

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1693996/2018 (1)

Localisation : Chaussée de Stockel 83

Objet : effectuer des modifications et régulariser les modifications déjà apportées à l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Markus et Laurence JACKLE-WARNANT

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à effectuer des modifications et à régulariser les modifications déjà apportées à l'immeuble ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'un précédent permis (n° PU/650821/2017) a été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en date du 12/07/2018 afin de transformer l'habitation ;

Considérant que l'actuelle demande vise à apporter des modifications par rapport au précédent permis délivré ;

Considérant que certains de ces travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant qu'il s'agit donc en partie d'une régularisation ;

Considérant que les modifications réalisées ou prévues sont les suivantes :

- réaménagement de la zone de recul (déplacement du chemin d'accès, reconstruction d'un muret en brique) ;

[Texte]

- suppression de la maçonnerie de surélévation du chemin d'accès à la terrasse et du parapet ;
- le chemin d'accès à la terrasse arrière est réalisé suivant la pente naturelle du terrain ;
- le relief du jardin est modifié ;
- le grillage du garde-corps de la terrasse en balcon est remplacé par du vitrage ;
- le dessin du châssis de la cuisine est redessiné ;
- un crépi de ton clair sera placé en façade arrière ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et qu'il y a lieu de maintenir des cheminements perméables ; que le demandeur a déclaré en séance prévoir des clinckers qui ne sont pas reliés à l'égouttage répondant ainsi à cet objectif ;

Considérant que le dessin de la porte de garage ne correspond pas à la nouvelle porte qui a été installée récemment, ni à la porte de garage renseignée dans le précédent permis ;

Considérant que des modifications intérieures seront également réalisées ;

Considérant que de façon générale, les modifications réalisées ou prévues ne dénaturent pas l'aspect de l'immeuble et respectent l'esthétique de ce dernier ;

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

- corriger le dessin de la porte de garage

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 09h30

Demande de permis d'urbanisme PU/673676/2018 (2)

Localisation : Chaussée de Stockel 282
Objet : construire un immeuble comportant 2 logements sur le terrain
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : /
Lotissement : /
Demandeur : Monsieur et Madame Yves-Loïc et Fabienne MARTIN - RICHARD

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

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent que la terrasse au R+1 soit réduite (nuisances sonores)
- créer sur cet espace une toiture verte intensive
- souhaitent une solution facile d'accès pour le stockage de minimum 4 vélos au rez-de-chaussée

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comportant 2 logements et 2 emplacements de parking sur le terrain ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 52 du même règlement en ce qu'un enduit sera prévu en façade avant ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le dernier niveau dépassera de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune des deux chambres présentes au rez-de-chaussée ne présente une surface minimale de 14 m² ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les chambres du rez-de-chaussée ne présentent pas une hauteur sous plafond de 2m50 ;

[Texte]

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun local pour ordures ménagères ne sera prévu ;

Considérant que le projet déroge encore à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ne sera prévu ;

Considérant dès lors que le projet été soumis à l'enquête publique du 09/05/2019 au 23/05/2019 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un immeuble de rapport comprenant 2 appartements ainsi que 2 emplacements de parkings ;

Considérant que le projet propose :

- au rez-de-chaussée : accès à l'immeuble, garage deux voitures, local nettoyage, 2 caves privatives ainsi que la partie basse du premier duplex (2 chambres, l'escalier intérieur privatif et la salle de douche) ;
- au premier étage : hall commun et partie haute du premier duplex donnant accès à une terrasse privative ;
- au deuxième étage : partie basse du second duplex proposant le séjour/salon et cuisine ;
- au niveau des combles : partie haute du second duplex comprenant 2 chambres ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant qu'il existera également un espace sous combles non aménagé ;

Considérant que l'accès aux deux caves privatives sera difficile vu la présence du garage (double) ; qu'aucun des deux logements ne possèdera de hall d'entrée ; que l'aménagement de certaines pièces de vie est peu qualitatif ;

