COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 08h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/640280/2017 (1)

Localisation :	Avenue Marie-José 160
Objet :	rénover et étendre l'immeuble à appartements
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 de SCHAETZEN
Motifs :	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	17
Argumentation :	- souhaitent qu'il soit envisagé de verduriser les toitures plates du rez-de-chaussée et du premier étage
	- depuis plus d'un an travaux sans autorisation et sans aucun respect des voisins : nuisances sonores, travaux le w.e., démontage toit contenant de l'amiante, etc.
	- ce projet n'est pas raisonnable (impact sur le voisinage)
	- quid du bon aménagement des lieux ?
	- le bâti n'est pas conçu pour être divise en appartements, vis-à-vis trop proches, vues directes (terrasses)
	- pour augmenter les espaces de vie, il suffit de faire moins de logements (motivation contradictoire)
	- le quartier est totalement saturé en termes de stationnement (le projet peut amener 10 voitures)
	- il ne s'agit pas d'un projet d'une famille mais un investissement purement spéculatif (unifamiliale en 5 unités)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover complètement et étendre l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande a été refusée par le Collège des bourgmestre et échevins en date du 17/05/2018 ;

Considérant que le demandeur a introduit un recours au Gouvernement le 13/06/2018 ;

Considérant que le Collège d'urbanisme a demandé dans son courrier du 19/07/2018 de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et que 17 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la taille du projet, la densification et la mobilité ;

Considérant qu'aucun permis de construction de l'immeuble n'est connu, mais que la répartition en 5 logements distincts avant 1993 a pu être constatée sur base des différents éléments fournis dans le dossier tels qu'un historique des compteurs, le titre de propriété etc ;

Considérant que la densité de fait est très importante par rapport aux immeubles et maisons du quartier ;

Considérant dès lors que l'actuelle demande ne concerne que la rénovation complète de l'immeuble avec un agrandissement à l'arrière de +/- 100m² afin d'obtenir des logements plus confortables ;

Considérant qu'actuellement, l'immeuble est réparti comme suit :

- Sous-sol : 1 appartement 2 chambres,
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
- 1e étage : appartement 2 chambres,
- 2e étage : appartement 1 chambre,
- 3e étage : appartement 1 chambre,
- Sous combles : grenier

Considérant que la nouvelle répartition est proposée comme suit :

- Sous-sol : 1 studio
- Sous-sol / rez-de-chaussée / entresol : 1 triplex 3 chambres
- 1e étage : appartement 2 chambres,
- 2e étage : appartement 2 chambres,
- 3e étage / sous combles : duplex 1 chambre

Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié mais que les logements existants sont transformés et sont, pour la plupart, agrandis ;

Considérant que les espaces communs sont agrandis afin d'obtenir un local vélos et poussettes facilement accessible et en adéquation avec le nombre de logements, permettant d'y déposer 10 vélos et 2 poussettes ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;

Considérant que les nouveaux volumes s'inscrivent dans les gabarits voisins, ne dépassant pas le profil du voisin de gauche et ne dépassant pas de plus de 3m le profil du voisin de droite ;

Considérant que le total de la superficie de plancher de tous les niveaux est porté de 477m² à 587m² ;

Considérant que la terrasse au 2e étage est supprimée ; que des petites terrasses, conformes aux prescriptions du code civil, sont prévues au rez-de-chaussée et au 1e étage ;

Considérant qu'aucune finition esthétique n'est prévue pour les nouvelles toitures plates non accessibles ;

Considérant qu'à l'avant, la demande prévoit plus précisément :

- le maintien et la rénovation de la grille en fer forgé et de la zone de recul plantée
- le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en bois ton blanc reprenant les divisions existantes ;
- l'enlèvement du recouvrement en PVC de la corniche ;

Considérant qu'en façade arrière, des ouvertures sont prévues avec des châssis en PVC similaires aux châssis de la façade avant ;

Considérant néanmoins que l'agrandissement à l'arrière est de +/- 100m² ; que si cet agrandissement a pour objectif d'obtenir des logements plus confortables, il constitue néanmoins une intervention importante en intérieur d'îlot, et aura des conséquences également du point de vue patrimonial ;

Considérant en effet que l'unicité avec la maison jumelle de droite n'est pas respectée vu les extensions prévues à l'arrière; que du point de vue patrimonial, il y a lieu de préserver cette unicité ;

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

AVIS DEFAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et de Bruxelles Environnement.

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – direction de l'urbanisme s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/653757/2017 (2)

Localisation :	Boulevard de la Woluwe de 100 à 102
Objet :	construire deux immeubles de 5 niveaux totalisant 51 logements et 66 emplacements de parking en sous-sol et abattre 68 arbres
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	P.P.A.S. : 40bis du 09/04/1981
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Service & Development Group Belgium (SDGB NV) représentée par Monsieur Dirk De Graeve
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. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
	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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
	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 (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)
	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)
	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	526
Argumentation :	- nous nous opposons à ce projet
	- ce site constitue un des maillons importants du maillage bleu et vert

- cet endroit marécageux constitue un vestige du lit de la Woluwe, et permet lors d'inondations de servir de « bassin de rétention »

- en intérieur d'îlot et en zichee

- le projet envisage même des travaux dans le site classé (excavations, abattage d'aulnes)

- insuffisance du rapport des incidences du projet sur l'environnement, sur les sites classés voisins, d'un point de vue hydrologique, sur le charroi, sur les habitations voisines

- impact inacceptable du projet sur le site classé Hof-ten-Berg, sur le bosquet marécageux classé, sur le site Natura 2000 voisin et sur le maillage vert

- atteinte inacceptable du projet à l'intérieur de l'îlot, à l'hydrologie naturelle du site, à l'environnement urbanistique en général

- impact inacceptable du projet sur la circulation, du chantier

- mauvais aménagement de la route

- manque de transparence du dossier administratif soumis à enquête publique

- demandent à la commission de concertation de rejeter ce projet

Avis :

La demande étant retirée par le demandeur, la commission de concertation n'émet pas d'avis.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à.11h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/648483/2018 (3)

Localisation :	Rue de la Roche Fatale de 32 à 40 Rue Montagne des Cerisiers 2
Objet :	rénover lourdement un ensemble de 3 immeubles
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	S.C.R.L. Habitation Moderne représentée par Monsieur Daniel Siaens
Motifs :	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
	dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	2
Argumentation :	demandes à être entendu

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover un ensemble de 3 anciens bâtiments en forme de U, implanté autour un espace publique, contenant 40 logements sociaux ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 27/08/2018 au 10/09/2018 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

  Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

  Prescription particulière 2.5.2: modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation;

- Application de l'article 153, §2 du COBAT: Dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme : article 6, hauteur toiture et article 8, hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT: Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Et que 2 demandes à être entendus ont été introduites ;

Considérant que l'objectif du projet est de rénover un ensemble de 3 bâtiments pour améliorer la qualité de vie des résidents ;

Considérant plus précisément que le projet propose de réaménager la zone de cour et jardin, d'ajouter des volumes 'loggia' à l'arrière des bâtiments, d'enlever la toiture en pente et de construire des nouveaux volumes en toiture ;

