plans sans être repris dans la légende doit être retiré ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Supprimer le balcon et l'auvent.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur) est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/691279/2018 (7)

Localisation : Avenue Georges Henri 463 - 465

Objet : régulariser le nombre de logements et les modifications apportées à l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : A.C.P. Georges Henri 463 représentée par Monsieur Savinien CAYPHAS

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 : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

- soulignent les nombreuses régularisations demandées
- souhaitent que le nombre de logements et la terrasse soient réduits
- la transformation de « l'atelier/garage » en zone de stationnement est problématique (ancienne affectation n'est pas claire)
- souhaitent que la zone conserve une affectation productive d'atelier ou, du moins, que le nombre d'emplacements soit réduit au nombre de logements

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial 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 nombre de logements et les modifications apportées à l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarne) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 07/02/2019 au 21/02/2019 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que le bâtiment présente un immeuble à rue et un ensemble garage-atelier à l'arrière ;

Considérant que l'entrée carrossable à gauche de l'immeuble permet d'accéder au garage- atelier ;

Considérant que ce garage-atelier ne fait pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le premier étage de l'immeuble abrite un appartement une chambre ;

Considérant que des aménagements intérieurs ont été réalisés afin de transformer cet appartement une chambre en deux studios ;

Considérant qu'il existait également un appartement une chambre au second étage ;

Considérant que des transformations intérieures ont été réalisées à l'appartement une chambre situé au deuxième étage afin d'y aménager deux studios ;

Considérant que les combles de l'immeuble anciennement constitués de mansardes ont été transformés en un logement supplémentaire avec mezzanine ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée pour ce logement et qu'une lucarne a été placée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle a été construite à moins de 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'en date du 14/12/2018, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a émis un avis défavorable sur la demande de régularisation ;

Considérant en effet que les deux studios mono-orientés en façade arrière ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation ;

Considérant que le logement situé dans les combles ne dispose pas d'une fenêtre en façade avant permettant une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escaliers ;

Considérant néanmoins que le service indique que, moyennant une servitude d'accès (acte notarié) aux véhicules pompiers munis d'échelles aériennes sur la parcelle voisine et un compartimentage des différentes entités entre elles et avec le reste du bâtiment, un avis favorable conditionné pourrait être accordé ;

Considérant de plus que de façon générale, les logements aménagés ne proposent pas une habitabilité suffisante et dérogent aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse a également été aménagée en infraction ; qu'elle déroge également aux prescriptions urbanistiques et au code civil ;

Considérant que la densité de logements est trop importante par rapport au bâtiment existant ;

Considérant que la régularisation des trois logements supplémentaires n'est dès lors pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime en l'absence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 471 de la séance du 08/03/2019 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/697550/2018 (8)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 57

Objet : régulariser les modifications apportées à la maison par rapport au permis d'urbanisme n°588161 délivré le 04/08/2016

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : n° 13 Quartier J.F. Debecker du 25/05/2000

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Yorick DE GHELLINCK

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 07/02/2019 au 21/02/2019

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation : - opposés à la demande de régularisation telle que demandée
- l'allée en zone de stationnement va créer un précédent dans le quartier
- d'autres voisins se sont déjà fait refuser ce genre de demande
- privatisation d'un emplacement en voirie
- souhaitent que le portique et la zone de recul soient réhabilités
- souhaitent que les fenêtres au-dessus de la porte de « garage » présentent des croisillons comme sur l'axonométrie

Avis :

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :

- n°3.588 délivré le 19/07/1932 pour la transformation de la maison,
- n°12.674 délivré le 25/08/1976 pour la transformation de la maison,

- n°19.774 délivré le 04/04/2012 pour la transformation de tous les étages, la modification des baies en façades avant, latérale et arrière, le remplacement de tous les châssis en prévoyant des châssis à croisillons en façade avant, le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte en bois dont le dessin respecte le style de la porte actuelle, la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée arrière ;
- n°588161 délivré le 04/08/2016 pour la construction d'une extension au 1^{er} étage au-dessus du garage de la maison à condition de respecter le dessin de la porte d'entrée dessinée dans le permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la maison par rapport au permis d'urbanisme précédent n°588161 ;

Considérant que ces modifications concernent :

- La suppression du garage au profit d'une pièce d'habitation,
- L'installation d'un emplacement de parking devant la porte du garage supprimé,
- La hauteur de l'extension au-dessus du garage,
- Le raccord entre la toiture de l'annexe et le bâtiment principal, horizontal et non légèrement oblique,
- Certaines modifications de fenêtres, de baies et de châssis,
- Le percement d'une nouvelle baie intérieure entre le salon et le coin télé et l'agrandissement de la baie entre la salle à manger et la salle de jeux,
- L'excavation des remblais des vides ventilés existants et le réaménagement des caves qui avaient été comblées ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 07/02/2019 au 21/02/2019 et que six réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la problématique de la suppression du garage tout en maintenant un emplacement de parking sur la parcelle (opposition à la demande de régularisation telle que demandée, précédent créé par le maintien de l'allée en zone de stationnement, privatisation d'un emplacement en voirie, réhabilitation de la zone de recul,...) et la volonté de retrouver des croisillons sur les fenêtres au-dessus du garage comme dessiné sur les plans joints à la demande ;