Considérant que de façon générale, le projet présente de nombreuses dérogations (et notamment aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme) ; que ces dérogations ne sont pas acceptables car il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que ces nombreuses dérogations témoignent de la trop grande densité prévue sur cette parcelle ; qu'il y a lieu de prévoir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'indique également de retravailler l'expression de la façade avant afin de proposer une architecture plus ouverte sur la rue et avec des matériaux qui s'intègrent mieux dans le quartier tout en permettant une architecture contemporaine ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la concordance entre les plans, les coupes, le formulaire de demande, ... notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond des chambres du rez-de-chaussée, la profondeur du bâtiment voisin au n°280, le dessin du brise-vue, le dessin des baies au premier étage, la finition de la toiture plate, l'utilisation de la citerne d'eau de pluie, ... ; que le collage réalisé concernant la coupe ne facilite pas l'analyse du dossier ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 10h15

Demande de permis d'urbanisme PU/1697517/2018 (3)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 146

Objet : construire une maison unifamiliale sur le terrain

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

P.P.A.S. : n° 1 approuvé le 09/09/1949

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Alexandra et Juan José MADER - GARCIA
SANCHEZ

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

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent des clarifications sur les nombreuses modifications apportées sur les plans disponibles à l'E.P.

- souhaitent que la zone de recul préserve plus d'espace en pleine terre et garde uniquement l'allée vers la porte d'entrée ainsi que le passage des roues d'un véhicule

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 se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle en respecte toutes les prescriptions ;

Considérant que, le plan particulier d'affectation du sol datant d'avant 1962, le fonctionnaire-délégué ne doit pas s'abstenir en commission de concertation ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1695430 a été délivré le 07/02/2019 pour l'abattage d'un arbre sur le terrain avec comme condition de prévoir une replantation arbustive favorisant l'avifaune en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2019 au 23/05/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

[Texte]

Considérant que les réclamations portent principalement sur les annotations ajoutées aux plans et la volonté de préserver plus de pleine terre en zone de recul ;

Considérant que le programme prévoit un espace professionnel à l'arrière du rez-de-chaussée, une accessibilité en chaise roulante à tous les étages par l'installation d'un ascenseur et un espace spécialement conçu au dernier niveau pour accueillir la famille ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) et au règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant que le terrain présente la particularité d'être en pente, le 1^{er} étage à rue se situant quasiment au niveau du jardin à l'arrière ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend l'entrée, le garage, une buanderie, un wc, un grand local vélo et un espace de bureau à l'arrière éclairé par la création d'un patio enterré ;

Considérant que le bel-étage comprend les pièces de vie dont la salle à manger qui se situe au niveau du jardin et de la terrasse ;

Considérant que la plantation d'une haie dessinée sur le plan n'est pas réaliste vu l'existence de l'espace bureau en-dessous ;

Considérant que cet espace bureau s'étend au-delà de la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée et qu'un garde-corps est placé le long du patio ;

Considérant dès lors que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet dépasse de plus de 3m la construction de gauche la moins profonde, que la couverture de la construction n'est pas toujours recouverte d'une couche de terre arable de 0.60m ou aménagée en terrasse et qu'un garde-corps est placé au-delà de la profondeur de la maison le long du patio ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné que l'immeuble voisin de gauche présente une faible profondeur (9.20m) et que celui de droite présente un gabarit peu important (R+2+T) par rapport à la moyenne des gabarits de la rue, à condition de modifier le volume en sous-sol pour permettre la réalisation de la couche de terre de minimum 0.60m et la plantation d'une haie vive le long de la limite mitoyenne ;

Considérant de plus que les voisins ont marqué leur accord écrit sur la demande;

Considérant que le 2^{ème} étage comprend quatre chambres et trois salles de bain et que le volume respecte l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme vu le décrochement de 3m prévu ;