Considérant que les immeubles n'ont jamais fait l'objet d'une profonde réhabilitation et sont restés tels que construits en 1922, avec le résultat que les logements existants ne répondent plus aux exigences actuelles en terme d'habitabilité ;

Considérant que le programme du projet ne comporte pas d'augmentation du nombre des logements par rapport à la situation existante, mais qu'il en augmente le confort ;

Considérant que le complexe immobilier se compose de 3 groupes d'immeubles, dans lesquels il y a, à chaque étage, 2 unités résidentielles aménagées autour d'une cage d'escalier ;

Considérant que les appartements des logements initiaux sont répartis comme suit 6 appartements de 2 chambres, 28 appartements de 3 chambres et 6 appartements de 4 chambres, qui deviennent 2 studios, 13 appartements d'1chambre, 15 appartements de 2chambres, 8 duplex de 3 chambres et 2 duplex de 4 chambres;

Que la mixité de l'offre de logement s'en trouve agrandie ;

Considérant que tous les logements sont de type traversant et que la majorité des séjours bénéficient d'une double orientation ;

Considérant que, du côté de la voie publique, cet ensemble de bâtiments est très visible et qu'il a donc un impact majeur sur son environnement immédiat ;

Considérant que les façades avant retrouvent leur aspect d'origine ; que la maçonnerie est sablée, les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué, qui reproduisent les divisions d'origine, et les murs acrotère sont préservés ;

Qu'au cours du temps les toitures ont été modifiées : qu'initialement les immeubles ont été conçus et construits avec des toitures plates et qu'ils ont par la suite été surmontés par des toitures à versants en tuiles ;

Considérant que le projet propose de modifier à nouveau les toitures par l'adjonction de nouveaux volumes en toiture, donnant une nouvelle image contemporaine à l'immeuble existant ;

Que, grâce à la visibilité de l'ensemble et l'état de détérioration des bâtiments, un projet qui améliore l'image de cet ensemble est souhaitable ;

Considérant que les façades arrière et latérales sont, quant à elles, étudiées avec un souci de renforcer les performances énergétiques des bâtiments : elles sont doublées d'une isolation extérieure recouverte d'un bardage de tuiles plates en terre cuite, et les volumes ajoutés en façades arrière sont réalisées en zinc (pigmento);

Considérant qu'une cohérence entre les différentes interventions —le renouvellement des façades arrières, les nouveaux volumes en toiture et les auvents qui relient les 3 bâtiments— est créée par l'utilisation d'une architecture globale ;

Que les extensions à l'arrière des bâtiments donnent la possibilité d'ouvrir les chambres sans créer de vis-à-vis trop importants ;

Que l'extension en toiture - partiellement en retrait - offre la possibilité de fournir des appartements en duplex et d'y créer des espaces de vie plus généreux pour des logements avec des terrasses généreuses;

Que le projet ne prévoit pas un local à vélos, mais propose 2 zones de parking sous un auvent qui relie les 3 bâtiments ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune extension au sol, à l'exception de 2 zones poubelles situées dans la zone de cours et jardin arrière ;

Considérant que les zones poubelles restent à préciser ;

Considérant que la hauteur du bâtiment n'est pas basée sur le gabarit des bâtiments adjacents ;

Que dans les abords immédiats, les immeubles ont un gabarit moyen de R+1 ou +2 + T,

Que les bâtiments proposés ont un gabarit de R+3 sur socle pour les deux bâtiments en vis-à-vis/ et de R + 4 sur socle pour le bâtiment axial ; que le dernier étage est partiellement en retrait ;

Considérant que les extensions en toitures dépassent les gabarits des bâtiments existants et que ces bâtiments seront déjà les plus hauts par rapport aux constructions voisines, ce qui engendre des dérogations à l'article 6 et à l'article 8 du titre I du RRU ;

Que le plus haut bâtiment de l'ensemble est situé le plus loin de la rue, caché derrière une petite place, qui réduit l'impact du bâtiment ;

Que le skyline des bâtiments tel que proposé descend progressivement en direction des voisins adjacents situés d'une part rue montagne des cerisiers et d'autre part rue de la roche fatale ; qu'il n'y a pas des terrasses prévues sur la limite de la parcelle qui donneraient une vue plongeante sur la propriété des voisins ;

Que l'impact de la rehausse sur ces abords reste minimal et qu'en conséquence ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les volumes construits en toiture sont pour leur part réalisés en structures légères en bois ce qui engendre une dérogation à l'article 55 du Règlement Communal d'Urbanisme, et celles-ci sont recouvertes d'un bardage en zinc ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance de commission de concertation que le zinc choisi était un zinc 'pigmento' coloré pour s'harmoniser avec la couleur des briques ; qu'ils rejettent expressément le zinc gris ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les nouveaux volumes en toiture présentent de légères pentes ; que ces toitures et les toitures plates non accessibles qui les jouxtent ne sont pas verdurisées, ce qui engendre une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU ;

Que les planchers en bois existants sont maintenus comme structure des toitures plates et sont incompatibles avec la surcharge d'une toiture verte ; qu'il y avait déjà un toit en pente et que la surface plate est minimale, par conséquence cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de tous les autres planchers bois par des planchers en béton ;

Considérant que les halls d'entrée sont prolongés jusqu'à la façade arrière pour rendre tous les 12 logements des rez-de-chaussée accessibles aux PMR ;

Considérant que les locaux poussettes, compteurs et techniques chaufferies sont aménagés en sous-sol ;

Considérant que le site se trouve en zone à risque hydrogéologique ; qu'il y a lieu de prévoir un système de temporisation des eaux de pluie ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un nombre plus important d'emplacements de vélos (minimum 60 places);

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

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

A condition de :

- Préciser les matériaux utilisés pour la façade arrière et ses extensions ;
- Préciser le matériel les divisions et détails des portes d'entrée côté façade avant en s'inspirant des dessins d'origine ;
- Prévoir un système de temporisation des eaux de pluie ;
- Prévoir un nombre plus important d'emplacements de vélos (minimum 60 places);

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 6 et 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 55 du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/679462/2018 (4)

Localisation : Avenue Paul Hymans / Chaussée de Roodebeek

Objet : créer un édicule ascenseur et exécuter des transformations internes pour rendre accessible la station de métro aux personnes à mobilité réduite

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, réseau viaire et le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Bruxelles Mobilité représentée par Monsieur Jean-Michel Couvreur

Motifs : application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)

Enquête : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'en petite partie en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur la création d'un édicule ascenseur en surface pour rendre la station « Roodebeek » accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) et le réaménagement de l'intérieur de la station, à savoir :

- l'agrandissement d'une surface commerciale ;
- la création d'une nouvelle dalle ;
- l'adaptation de locaux sanitaires pour les rendre accessible aux P.M.R. ;

Considérant que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 8.2 du P.R.A.S, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : *affection de ces zones aux commerces qui en constituent le complément usuel et l'accessoire ;*

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant l'avis de la S.T.I.B. du 27/06/2018 ;

Considérant l'avis de l'A.N.L.H. du 04/07/2018 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 14/08/2018 ;

Considérant que la zone d'intervention se trouve dans l'espace public, sur l'îlot central situé le long de l'avenue Paul Hymans entre les carrefours avec la chaussée de Roodebeek et l'avenue Jacques Brel ;