Considérant que la demande déroge :

- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol,
- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme;

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

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites, précise dans son courrier du 07/02/2019 que le dossier a été inscrit à la séance plénière mais qu'elle n'a pas rendu d'avis ;

Considérant que la suppression du garage avait déjà été sollicitée dans une précédente demande mais que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 28/02/2012 à ce sujet, les plans avaient été modifiés en confirmant le maintien du garage pour que le permis d'urbanisme soit délivré ;

Considérant en effet que l'avis défavorable sur la suppression du garage était motivé par le fait que le plan particulier d'affectation du sol était récent, que le garage existant était fonctionnel et que le plan particulier d'affectation du sol propose un potentiel important permettant une extension des espaces de vie sans devoir supprimer le garage ;

Considérant cependant que le garage a quand même été supprimé ;

Considérant que le remplacement de la porte de garage par un élément aussi peu vitré n'est pas cohérent avec la volonté d'y installer une pièce de vie mais tend à démontrer la volonté de ne pas dévoiler l'intervention ;

Considérant en effet que les différentes parties de la porte sont dessinées avec poignées et ouvrantes sur la façade avant alors que la coupe montre qu'elles sont fictives étant donné que le plancher intérieur est remonté de +/- 1m et que le mur du côté intérieur (salon tv) est isolé et plafonné ;

Considérant que l'emplacement de parking proposé dans la présente demande se situe en zone de recul telle que définie par le règlement régional d'urbanisme comme « partie de terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse » et le plan particulier d'affectation du sol comme « zone séparant le front de bâtisse de l'alignement » ;

Considérant dès lors qu'il constitue une dérogation aux réglementations en vigueur ;

Considérant en effet que même si le garage est supprimé, l'allée d'accès est maintenue en l'état ;

Considérant que même si l'emplacement dessiné sur les plans joints à la demande figure dans la zone d'habitat ouvert définie par le plan d'affectation du plan particulier d'affectation du sol, il ne s'agit nullement d'un emplacement de parking en surface ou semi-enterré au sens de la prescription du plan particulier d'affectation du sol 1.4 « garage » qui est reprise dans le chapitre B.1 « zones de construction » ;

Considérant en effet que prévoir un emplacement de parking en zone de construction du plan particulier d'affectation du sol mais non encore construite s'écarte des données essentielles de ce plan en ce que dans le même paragraphe de la prescription 1.4, la notion de construction de garage est citée ;

Vu les différentes plaintes émises à ce sujet pendant l'enquête publique ;

Considérant dès lors que la suppression du garage ne peut être acceptable qu'à condition de :

- modifier le portail d'entrée à front de rue en réduisant sa largeur et sa hauteur pour que l'accès soit transformé en une entrée uniquement piétonne et non carrossable ;
- supprimer les dalles/pavés et planter la zone d'accès en pleine terre en conservant uniquement une allée piétonne ;
- modifier la façade avant et proposer une véritable amélioration en supprimant la fausse porte de garage et prévoir un aménagement qui s'accorde avec le style et les matériaux du reste de la maison ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'augmentation de la hauteur de l'annexe ;

Considérant que cette augmentation constitue une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme (article 6 : hauteur) et au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant en effet que d'une part, la différence par rapport au niveau d'acrotère du garage voisin passe de 4.28m à 4.51m ce qui implique une augmentation de la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur;

Considérant que d'autre part, la hauteur totale de la construction de l'annexe dépasse les 8m définis comme maximum dans la zone C du plan particulier d'affectation du sol et présente donc une dérogation supplémentaire au plan particulier d'affectation du sol en termes de gabarit ;

Considérant néanmoins que ces dérogations sont acceptables étant donné qu'elles avaient été accordées dans le précédent permis d'urbanisme et que l'augmentation par rapport à la hauteur totale de l'intervention se limite à une vingtaine de centimètres ;

Considérant que les autres modifications relatives aux caves et aux châssis sont secondaires et donc sont acceptables sauf celles qui découlent du fait d'avoir transformé le garage en pièce de vie ;

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

- modifier le portail d'entrée à front de rue en réduisant sa largeur et sa hauteur pour que l'accès soit transformé en une entrée uniquement piétonne et non carrossable ;
- supprimer les dalles/pavés et planter la zone d'accès en pleine terre en conservant uniquement une allée piétonne ;
- modifier la façade avant et proposer une véritable amélioration en supprimant la fausse porte de garage et prévoir un aménagement qui s'accorde avec le style et les matériaux du reste de la maison ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (hauteur) et au plan particulier d'affectation du sol en termes de gabarit et en termes de suppression du garage sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.