Considérant que le 3^{ème} niveau comprend l'espace parental (chambre et salle de bain) et une salle de jeu et que le dernier niveau abrite un espace pour accueillir la famille (avec kitchenette et salle de douche) tout en restant une maison unifamiliale ;

Considérant que la volumétrie de ces étages supérieurs déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit car elle dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la lucarne prévue à l'arrière au premier niveau de la toiture arrière déroge au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (1.60m alors que le maximum est de 1.25m hors tout) ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'elle est faible (35cm) et qu'il s'agit d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que le volume arrière présente une composition particulière mais qu'il résulte de la volonté de limiter le gabarit par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant que la zone de recul doit être adaptée afin de respecter toutes les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et du règlement régional d'urbanisme (jardinet de pleine terre, matériaux imperméables limités aux accès aux portes d'entrée et de garage, muret à l'alignement,...) ;

Considérant que la zone de recul nécessite une plus grande verdurisation (perméable et plantée) ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée doit être revue en diminuant la largeur de la porte de garage ;

Considérant que la demande renforce la fonction de logement unifamilial dans le quartier ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un bassin d'orage et d'une citerne d'eau pluviale, conformément aux réglementations en vigueur ;

Considérant néanmoins que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier la gestion des eaux pluviale in situ par infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement à un bassin d'orage enterré ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'utilisation de végétaux indigènes pour participer à la biodiversité de la Région Bruxelloise ;

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

- Améliorer l'aménagement de la zone de recul en la conformant à ce qui est prévu au règlement communal sur la bâtisse et au règlement régional d'urbanisme (jardinet de pleine terre, matériaux imperméables limités aux accès aux portes d'entrée et de garage, muret à l'alignement,...)
- Réduire la largeur de la porte de garage côté rue
- Modifier le volume en sous-sol pour permettre la réalisation de la couche de terre de minimum 0.60m et la plantation d'une haie vive.
- inclure dans le projet les moyens optimaux d'infiltration, réutilisation, rejet à faible débit de l'eau pluviale ;

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

- **Titre I du règlement régional d'urbanisme : articles 4 et 6**
- **Règlement communal sur la bâtisse : lucarne**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 11h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1696000/2018 (4)

Localisation : Avenue du Couronnement 10

Objet : régulariser les modifications apportées au dernier étage de l'immeuble (logement, lucarne, terrasse, mezzanine) et rehausser le mur mitoyen avec l'immeuble n°12

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Madame Stéphanie CLOBERT

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

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le mur mitoyen côté n° 12 se présente en escalier (quid rehausse)
- voudrais éviter toute détérioration à ma toiture (n°12)
- préfère que les caractéristiques de la maison n° 12 (matériaux et couleurs) soient exactes dans vos archives

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées au dernier étage de l'immeuble (logement, lucarne, terrasse, mezzanine) et rehausser le mur mitoyen avec l'immeuble n°12 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2019 au 23/05/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les éventuels problèmes de détérioration de la toiture du voisin n°12 ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser le studio aménagé dans les combles ainsi que les travaux liés à l'aménagement d'une terrasse et d'une lucarne ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu de préciser que la présente demande ne concerne que le dernier niveau de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4971 a été délivré le 07/02/1936 pour la construction de l'immeuble comprenant trois logements et un grenier en combles (3^{ème} étage) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

Considérant qu'il semble que le studio date d'avant 1993 ;

Considérant que le relevé de SIBELGA atteste que le dernier niveau disposait d'un compteur de gaz et un compteur d'électricité déjà en place en 1989 ;

Considérant néanmoins que l'acte de base reprenant ce logement ne date que de 1997 et que les photos aériennes montrent que l'aménagement existe déjà en 1996 ;

Considérant que, vu ces dates, seules les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses sont d'application, le règlement régional d'urbanisme étant entré en vigueur le 01/01/2000 ;