Considérant que l'espace commercial situé en sous-sol, dans la station, existe déjà et qu'il est le complément usuel et l'accessoire de la zone ; que le projet prévoit son extension jusqu'à une surface totale d'environ 300m² ; que l'extension de cette surface commerciale implique la création d'une nouvelle dalle de 6.8m de largeur en béton précontraint pour assurer l'accessibilité de la station ;

Considérant que deux toilettes automatiques accessible aux P.M.R. sont réalisées au coin nord-est de la partie centrale de la salle des guichets ; qu'actuellement, cet emplacement est réservé à des locaux techniques et toilettes ;

Considérant que les dimensions de l'édicule ascenseur sont de +/- 260x280 en surface ; que l'implantation de l'ascenseur est en grande partie contrainte par l'infrastructure souterraine ;

Considérant que les informations et la signalétique devront être claires, complètes et adaptées à tous les usagers de la station (synthèse vocale, braille, pictogrammes,…) ;

Considérant que l'esthétique de la construction en surface est semblable à celle des édicules ayant fait l'objet d'autres demandes de permis d'urbanisme ce qui permet une identification facile de l'infrastructure ;

Considérant que l'objectif principal du projet est de mettre en conformité la station aux normes règlementant l'accès des P.M.R. ;

Considérant que le projet améliore le confort des P.M.R. et assure également leur sécurité ; qu'il répond au bon aménagement des lieux ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 14h00.

Demande de permis MIXTE d'urbanisme et d'environnement PU/542102/2014 (5)

Localisation :	Avenue Baden Powell de 1 à 3
Objet :	régulariser la répartition des logements, les transformations et l'agencement des parkings de l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	SA LAMY BELGIUM représentée par Madame Charlotte QUEVIT
Motifs :	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)
	application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
	application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
	Rubrique 40A – installation de combustion – classe 3,
	Rubrique 68B – garages, emplacements couverts – classe 1B ;
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	0
Argumentation :	néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la répartition des logements, les transformations et l'agencement des parkings de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 pour les motifs suivants :

Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :

- 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),
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone),
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- Rubrique 40A – installation de combustion – classe 3,
- Rubrique 68B – garages, emplacements couverts – classe 1B ;

et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne une régularisation des modifications suivantes exécutées sans permis d'urbanisme préalable et plus précisément :

Au sous-sol :

- La modification des garages et caves en supprimant un emplacement,
- La modification de la répartition et des accès aux caves avec modifications structurelles,
- La suppression de la cabine à haute tension ;

Au rez-de-chaussée :

- La suppression d'un logement situé au n°1 pour y aménager un cabinet dentaire, en agrandissant l'unité au détriment de la taille de la toilette de l'appartement voisin,
- La suppression d'un logement situé au rez-de-chaussée du n°3 pour y aménager un cabinet de kinésithérapie en agrandissant l'unité au détriment de la superficie du garage n°28,
- La suppression de deux locaux vélos/poussettes communs,
- La modification des garages en rajoutant un emplacement,
- La suppression d'une zone plantée en intérieur d'îlot ;

Aux étages :

- La suppression des placards sur les balcons et de deux gaines techniques en façade arrière ;

Au 6e étage :

- La modification de la toiture terrasse,
- La suppression du sauna et de la buanderie,
- La transformation du logement existant de type 1 chambre situé au n°1 en un appartement de type 2 chambres avec suppression des communs,
- L'extension en profondeur du volume construit,
- Des modifications en façade ;

Considérant que les modifications ont probablement été exécutées au moment de la construction du bâtiment dans les années '70 à l'exclusion du changement d'affectation des deux appartements situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'agrandissement du volume au dernier étage dépasse en hauteur et en profondeur le volume maximal autorisé par les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ; que ce règlement est entré en vigueur en 2001 et que dès lors, les modifications demandées doivent être soumises à une demande de régularisation sans faire l'objet des mesures particulières de publicité ;

Considérant que la modification de l'affectation du logement situé au n°1 en cabinet dentaire a été faite sans modifications structurelles et ce avant 1993 ; que dès lors la modification doit être acceptée ;

Considérant que la suppression du logement situé au n°3 pour y aménager un cabinet de kinésithérapie a été soumise aux mesures particulières de publicité étant donné que les preuves apportées ne permettaient pas de déterminer exactement ce changement d'affectation ;

Considérant que le cabinet de kinésithérapie se situe au rez-de-chaussée, que les nuisances pour la copropriété sont limitées (pas d'utilisation des ascenseurs par les clients) et qu'il s'agit de petites entités ;

Considérant dès lors que le changement d'affectation est acceptable ;

Considérant que le nombre de logements diminue de 27 à 25 et que le nombre de parkings reste à 28 ; que les caves et garages ont en règle générale une bonne taille pour permettre d'y placer un vélo ou poussette pour remédier au problème de la suppression des locaux communs ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'avis du service environnement libellé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation d'un parking couvert de 28 emplacements et d'installations de combustion ;

Considérant que l'enquête publique du 27/08/2018 au 10/09/2018 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Vu les avis remis par le Service d'Incendie et d'aide médicale urgente le 21/09/1971, le 21/10/2011 et le 17/10/2013 (réf. 203, 2011.0569, 2011.0569) ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'aide médicale urgente a indiqué dans son dernier rapport daté du 26/08/2014 (réf. 2011.0569) qu'aucun des 3 avis précités n'était respecté et qu'il a ajouté de nombreuses remarques portant sur les transformations de l'immeuble ;

Avis favorable à condition de :

- démontrer, dans les plus brefs délais, que l'ensemble des remarques émises par le Service d'Incendie et d'aide médicale urgente (réf. 203, 2011.0569, 2011.0569, 2011.0569) ont été respectées ;
- fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, une nouvelle attestation indiquant clairement que la chaudière est conforme. »

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

En ce qui concerne la demande de permis d'environnement :

- démontrer, dans les plus brefs délais, que l'ensemble des remarques émises par le Service d'Incendie et d'aide médicale urgente (réf. 203, 2011.0569, 2011.0569, 2011.0569) ont été respectées ;
- fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, une nouvelle attestation indiquant clairement que la chaudière est conforme.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 14h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/641628/2017 (6)

Localisation :	Rue Kelle 34
Objet :	Démolir l'annexe arrière et construire une nouvelle annexe sur un niveau et toute la largeur de parcelle à la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	-
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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
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 la demande vise à démolir l'annexe arrière et construire une nouvelle annexe sur un niveau et sur toute la largeur de parcelle de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant la demande prévoit la démolition des annexes existantes présentant peu de qualités et la construction d'une nouvelle extension de 6,82m de longueur ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur (article 6) de la nouvelle extension ; qu'en effet, l'extension prévue dépasse la hauteur des deux constructions voisines et dépasse le voisin le moins profond (voisin de droite) de plus de 3m ;

Considérant que le demandeur n'a que très partiellement sollicité les dérogations et n'a apporté aucune motivation ni précision concernant les dérogations, et ce même après plusieurs rappels ; qu'il y a lieu de compléter le dossier en rajoutant une note supplémentaire motivant toutes les dérogations ;

Considérant que les photos de la façade avant rajoutées dans le dossier de demande montrent que la façade a été peinte ; qu'actuellement, cette peinture non conforme a été enlevée avant l'introduction de la demande ; qu'il y a lieu de rajouter des photos récentes de la façade et de détailler le matériau de la corniche existante ;

Considérant que la note explicative est incohérente en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit plus précisément :

- Un nouvelle cuisine, coin repas et salle de douche dans la nouvelle extension,
- Une verrière préfabriquée pour amener de la lumière dans les pièces attenantes (séjour)
- L'élargissement de la baie entre le séjour existant et la nouvelle extension,
- Un lavabo et 'pièce de vie' dans la première pièce à rue ;
- Une modification du niveau du jardin pour y aménager une terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée sans néanmoins détailler l'accès au jardin (absence d'escalier)

Considérant qu'il y a lieu d'expliquer l'usage de cette pièce de vie à rue avec lavabo ;

AVIS REPORTE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, en attente des documents complémentaires en 4 exemplaires :

- une note détaillant (superficie et implantation exacte) et motivant toutes les dérogations,
- une note explicative corrigée concernant la rehausse physique des murs mitoyens,
- une photo récente de la façade avant et de la corniche existante,
- un complément d'information sur l'absence ou non d'un accès aisé au niveau jardin (escalier extérieur ?)

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/660117/ 2017 (7)

Localisation :	Avenue A.J. Slegers 195
Objet :	régulariser la construction de la véranda, le remplacement des châssis en façade avant et remettre en état la zone de recul de l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Madame Marie-Jeanne VANHAY
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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
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 la demande vise à régulariser la construction de la véranda, le remplacement des châssis et portes en façade avant et à remettre en état la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse la profondeur des deux immeubles contigus ;

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

Considérant qu'une précédente demande (PU/582136/2016) a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme le 31/08/2017 étant donné qu'aucune suite n'avait été donnée par le demandeur aux documents complémentaires et modifiés sollicités dans le cadre de l'application de l'article 191 du cobat ;

Considérant en effet que la commission de concertation réunie en séance du 19/02/2016 avait émis un avis favorable à condition de :

- Remettre en conformité avec le précédent permis d'urbanisme n°8511 la zone de recul en réinstallant une zone plantée pleine terre entre l'entrée du garage et l'accès principal ;
- Relier la chambre aménagée dans les combles à un logement ou la supprimer au profit d'un grenier
- Se conformer au code civil pour la fermeture de la véranda à l'arrière sur les limites mitoyennes ou obtenir l'accord des propriétaires voisins à gauche et à droite ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme avaient été acceptées vu la profondeur de la parcelle et les petites dimensions de l'appartement;

Considérant néanmoins qu'en ce qui concerne le respect du code civil pour la fermeture de la véranda à l'arrière sur les limites mitoyennes, les parties vitrées ont été rendues opaques par le placement d'éléments sandwich pleins en aluminium thermolaqué en lieu et place des vitres ;

Considérant par ailleurs que les châssis ont été remplacés par de nouveaux châssis en PVC avec double vitrage en lieu et place des châssis d'origine en bois et que la porte de garage et la porte d'entrée ont également été remplacées;

Considérant que cette situation est acceptable étant donné que les divisions sont conservées pour les 1er et 2e étages même si les châssis de la lucarne ont été simplifiés et ne présentent plus que quatre vantaux et que l'aspect général des portes est maintenu;

Considérant que l'espace en combles est défini comme grenier comme le proposait une des conditions de la commission de concertation sur la précédente demande ;

Considérant qu'une bande de terre plantée en pleine terre est prévue et déjà réalisée entre l'accès à la porte d'entrée et celui au garage dans la zone de recul comme le prévoyait le permis d'origine n°8511 délivré le 12/02/1955 ;

Considérant que le nombre d'unités de logement (deux appartements de chacun une chambre) est maintenu ;

Considérant néanmoins que le grenier proposé en combles doit être utilisé comme espace de rangement uniquement ;

Considérant dès lors qu'il est opportun de supprimer la 3e sonnette ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition que le grenier proposé en combles soit utilisé comme espace de rangement uniquement.

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° 464 de la séance du 21/09/2018 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/666074/2018 (8)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 49

Objet : étendre le sous-sol sur la totalité de la parcelle, construire une extension arrière au rez-de-chaussée (cuisine) et percer des ouvertures dans les murs porteurs 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 Hernan RIOS CENTENO

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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 étendre le sous-sol sur la totalité de la parcelle en rehaussant le niveau de la cour afin de construire une pièce sous celle-ci, construire une extension arrière au rez-de-chaussée (cuisine) et percer des ouvertures dans les murs porteurs de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme :

- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1544 a été délivré le 06/01/1925 pour la construction de la maison ;

Considérant que la maison est rénovée et agrandie ;

- Au sous-sol, la remise existante (structure légère en bois et toiture en polycarbonate) est démontée ; une pièce de stockage est réalisée et le niveau de la cour actuelle se voit dès lors

rehaussé de 1.48m ; une buanderie et une salle de douche sont aménagées au centre et la pièce à rue est destinée à une salle de jeux ;

- Au rez-de-chaussée, une baie est percée entre les deux pièces de vie et un nouveau volume abritant la cuisine est proposé à l'arrière réduisant la cour à 14m² en lieu et place de 25m² ;
- Au 1er étage, deux chambres sont maintenues et un wc est créé ;
- Dans les combles sont aménagées la chambre parentale et une salle de bain ;

Considérant que la demande déroge en termes de gabarit vu sa profondeur et sa hauteur ;

Considérant qu'une dérogation en termes d'imperméabilité est également sollicitée vu que l'ensemble de la parcelle est construite ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où les parcelles voisines présentent également des annexes et où les murs mitoyens entourant la cour actuelle sont importants ;

Considérant en effet que la seule partie qui doit être rehaussée en briques est actuellement déjà fermée par une palissade en bois placée du côté de la voisine de gauche n°47;

Considérant que le mur présentera la même hauteur sur toute sa longueur ;

Considérant de plus que la maison actuelle présente de petites dimensions (5.5m X 9.2m) ;

Considérant que la toiture de la nouvelle cuisine est traitée en toiture verte de type extensive ce qui permet de disposer d'un élément végétal à l'arrière ;

Considérant que le nouveau mur est en briques peintes en blanc afin de conserver un maximum de luminosité dans la cour ;

Considérant qu'aucune modification n'est envisagée en façade à rue ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de réaliser la toiture verte proposée.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/656011/2017 (9)

Localisation : Rue du Menuisier 3

Objet : construire deux lucarnes et un escalier vers les combles et régulariser le changement de porte et châssis en façade à rue et la réalisation d'une terrasse avec escalier vers le jardin à l'arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Benoit et Magali DUJARDIN - AUPAIX

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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 : 27/08/2018 au 10/09/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire deux lucarnes et un escalier vers les combles et à régulariser le changement de porte et châssis en façade à rue et la réalisation d'une terrasse avec escalier vers le jardin à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture (lucarnes) et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes ;

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

Considérant que la demande vise à aménager les combles en chambre parentale avec salle de douche en conservant un espace grenier ;