Considérant que le studio présente une surface de 30m² (hauteur >1,50m) dont plus de 50% présente une hauteur supérieure à 2,30m et dispose d'une salle de bain séparée non comptée dans la surface totale et d'une mezzanine à destination de rangement ;

Considérant que ce studio est éclairé par plusieurs fenêtres de toit de type « vélux » en versant avant et par une lucarne à l'arrière ;

Considérant que ni la lucarne, ni la terrasse ne sont reprises dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant dès lors que la présente demande vise également à régulariser ces interventions;

Considérant que la lucarne déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est située à moins de 1m de la limite de propriété avec l'immeuble voisin n°12 ;

Considérant que la partie verticale présente une hauteur de 0,87m et que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu qu'une rehausse du mur mitoyen est nécessaire pour se conformer au code civil en matière de vues ;

Considérant en effet que ce mur est rehaussé de 1,03m sur une profondeur de 1,24m pour éviter les vues droites et qu'un bac à plantes est placé pour éviter les vues obliques ;

Considérant que la chaudière entourée d'un caisson est placée sur la terrasse ;

Considérant que cet élément est inesthétique et que la chaudière doit être placée à l'intérieur du logement (rangement, salle de bain,...)

Considérant qu'il s'agit d'un logement de petites dimensions aménagé dans un volume existant (grenier accessible par un escalier dès l'origine) ;

Considérant que la lucarne et la petite terrasse contribuent au confort et à l'habitabilité de ce studio ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps plus esthétique et se conformant aux normes de sécurité pour cette terrasse du 3^e étage ;

Considérant que le logement dispose d'une cave en sous-sol comme chacun des autres logements de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/04/2019 (référence T.2018.0943/2/APM/ac) précisant que le logement doit disposer d'une fenêtre ouvrable en façade avant ;

Considérant qu'une des fenêtres de toit est pivotante (« vélux à projection ») mais que la distance entre le bord inférieur de la baie et le plancher est supérieure à 1,10m ;

Considérant néanmoins que le garage (porte à rue en trois parties à l'origine) a été supprimé et que la porte a été remplacée par une porte d'entrée réduisant la largeur de l'entrée et ne permettant plus l'accès d'un véhicule ;

Considérant que même s'il est précisé dans l'annexe I que cela ne fait pas partie de la présente demande, il s'agit d'une intervention qui a une incidence sur l'ensemble de l'immeuble (parties communes) et donc sur la présente demande;

Considérant en effet que l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble ne peut être acceptable qu'à certaines conditions dont notamment la nécessité de prévoir un local pour les vélos séparé fermé surtout si le garage prévu dès l'origine a été transformé en grand hall d'entrée qui peut aisément accueillir un tel local ;

Considérant qu'il y a lieu de souligner que les modifications en façade (châssis et porte de garage) n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de se mettre en conformité dans les plus brefs délais :

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

- Se conformer strictement à l'avis du SIAMU du 03/04/2019,
- Placer la chaudière à l'intérieur du logement,
- Aménager un local pour les vélos dans le grand hall d'entrée
- Prévoir un garde-corps qualitatif pour la nouvelle terrasse

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

- **art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **art.12 du RCU (hauteur lucarne)**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 11h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1696261/2018 (5)

Localisation : Avenue Lambeau 75

Objet : transformer l'immeuble existant de deux logements en maison unifamiliale, construire des extensions et une lucarne, aménager une terrasse à l'arrière et régulariser l'aménagement de la zone de recul

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Antonino et Iris Rachel Rebeca FURFARI-CUZOU

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent à la régularisation de l'aménagement de la zone de recul (respect du RCU et du RRU)

- souhaitent que la terrasse prévue dans les combles soit réduite (pertes d'intimité et nuisances sonores)

- souhaitent que les parties restantes soient aménagées en toiture verte

- s'opposent au déplacement vers le jardin des 4 marches d'accès vers la terrasse (perte d'intimité)