Considérant que pour ce faire, l'escalier existant est prolongé en lieu et place de l'échelle escamotable existante et deux grandes lucarnes sont prévues, à l'avant pour la chambre avec vue sur le parc et à l'arrière pour le grenier ;

Considérant que ces lucarnes sont revêtues de panneaux stratifiés compacts de même couleur que les châssis ;

Considérant que la lucarne avant respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit en ce qu'elle se développe sur 2/3 de la largeur de la façade ; par contre à l'arrière, le développement est supérieur (4.35m alors que les 2/3 de 5.56m correspondent à 3.70m) ;

Considérant que les deux lucarnes dérogent au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présentent une hauteur supérieure au maximum autorisé (2.70 par rapport à 1.25m) et en ce que celle de l'arrière se développe sur plus de 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle est située à une distance inférieure à 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que ces faces des lucarnes sont quasiment dans la prolongation des façades ce qui a pour effet de leur donner un caractère trop massif et imposant qui n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que les deux immeubles directement contigus ont leurs corniches de façade avant au même niveau que celle de la maison et ne disposent pas de lucarnes ;

Considérant que les immeubles environnants ne présentent pas d'interventions massives en toiture ;

Considérant de plus que la division et la composition de la face avant de la lucarne avant ne s'intègre pas harmonieusement à la composition générale de la façade car elle est disproportionnée par rapport à l'ensemble des baies de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer la lucarne avant en retrait de manière à ce qu'elle soit moins importante et qu'elle apparaisse comme élément de toiture (entouré par la toiture) même si elle reste en dérogation par rapport au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur et de revoir le châssis (expression, division,…) ;

Considérant qu'à l'arrière il y a lieu de diminuer la largeur à 2/3 et de diminuer sa hauteur (en la plaçant également en retrait) étant donné qu'il s'agit d'un espace de grenier de manière à ce qu'elle apparaisse également comme un élément placé dans la toiture ;

Considérant en effet que si le principe d'aménager les combles et de placer des lucarnes est acceptable, le gabarit des interventions en toiture tant à l'avant qu'à l'arrière ne l'est pas ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de largeur de lucarnes n'est pas acceptable et que les dérogations au règlement communal sur les bâtisses doivent être fortement réduites ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le changement de porte d'entrée et de châssis en façade avant et de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle en aluminium de couleur gris anthracite identique à celle des éléments déjà en place ;

Considérant que les divisions d'origine n'ont pas été conservées dans le but d'optimiser l'apport de lumière mais que les cintrages des baies du 1er étage ont été maintenus ;

Considérant que de manière générale, la composition de la façade reste cohérente ;

Considérant que d'autres interventions doivent être régularisées :

- La démolition des corps de cheminées aux étages (+1 et +2) ;
- La réalisation d'une terrasse en bois avec escalier vers le jardin à l'arrière du rez-de-chaussée vu que le jardin se situe en contrebas, dans le respect du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit vu que les deux immeubles présentent une profondeur plus importante ;

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

- revoir à la baisse les interventions en toiture en supprimant la dérogation au règlement régional d'urbanisme (2/3 de la largeur de la façade maximum) et en limitant fortement les dérogations au règlement communal sur les bâtisses en diminuant leur hauteur (retrait par

rapport à la façade) de manière à ce qu'elles apparaissent comme élément de toiture (entouré par la toiture).

- Revoir les subdivisions des châssis en façade avant

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en termes de hauteur de lucarnes est acceptée sous réserve des conditions émises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/665232/2018 (10)

Localisation :	Rue de la Roche Fatale 69
Objet :	rehausser la toiture pour transformer l'appartement du 4 e étage en duplex dans l'immeuble
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur Yves LE GOFF
Motifs :	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	1
Argumentation :	- la rehausse du bâtiment accentuera encore le déséquilibre par rapport à la maison voisine (n°67)
	- la création d'une terrasse au denier niveau risque d'entraîner des pertes d'intimité et des nuisances sonores

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture de l'immeuble pour transformer l'appartement du quatrième étage en duplex ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (hauteur et profondeur) et au règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarne ;

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

Considérant qu'elle porte principalement sur le fait que :

- La rehausse accentue encore le déséquilibre par rapport à la maison voisine,
- La création d'un terrasse au dernier niveau est gênante;

Considérant que le permis d'urbanisme n°15.937 a été délivré le 04/03/1997 pour l'aménagement d'un logement dans les combles (4e étage) ;

Considérant que la présente demande vise à transformer ce logement en un duplex en augmentant la volumétrie de la toiture ;

Considérant en effet que le versant avant de la toiture est prolongé vers le haut ; qu'une lucarne est créée dans la partie existante du versant avant et que le versant arrière est démonté afin de créer une extension sur deux niveaux ;

Considérant que le nombre de logements actuel (5 unités) est maintenu mais que le studio existant dans les combles est aménagé en duplex comprenant une chambre séparée et disposant d'une terrasse à l'arrière;

Considérant que la lucarne projetée à l'avant déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de la toiture et au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présente une hauteur de 2.71m alors que le maximum autorisé est de 1.25m ;

Considérant que la rehausse de la toiture déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (hauteur et profondeur);

Considérant en effet que la toiture de l'immeuble voisin de gauche est actuellement 6.46m plus basse que celle de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que l'intervention porte cette différence à 9.12m prévoyant une rehausse importante du mur mitoyen ;

Considérant que le projet s'aligne sur le gabarit de l'immeuble de droite, le plus haut et le plus profond de ce tronçon de voirie sans tenir compte du gabarit de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant qu'une terrasse est prévue à l'arrière impliquant également la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen dépasse même le profil de l'immeuble le plus important ;

Considérant que cette dérogation est trop importante est n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la présente demande a pour effet de marquer encore plus la différence de hauteur entre deux immeubles existants alors que le titre I du règlement régional d'urbanisme insiste sur la nécessité de trouver un raccord harmonieux entre eux ;

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 sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/656469/2017 (11)

Localisation :	Rue Jacques Hoton 39
Objet :	transformer et agrandir l'immeuble (deux logements)
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur et Madame François et Catherine CORBIAU - VAN CUTSEM
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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	2
Argumentation :	- souhaitent qu'il soit envisagé de verduriser la toiture plate (ralentissement des eaux de ruissellement, garantir sa non-accessibilité)
	- l'augmentation de densité, comme demande, devrait s'accompagner des locaux range vélos/poussettes (6 chambres)
	- demandent la norme d'isolation acoustique NBN S01-400-1(suppression du mur de la cage d'escalier)
	- demandent une copie de l'état des lieux (creusement de 50cm sous le mitoyen)

Avis :

AVIS REPORTE en attente d'analyse en ce qui concerne la division de l'immeuble.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/669993/2018 (12)

Localisation :	Rue Notre-Dame 80 B
Objet :	transformer et agrandir la villa
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur et Madame François HUAUX
Motifs :	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	0
Argumentation :	néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la villa ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la construction est située à une distance inférieure de 5m de la limite de propriété ;

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

Considérant que plusieurs permis ont déjà été délivrés pour le bien :

- Permis d'urbanisme n°9003 le 14/11/156 pour la construction villa,
- Permis d'urbanisme n°14792 le 17/11/1989 pour l'agrandissement de la villa,
- Permis d'urbanisme n° 661994 le 14/06/2018 pour le remplacement de la véranda ;