- demandent de ne pas rehausser excessivement le mur mitoyen

Avis :

AVIS REPORTE en attente d'un reportage photographique de l'intérieur détaillé (escalier, portes, vue générale, ...)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 14h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1697490/2018 (6)

Localisation : Avenue Georges Henri 447 - 449

Objet : transformer et étendre la maison unifamiliale située au n°447 (démolir des annexes et construire une nouvelle extension et une lucarne à l'arrière) sur toute la largeur de la parcelle jusqu'à l'arrière de l'immeuble situé au n°449

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Julia CALONNE - MULLER-HELLMANN

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 d'une construction mitoyenne)
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)

Enquête : 09/05/2019 au 23/05/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité bordée d'un 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 transformer et étendre la maison unifamiliale située au n°447 (démolir des annexes et construire une nouvelle extension et une lucarne à l'arrière) sur toute la largeur de la parcelle jusqu'à l'arrière de l'immeuble situé au n°449 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2019 au 23/05/2019 et que deux demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant en effet que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme en termes de lucarnes, de toit et de matériaux et au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en termes de matériaux ;

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

- N°1096 délivré le 19/09/1922 pour la construction de la maison unifamiliale 3 façades avec garage ;

- N°2877 délivré le 31/01/1930 pour l'ajout d'une terrasse à l'arrière des mansardes en toiture ;
- N°5447 délivré le 28/05/1937 pour la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages sur le côté droit de la propriété en laissant un passage libre entre les deux constructions (avec comme conséquence la démolition du garage) ;
- N°5613 délivré le 08/02/1938 pour la construction d'une remise à l'arrière 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 les demandeurs sont propriétaires de l'ensemble des parcelles ;

Considérant que la demande vise plus précisément à rénover et agrandir la maison unifamiliale (n°447) ;

Considérant que la volonté est d'apporter plus de lumière et plus d'espace ;

Considérant en effet que les interventions dans la maison unifamiliale comprennent :

- démolition des annexes et serres existantes à l'arrière, vétustes et ayant déjà subi plusieurs modifications depuis les années '30,
- réaménagement des espaces (démolition de la salle de bain existante pour créer une cage d'escalier sur deux niveaux, transformations intérieures,...)
- création d'une extension à l'arrière,
- création d'une grande lucarne à l'arrière ;

Considérant que la création du nouveau volume qui s'étend sur toute la largeur de la parcelle implique l'obstruction des trois fenêtres à l'arrière du commerce de l'immeuble de droite ;

Considérant néanmoins que le commerce dispose d'une vitrine à l'avant et de trois baies latérales ; que la parcelle cadastrale se limite à l'emprise de l'immeuble n°449 ;

Considérant cependant que les plans ne précisent rien au niveau de l'aménagement et de la destination de la surface de 76m² au rez-de-chaussée et des 20m² qui lui sont consacrés au sous-sol (selon le cadre VII de l'annexe I) ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de l'escalier extérieur existant vers le sous-sol à l'arrière (lien direct sans passer par les communs) ;

Considérant qu'il est rappelé qu'il y a lieu de vérifier la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme en fonction du type de commerce qui s'y installera ;

Considérant que les étages de l'immeuble ne subissent aucune modification (un logement par étage) sauf en ce qui concerne l'adaptation du garde-corps de la terrasse arrière du logement du 1^{er} étage nécessaire vu la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée existant contient un bureau et un espace salon/bibliothèque ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, trois chambres et salle de bain centrale sont aménagées et qu'en combles est agencée la suite parentale avec dressing et salle de bain ;

Considérant que les interventions en termes de volume consistent en :