Considérant que la demande vise à créer une extension latérale et arrière de la villa et à agrandir la volumétrie de la toiture en relevant le troisième versant en pignon et en surélevant le faîte de +/-50cm en alignant le nouveau profil sur toute la largeur du bâtiment ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée la pièce dénommée bureau est transformée en buanderie et agrandie à l'arrière afin de bénéficier d'une surface supplémentaire à usage d'atelier privé ;

Considérant qu'au niveau de l'étage, la volumétrie du côté gauche est agrandie de manière à augmenter la hauteur des surfaces habitables ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire au-dessus de l'aile comprenant l'entrée et la buanderie est aménagée;

Considérant que cette intervention a pour effet d'unifier la toiture ;

Considérant en effet que la suppression de l'appentis du toit descendant et de son imposante lucarne ainsi que celle des petits pignons avant et arrière permet d'éviter les risques et sources d'infiltration impliqués par les complications de raccords de toiture ;

Considérant que les façades latérale gauche et arrière supérieure sont isolées (finition briques similaires à l'existant peinte en blanc) ;

Considérant que la dérogation porte sur le fait que l'extension et la construction du pignon sont implantées à moins de 5m de la limite de propriété (2.88m) ;

Considérant néanmoins que les interventions se situent dans la continuité du bien existant ;

Considérant que les propriétaires de l'immeuble voisin n°80A ont signé les plans pour accord ;

Considérant que vu l'orientation (extension au nord), il n'y a pas de perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'en ce qui concerne les deux arbres repris au plan, un est tombé pendant la tempête en décembre 2017 et l'autre a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour abattage délivré le 14/06/2018 (AA/665399/2017) ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/647382/2017 (13)

Localisation :	Rue Konkel 94 et Promenade verte
Objet :	régulariser la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone de parcs
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur Dimitry STAMAT
Motifs :	dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
	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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	5
Argumentation :	- opposition à la régularisation de la terrasse (constituera un précédent)
	- la construction porte atteinte à l'esthétique et à la tranquillité de la promenade verte
	- demandent que l'installation soit immédiatement démontée

Avis :

Considérant que la demande est située en zone de parc et 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 la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme, articles 4, 6 et 13 ;

Considérant que la demande a également été soumise à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et que cinq lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'opposition à la régularisation de la terrasse qui constituerait un risque de précédent,
- L'atteinte que porte ce type d'installation à la promenade verte,

- La nécessité de démonter l'installation au plus vite ;

Considérant que le procès-verbal n°600 a été dressé le 31/05/2017 étant donné qu'une terrasse avait été construite à l'arrière de la propriété sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ;

Considérant que précédemment un autre procès-verbal avait été dressé en 2009 pour d'autres travaux réalisés sans avoir obtenu de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'entièreté de la terrasse est réalisée sur la propriété de la SNCB située en zone de parc au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'autorisation de la SNCB permettant au demandeur d'occuper son bien est jointe au dossier en précisant que ce dernier n'était pas dispensé de requérir les autorisations préalables auprès des autorités compétentes ;

Considérant que cette construction s'étend bien au-delà des constructions voisines impliquant des dérogations importantes en termes de gabarit (articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardins de la parcelle appartenant au demandeur est totalement imperméable, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que dans la zone de parc, seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés ;

Considérant dès lors qu'une terrasse privative n'entre pas dans ce cadre, la présente demande n'est donc pas acceptable ;

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 sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 17h00.

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

Localisation :	Avenue des Gémeaux 10
Objet :	régulariser le percement du plancher et l'installation d'un escalier, aménager les combles, créer des lucarnes, et démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur et Madame Rodolphe et Sophie CARDON - MAERTENS
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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	1
Argumentation :	- souhaitent que la commission de concertation observe la plus grande prudence quant à l'obtention ou non d'un permis qui prévoit des modifications visibles depuis la rue (cohérence architecturale du quartier)
	- demandent la mise en place d'un RCUZ par exemple

Avis :

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/689407/2018 (15)

Localisation :	Avenue Albert-Elisabeth 9
Objet :	régulariser la mise en peinture de la façade avant et la construction des annexes à l'arrière, créer un escalier intérieur et réaménager complètement la maison unifamiliale en supprimant les logements non conformes
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Monsieur Renaud RAMAKERS
Motifs :	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
	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 :	27/08/2018 au 10/09/2018
Plaintes/Remarques :	1
Argumentation :	demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la mise en peinture de la façade avant et la construction des annexes à l'arrière, à créer un escalier intérieur et à réaménager complètement la maison unifamiliale en supprimant les logements non conformes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé le 19/10/2004 pour avoir transformé la maison unifamiliale en un immeuble comptant quatre studios ;

Considérant que deux demandes de régularisation tendant à transformer la maison unifamiliale en un immeuble de rapport ont été refusées le 28/03/20016 et le 07/06/2018 ;

Vu le jugement du 26/11/2008 du parquet de Bruxelles stipulant que le bien doit être remis en pristin état ;

Considérant que depuis ce jugement, le bien a été vendu en 2014, sa situation infractionnelle a été maintenue et une infraction supplémentaire a été commise par la mise en peinture de la façade avant ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit plus précisément :

- Le maintien de l'affectation d'une maison unifamiliale,
- La rénovation complète de la maison,
- la régularisation de la véranda à l'arrière,
- la régularisation de la mise en peinture de la façade avant,
- la création d'un escalier intérieur ;
- la régularisation du changement des châssis en PVC blanc

Considérant que la demande déroge aux prescriptions suivantes :

- Titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des annexes arrière,

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

Considérant que les annexes arrière sont maintenues pour y aménager la cuisine et un accès direct au jardin ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que :

- Les murs mitoyens ne sont pas rehaussés,
- L'absence d'impact chez les voisins,
- La petite taille des dérogations ;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé pour relier le séjour avec la nouvelle cuisine sans devoir passer via la cage d'escalier principale ;

Considérant que la maison dispose de belles chambres, d'un séjour de 27.5m² et d'une grande cuisine de 22.6m² ;

Considérant que la mise en peinture de la façade avant n'est pas acceptable étant donné que :
- toutes les détails architecturaux sont masqués (bandeaux, jeu de briques)
- la plupart des maisons de la même époque dans la rue sont en briques apparentes,
- il s'agit d'une maison datant de 1918 ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir et de détailler de manière plus précise les éléments patrimoniaux maintenus de la façade avant :

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

- maintenir la porte d'entrée existante,
- maintenir et détailler le dessin des balustrades en fer forgé en façade
- maintenir la corniche en bois peinte en blanc,
- enlever la peinture de la façade avant pour retrouver tous les détails, matériaux et les briques apparentes,

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des annexes arrière sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/668876/2018 (16)

Localisation :	Rue Konkel 132
Objet :	régulariser le changement de porte et châssis, le placement d'une descente d'eau en façade avant et la construction d'une annexe à l'arrière de la maison unifamiliale
Zonage :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	S.P.R.L. MISSION COMMUNICATION représentée par Madame Christelle GAULON
Motifs :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Enquête :	néant
Plaintes/Remarques :	néant
Argumentation :	néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 régulariser le changement de porte et châssis, le placement d'une descente d'eau en façade avant et la construction d'une annexe à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du cobat ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°2889 a été délivré le 14/02/1930 pour la construction de la maison ;