- la création d'une nouvelle entrée dont le volume fait le lien entre le volume existant et la nouvelle extension,
- la création d'un grand auvent servant à protéger l'entrée de la maison, créant en fond d'allée un emplacement de parking couvert, reliant les différentes parties ensemble vu qu'il s'étend sur la façade latérale de la maison et qu'il est couvert d'une toiture verte,
- la réalisation d'une extension remplaçant la véranda, la remise et les serres existantes, sur toute la largeur de la parcelle afin de jouir pleinement des vues sur le jardin tout en se protégeant des vues extérieures, abritant la cuisine, le séjour, la salle de jeux et l'espace bureau, proposant plusieurs ouvertures dont deux comprenant des encadrements en relief sur la façade créant des vues cadrées rappelant dans leur traitement la lucarne créée en toiture,

- l'aménagement d'une terrasse,
- la réalisation d'une lucarne ;

Considérant que les matériaux proposés sont :

- le zinc prépatiné de couleur gris anthracite pour l'auvent, l'extension arrière et l'extérieur de la lucarne,
- le bois pour la nouvelle porte d'entrée,
- le cèdre pour le fond de l'emplacement de parking et les encadrements de baies en saillie,
- le béton lissé pour la terrasse,
- l'aluminium de couleur gris anthracite pour les nouveaux châssis de l'extension à l'arrière

Considérant que les façades de la maison sont remises en état et peintes en teinte claire (couleur exacte à préciser), que les châssis existants en bois (couleur exacte à préciser) à rue et en façade latérale sont maintenus, que le châssis arrière du 1^{er} étage est en bois de couleur gris anthracite refait à l'ancienne ;

Considérant que l'extension s'étend au-delà des profondeurs des deux immeubles voisins et implique la rehausse des murs mitoyens (de +/-30cm avec le voisin de droite et de +/-1,50m avec le voisin de gauche) ;

Considérant que ces dérogations en profondeur et en hauteur sont acceptables étant donné qu'elles sont peu importantes vu les grandes dimensions de la parcelle et que plusieurs annexes construites plus en profondeur sur la parcelle sont démolies ;

Considérant que le projet s'étend finalement moins loin dans la parcelle que ce qui existe aujourd'hui ;

Vu la présence de constructions en intérieur d'îlot, notamment pour l'immeuble n°451 voisin ;

Considérant qu'une réalisation d'une toiture végétale sur l'extension participe à l'amélioration des caractéristiques paysagères de l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu de la prévoir vu la taille de la nouvelle extension ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne étant donné qu'elle présente une hauteur de +/-2,60m, la vitre est placée 40cm en retrait de l'encadrement ;

Considérant que cette dérogation est motivée par la volonté de donner un espace généreux à la chambre en combles ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car la lucarne se situe à l'arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public, et vu la hauteur des deux immeubles voisins et la hauteur de l'immeuble situé sur la même propriété ;

Considérant qu'elle est placée à plus de 1m de la limite de propriété ;

Considérant que d'autres dérogations au règlement communal sur les bâtisses sont sollicitées :

- article 55 : présence d'élément en bois dans la façade visible depuis l'espace public en ce qui concerne le fond de l'emplacement de parking,
- article 92 : toiture plate pour l'auvent et l'extension dont la hauteur est inférieure à 9m ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses et au règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en termes de matériaux par la présence de bois et de zinc en façade ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et peu visibles depuis l'espace public (vu que la façade concernée n'est pas à l'alignement mais en retrait de plusieurs mètres) et que dès lors elles sont acceptables ;

Considérant que l'extension se veut contemporaine et sobre ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de conserver au maximum le perron actuel et de prévoir un élément de liaison entre le bâtiment existant et l'annexe projetée ;

Considérant qu'il y a lieu de dégager toute circulation de véhicules face à la façade latérale principale ;

[Texte]

Considérant qu'il y a lieu de fournir de plus amples infos sur l'intérieur de l'immeuble (reportage photographique) ;

Considérant que l'arbre mort en fond de parcelle est abattu ;

Considérant que la demande confirme la fonction de logement sans augmenter le nombre d'unités et maintient le rez-de-chaussée commercial en liséré commercial du plan régional d'affectation du sol, en proposant une intervention qualitative au niveau architectural ;

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

- détailler la nouvelle organisation du commerce (organisation intérieure, sanitaires, stockage,...),
- conserver au maximum le perron actuel et prévoir un élément de liaison entre le bâtiment existant et l'annexe projetée
- dégager toute circulation de véhicules face à la façade latérale
- prévoir une toiture végétale
- détailler les couleurs exactes des châssis et des façades.