Considérant que la demande vise à régulariser la réalisation d'une annexe déjà présente sur Brugis en 1996, avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un volume de +/- 10m² construit en lieu et place d'une toilette extérieure à la maison, abritant actuellement la cuisine ne proposant qu'une hauteur sous-plafond de 2,26m ;

Considérant que ces travaux améliorent l'habitabilité de la maison présentant de petites dimensions (5.28m de largeur sur 8.34m de profondeur) ;

Considérant qu'un lanterneau est placé dans la toiture plate afin d'optimiser l'éclairement naturel des pièces de vie ;

Considérant que la cour est dallée ;

Considérant néanmoins qu'elle présente de très petites dimensions et que les parcelles voisines sont également exiguës et fortement bâties ;

Considérant d'autre part, que les porte et châssis en bois d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC de teinte gris bleu en respectant les cintrages et les impostes d'origine sans toutefois conserver les mêmes divisions ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau a été placée en façade à rue ; que le placement de la descente doit être revue en la mettant le long de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a également lieu de s'assurer que la descente d'eau est reliée au système d'égout privé et non directement à l'égout public ;

Considérant que ces interventions ne dénaturent pas la composition de la façade ;

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

- dessiner la nouvelle descente d'eau en plan et en coupe
- modifier l'emplacement de la descente (le long de la limite mitoyenne)
- s'assurer que la descente d'eau est reliée au système d'égout privé et non directement à l'égout public.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/688638/2018 (17)

Localisation :	Parc Georges Henri
Objet :	régulariser l'installation d'un kiosque horeca avec terrasse et auvent rétractable et deux modules techniques dans le parc Georges Henri
Zonage :	P.R.A.S. : zone de parc
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Bruxelles Environnement représentée par Monsieur Frédéric Fontaine
Motifs :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
Enquête :	néant
Plaintes/Remarques :	néant
Argumentation :	néant

Avis :

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande se situe en zone de **parc et dans un site inscrit à l'inventaire** au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'installation d'un kiosque horeca avec terrasse et auvent rétractable et de deux modules techniques dans le parc Georges Henri ;

Considérant qu'il existe également deux arbres remarquables dans le parc Georges Henri mais que ceux-ci ne seront pas impactés par la présente demande ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire: bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien inscrit à l'inventaire (art 207) ;

Considérant que le module café est un module rectangulaire en structure métallique recouverte par des panneaux en bois ;

Considérant que des auvents sont également présents ;

Considérant qu'un plancher en bois est également présent et est placé sous la structure métallique afin de préserver le terrain en-dessous ;

Considérant que deux modules techniques sont ajoutés au café ;

Considérant que le premier module est en bois et comporte un local poubelle, un stock et une toilette sèche accessible aux personnes à mobilité réduite et présente une surface de +/- 10 m² ;

Considérant que l'autre module consiste en un petit container métallique de 9m² de superficie qui sera dévolu à contenir les équipements de valeur ; que les plans de ce container sont manquants dans l'actuelle demande ;

Considérant que l'implantation du projet n'est pas trop proche des habitations existantes le long de l'avenue Georges Henri ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour une demande similaire avait été délivré par la Région l'année précédente (en date du 05/07/2017) pour une durée de 3 mois étant donné que la demande de 2017 n'était pas dispensée de permis d'urbanisme, vu sa localisation dans un site inscrit à l'inventaire au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'actuelle demande prévoit une occupation entre le 19/05/2018 et le 20/10/2018 avec le démontage des structures compris, soit 5 mois ; que la durée d'exploitation durerait jusqu'au 30 septembre ;

Considérant néanmoins que l'actuelle demande devrait être soumise à des mesures particulières de publicité ;

Considérant en effet que le plan régional d'affectation du sol stipule que dans des zones de parc :

« Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. »

Considérant dès lors que la procédure n'a pas été respectée et que la demande doit être reprise au stade de l'accusé incomplet par la Région afin de pouvoir organiser une enquête publique ;

Considérant que l'horaire des activités n'est pas spécifié ; qu'au-delà de 22h, une autorisation spéciale devra être délivrée par le bourgmestre ;

Considérant en plus que le bruit de cet établissement a gêné des riverains pendant l'été ;

Considérant cependant que la commune émet de nettes réserves par rapport à la concurrence qu'engendre ce kiosque Horeca pour les commerces de proximité ;

Considérant en effet que le quartier Georges Henri fait depuis plusieurs années l'objet d'un plan de revitalisation particulier pour dynamiser de manière durable ce quartier et qu'une concertation préalable sur l'impact économique n'a pas eu lieu ;

AVIS : La Commune demande de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité conformément aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ou de supprimer les infractions en démontant les installations placées sans permis d'urbanisme préalable et de remettre la zone en pristin état le plus vite possible.

Bruxelles Environnement, demandeur, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 18h15.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/657068/2018 (18)

Localisation :	Avenue Georges Henri 328
Objet :	modifier le permis d'urbanisme PU 548807 : modifier la façade, l'aménagement des caves et les lucarnes à l'avant de l'immeuble mixte
Zonage :	P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial
	P.P.A.S. : néant
	Lotissement : néant;
Demandeur :	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT
Motifs :	application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
	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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
	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. 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 :	07/06/2018 au 21/06/2018
Plaintes/Remarques :	1
Argumentation :	demande à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 06/07/2018

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

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

Considérant que la demande est située en zone mixte 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 le bien se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné du 05/02/2013 et qu'elle est conforme à ce règlement ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2018 au 21/06/2018 et qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que la commission de concertation du 06/07/2018 a reporté son avis ;

Vu l'avis favorable émis par le Collège des bourgmestre et échevins le 12/07/2018 libellé comme suit :

« Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU 548807 délivré le 03/09/2015 et prorogé d'un an jusqu'au 03/09/2018 et plus précisément à :

- *Modifier l'aménagement des caves au sous-sol,*
- *Placer 3 coupoles en toiture plate du rez commercial (dispensé de permis d'urbanisme selon l'arrêté de « minime importance),*
- *Modifier la division des châssis des logements en façade arrière sur deux niveaux en remplaçant les ouvrants par des coulissants (dispensé de permis d'urbanisme),*
- *Remplacer la grande lucarne en façade avant par 3 petites lucarnes alignées sur le rythme des baies du dessous,*
- *Placer une fenêtre de toit en versant avant pour la salle de douche du duplex (dispensé de permis d'urbanisme),*
- *Modification de la grille à l'entrée du commerce pour des raisons de sécurité ;*

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; qu'en effet, les travaux qui ne font pas l'objet de l'actuelle demande modificative ont commencé ;*
- *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'introduction de cette demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée;

Considérant que la présente modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme n°548807 délivré le 03/09/2015 et prorogé d'un an jusqu'au 03/09/2018 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement sur les bâtisses étant donné que les nouvelles lucarnes proposées ont une hauteur de 1,50m au lieu de 1,25m autorisé ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que :

- *le permis précédent a accepté la même dérogation pour une lucarne beaucoup plus large,*
- *la dérogation est minime,*
- *les lucarnes proposées s'inscrivent dans l'esthétique de la façade avant ;*

Considérant que les autres modifications sont accessoires et ne modifient pas de manière significative le précédent permis d'urbanisme ;

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 ;

Considérant qu'en application de l'article 153/155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des bourgmestre et échevins peut solliciter auprès du fonctionnaire délégué de la Région, la dérogation aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol ou des permis de lotir ou des règlements d'urbanisme ou des règlements sur les bâtisses ;

DECIDE :

1) *d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT, située Avenue Paul Hymans, 2 en c/c, tendant à modifier le permis d'urbanisme PU 548807 en modifiant la façade, l'aménagement des caves et les lucarnes à l'avant de l'immeuble mixte situé Avenue Georges Henri 328.*
2) *de solliciter auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué, la dérogation aux prescriptions du règlement de bâtisse, article 12 concernant la hauteur des lucarnes, conformément à l'article 155/153 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.*

La présente décision sera transmise pour disposition à Monsieur le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale en application du code bruxellois de l'aménagement du Territoire. »

Vu que les travaux ont déjà commencé, le permis n°548807 délivré le 03/09/2015 et prorogé d'un an jusqu'au 03/09/2018 est toujours valable ;

Considérant que les modifications proposées répondent au bon aménagement des lieux ;

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

La commune, demanderesse, s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 464 de la séance du 21/09/2018 à 18h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/659913/ 2017 (19)

Localisation : Rue Saint-Henri de 82 à 84

Objet : réaménager les quatre logements existants (étendre le logement du rez-de-chaussée dans l'arrière-bâtiment) dans l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Bénédicte DEL MARMOL

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. 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))

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

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

Enquête : 31/05/2018 au 14/06/2018

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent à la demande de permis telle que présentée :

- Ancien atelier en pièce de vie (manque de luminosité + nuisances)
- Quid élagage de l'arbre (chez le voisin) ?
- L'atelier devrait être rendu à une affectation de cours et jardins ou si une extension doit être envisagée alors dans le respect du RRU
- L'accessibilité et le nombre d'emplacements du local vélo sont primordiaux (très dense demandes de placements de « boxvélo » dans le quartier)
- La surface de la terrasse du 3ème étage doit être réduite et reculée (éviter toute vue oblique)
- Envisager de transformer le maximum de toiture plate en non accessible et toiture verte

Avis :

Avis de la commission de concertation du 29/06/2018

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

La commission reporte son avis en attente de l'historique des compteurs électriques et gaz SIBELGA

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

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre de la zone de protection de l'Eglise Saint-Henri ;

Considérant que la demande vise à réaménager les quatre logements existants (étendre le logement du rez-de-chaussée dans l'arrière-bâtiment) dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 31/05/2018 au 14/06/2018 et que deux réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le manque de luminosité des nouvelles pièces de vie installées dans l'ancien atelier, l'accessibilité et le nombre d'emplacements pour les vélos, la conformité au code civil de la terrasse du 3e étage, la nécessité d'une toiture verte sur un maximum de la surface de la toiture plate et l'élagage de l'arbre du voisin ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce que l'arrière-bâtiment est affecté au logement ;

Considérant qu'elle est également soumise aux mesures particulières de publicité en 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), de l'article 207 §1.al4 du cobat (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'en réponse à la demande d'avis envoyée par la commune le 08/05/2017, la Commission Royale des Monuments et des Sites a précisé dans son courrier du 07/06/2018 que le dossier avait été inscrit à la séance plénière mais qu'aucun avis n'avait été rendu ;

Considérant qu'aucun plan d'archives n'existe pour ce bien ;

Considérant néanmoins que les vues aériennes de Brugis et Bruciel attestent de l'existence de l'atelier et des lucarnes déjà en 1953 ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle quasiment entièrement bâtie à l'exception d'une petite cour (complètement construite selon le cadastre) ;

Considérant qu'actuellement le bien comprend quatre unités de logement ;

Considérant que des documents ont été joints à la demande en date du 18/09/2018 : historique des domiciliations, historique SIBELGA gaz et électricité, titres de propriété et extrait cadastral ;

Considérant qu'ils ne permettent pas de considérer la situation de fait comme situation acquise ; que la densité proposée n'est pas négligeable ;

Considérant qu'une fonction mixte doit être maintenue au rez-de-chaussée (par exemple : bureau, équipement, …) vu la situation en zone mixte ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+V avec une annexe importante au rez-de-chaussée arrière, vraisemblablement affectée en atelier à l'origine ;

Considérant que tous les châssis, à l'exception de la porte d'entrée, ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que la demande vise à démolir les annexes (atelier) à l'arrière et à reconstruire un nouveau volume sur toute la longueur de la parcelle en prévoyant un patio afin que le logement puisse bénéficier d'éclairement naturel ;

Considérant que les demandeurs ayant récemment acquis le bien proposent de rénover l'ensemble du bâtiment en y fixant quatre logements décrits comme suit :

- Au sous-sol : quatre caves, un local « deux roues », un local « poubelles » et une cave commune ;
- Au rez-de-chaussée : le hall d'entrée maintenu avec accès aux communs (cage d'escalier) et à un logement de deux chambres (140m²) agencé sur l'ensemble du niveau en aménageant la cour en jardin privatif ;
- Aux 1er et 2e étages : un appartement une chambre (84m²) rénové par niveau avec espace bureau/dressing et buanderie à l'entresol directement accessible par chaque logement;
- Au 3e étage : un appartement une chambre (61m²) avec mezzanine et terrasse;

Considérant que la terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il y a lieu de placer le garde-corps en retrait d'au moins 0.60m par rapport au mur mitoyen avec le voisin de droite ;

Considérant que la toiture est entièrement rénovée et isolée thermiquement et que les toitures du rez-de-chaussée arrière sont traitées en toitures vertes de type extensif ;

Considérant qu'en façade à rue, le châssis du rez-de-chaussée est remplacé de façon à supprimer la seconde porte d'accès en proposant une menuiserie en bois respectant l'alignement horizontal sur l'imposte de la porte d'entrée et en reconstituant une allège avec des matériaux identiques à ceux existants (pierre bleue) ;

Considérant que la lucarne est également rénovée et que de nouveaux châssis en bois sont prévus ;

Considérant que lors de la commission de concertation du 29/06/2018, il a été confirmé que l'atelier existant serait démoli au profit d'un nouveau volume ;

Considérant en effet que les documents joints à la demande étaient confus à ce propos : la note explicative et le formulaire statistique confirment que le volume est inchangé alors que les plans mentionnent « ateliers désaffectés à démolir » ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée au règlement communal sur les bâtisses n'a plus lieu d'être ;

Considérant donc qu'il s'agit d'une démolition/reconstruction du volume de l'atelier et que dès lors il y a lieu de proposer une amélioration des qualités paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que ce nouveau volume présente des dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu de revoir le projet dans ce sens ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir le programme de l'appartement du rez-de-chaussée en conséquence ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer toute cheminée de feu ouvert de l'annexe ;

Considérant qu'au vu de tout ce qui précède, le projet doit être revu ;

Considérant dès lors que la demande telle que présentée n'est pas acceptable;

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