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'urbanisme s'abstient

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prévus :

- **au titre I du règlement régional d'urbanisme : article 4 et 6 (profondeur et hauteur)**
- **au règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux, de toiture et de lucarnes**
- **au règlement communal d'urbanisme zone en termes de matériaux.**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la séance du 07/06/2019 à 14h45

Demande de permis d'urbanisme PU/682203/2018 (7)

Localisation : Avenue des Rogations 101

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

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

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

Motifs : application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

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

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

Considérant que la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation conformément à l'article 207 §1.a4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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

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

Considérant que les divisions ont été conservées ;

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

[Texte]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Texte]

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

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

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

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

Avis de la commission de concertation du 07/06/2019

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 09/11/2018, le demandeur a fait appel à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées au projet ;

- le remplacement des châssis en façade avant conformément à la situation d'origine du bien ;
- le décaissement du sol de +/- 20 cm au niveau de la chambre 2 du duplex inférieur
- agrandissement de la fenêtre de la chambre 2 du duplex inférieur ;
- ouverture du mur entre la cuisine et le séjour du duplex supérieur ;
- agrandissement de la chambre 1 du duplex supérieur ;
- aménagement d'un local commun ainsi que de deux caves privatives au niveau semi-enterré ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ont pour but de se conformer au règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la présente version du projet prévoit la modification d'un châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet a une seconde fois été soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont importantes et visent à supprimer les dérogations aux normes minimales d'habitabilité et à maintenir les caractéristiques urbanistiques de la façade avant (châssis) ;

Considérant cependant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'il fait partie d'un ensemble de 3 immeubles de maisons bourgeoises identiques de style éclectique datant de +/- 1905 ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation d'origine en ce qui concerne tous les châssis de la façade avant ;

Considérant qu'il s'indique donc de maintenir les grilles existantes devant le châssis existant du rez-de-chaussée semi enterré ;

Considérant que l'avis de la précédente commission de concertation du 09/11/2018 était défavorable en ce qui concernait la régularisation de la division d'un immeuble unifamilial en immeuble de rapport ;

Considérant que, bien que les normes d'habitabilité ont été améliorées, il s'indique de préserver les immeubles unifamiliaux de ce type dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui compte déjà un grand nombre d'immeubles à appartements ;

[Texte]

Considérant que plusieurs projets de grande ampleur ont déjà considérablement augmenté l'offre en appartements au sein de la commune ;

Considérant que ces projets visant la réhabilitation d'immeubles de bureaux ou encore la construction d'immeubles neufs ont eu pour conséquence de densifier de manière importante certains quartiers du territoire communal, notamment le long du boulevard de la Woluwe, de l'avenue Marcel Thiry ou encore le long du chemin des Deux Maisons ;

Considérant dès lors qu'il est important pour la commune de pouvoir maintenir une diversité de logements en préservant au maximum les maisons unifamiliales de petite ou de grande taille ;

Considérant en effet que la superficie de plancher hors sol de la maison est de 198,3m² et de 254,1m² en total (niveau sous-sol demi enterré), ce qui justifie le maintien de la fonction comme étant une maison unifamiliale ;

Considérant en outre que l'appréciation du projet doit se faire en tenant compte du bon aménagement des lieux et des décisions prises sur des dossiers similaires dans la commune ;

Considérant que d'autres demandes de division de maisons unifamiliales ont été refusées récemment dans la commune et dans le même quartier, plus précisément avenue Albert-Elisabeth, avenue du Couronnement, ou encore avenue Prekelinden ;

Considérant dès lors que la régularisation de la division de l'immeuble n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation de droit concernant l'entièreté de l'immeuble (intérieur et extérieur) ;

AVIS DEFAVORABLE de Woluwe-Saint-Lambert, Bruxelles Environnement, BUP – direction Patrimoine, en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

Avis minoritaire BUP – direction Urbanisme :

Considérant que la division de la maison unifamiliale en 2 unités n'altère pas le caractère architectural de la maison et que les espaces intérieurs sont respectés ;

Considérant, en effet, que le principe du couloir latéral comprenant les circulations verticales, et les pièces en enfilade est respecté ;

Considérant que le projet offre 2 appartements aux superficies tout à fait acceptables ;

Considérant que, par rapport à la version initiale des plans, les plans de la situation projetée améliorent les locaux communs ;

Considérant, en effet, que la 1^{re} cave semi-enterrée donnant sur la rue est convertie en local vélos/poussettes ; qu'une cave privative pour le logement 2 est prévue ainsi qu'un local pour les poubelles et un local pour compteurs ;

Considérant, toutefois, que l'encloisonnement des compteurs risque de perturber le passage des vélos vers cet espace vélos/poussettes ;

Qu'il y a donc lieu de supprimer l'encloisonnement des compteurs pour permettre aux vélos d'entrer plus facilement dans cet espace ;

AVIS FAVORABLE et à condition de :

- **supprimer l'encloisonnement des compteurs**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 477 de la réunion du vendredi 07 juin 2019

Demande permis d'environnement (8)

Localisation : avenue Baden Powell 2

Objet : renouvellement de permis d'environnement

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

P.P.A.S. : n° 6bis « Windmolemberg » approuvé le 10/09/1966

Demandeur : ACP de l'immeuble EL PARADOR

Motifs : nuisances potentielles : bruit, odeurs

Enquête : du 10/05/2019 au 24/05/2019

Plaintes/Remarques :

Argumentation :

Avis :

Considérant que le projet vise au renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de logements ;
Considérant que la demande porte sur les rubriques suivantes :

40 A	Chaudière	Classe 3
68 B	Parking couvert	Classe 1B
88 3B	Dépôt de mazout	Classe 2

Considérant que ladite parcelle est reprise en catégorie 0 à l'inventaire du sol ;
Considérant la présence en sous-sol de tuyaux isolés par calorifugeage en amiante ;
Considérant que la dernière attestation de contrôle d'une des deux chaudières date de 2013 ;
Vu les avis du SIAMU du 20/05/2001 et du 27/07/2018 ;
Vu le permis d'environnement n°70471 délivré le 30/07/2001 et échu 30/07/2016 ;
Vu le dossier d'inspection Dossier INSP/jca/2017/1086/01 ouvert pour absence de PE ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- De ne jamais verrouiller les issues de secours du parking, sauf au moyen d'un dispositif ayant obtenu l'approbation préalable du SIAMU ;
- De supprimer la porte du local vélo et remplacer les pince-roues actuels par 12 emplacements équipés d'un système permettant de sécuriser le cadre du vélo (U inversés entre axe d'un mètre ou rack alternés entre axe de 50cm) ;
- De vérifier auprès de Bruxelles Environnement, dans les plus brefs délais, s'il est nécessaire d'obtenir une autorisation pour l'enlèvement de l'amiante en mauvais état dans le parking et ce, avant de débiter tous travaux dans cette zone ;
- De se conformer, dans un délai de 6 mois après délivrance du permis d'environnement, à l'avis du SIAMU du 27/07/2018 ;
- De fournir dans un délai raisonnable l'attestation de contrôle de la chaudière ;

Bruxelles Environnement rappelle que la RES doit être introduite à BE minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du PE, à savoir : 24/09/2019

