

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du **28 AVRIL 2011**, sous la présidence de Monsieur Willem DRAPS

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : Monsieur Philippe van CRANEM et Monsieur Damien DE KEYSER
  - le Conseil d'administration de la S.D.R.B. : Néant
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Direction de l'urbanisme : Madame Florence VANDERBECQ
    - l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Service des Monuments et Sites: Madame Isabelle LEROY
    - l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement : Madame Véronique FRANCHIOLY
- Madame Véronique SPRINGAL et Monsieur Albin THOMAS, Secrétaire et Secrétaire-Adjoint.

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du **Collège des Bourgmestre et Echevins** sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande de **permis d'urbanisme**

- introduite par : **Messieurs Zdzislaw KAMINSKI et Wladyslaw KAMINSKI**
- sur la propriété sise : **Rue au Bois, 541**
- qui vise à exécuter les travaux suivants : **Régularisation, transformation et extension de l'habitation unifamiliale avec commerce en bifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée.**

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 113 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur : **Messieurs Zdzislaw KAMINSKI et Wladyslaw KAMINSKI**
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur Luc HERMANS, conseil et Monsieur Roger WAGSCHAL, architecte.**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : **Madame Sylvie DE SPIEGELAERE**

**DECIDE à huis clos :**

**Article 1. :** La Commission de Concertation émet à l'unanimité l'avis suivant :

Vu le permis d'urbanisme n° 336/1929 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04.12.1929 pour la construction d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu le permis d'urbanisme n° 62/1956 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18.02.1956 pour la rehausse des façades à rue et arrières partiellement réalisé (rehausse façade arrière non réalisée) ;

Vu les travaux réalisés sans autorisation préalable notifiés par le procès verbal d'infraction n° BR.66.LS.028612/2010 rédigé en date du 17.09.2010 portant sur la transformation de la maison unifamiliale avec commerce au rez en maison bifamiliale avec bureau au rez ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction d'un garage en fond de parcelle relié à la maison ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 16.12.2010 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15.03.2011 pour la régularisation de la transformation et de l'extension de la maison unifamiliale avec commerce au rez en bifamiliale avec bureau au rez ;

**Considérant :**

- que le projet vise à régulariser les travaux de transformation et d'extension de la maison unifamiliale avec commerce au rez en maison bifamiliale avec bureau au rez ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que les travaux consistent à :
  - o aménager 2 logements, 1 duplex situé entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage et un second duplex entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles de la maison ;
  - o démolir une partie des annexes en infraction situées à l'arrière de l'habitation ;
  - o reconstruire en façade arrière des annexes à toit plat non accessible afin d'agrandir les locaux cuisine et salle à manger du logement du rez ;
  - o rehausser la façade et le versant arrière de toiture ;
  - o créer des balcons en façade arrière sur la totalité de la largeur de la façade ;
  - o créer des locaux communs et caves au niveau du rez et sous-sol ;
  - o réaménager l'ensemble des locaux de la maison ;
- que les plans joints à la demande ont été modifiés et répondent pour partie aux remarques émises par les membres de la Commission de Concertation du 16.12.2010 ;
- que la profondeur de construction des annexes situées en façade arrière est réduite de 2,75 mètres ;
- que les extensions arrières ont une profondeur de construction de 2 mètres inférieure aux annexes anciennement autorisées par le permis d'urbanisme de 1929 précité ;
- qu'il est fait application des prescriptions particulières du PRAS, article B.1.5.2. : Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la demande déroge au RRU :
  - o Titre I, chapitre II, article 4, §1, 2° a) : Profondeur de construction (dépasse de +/- 4,06m la profondeur de construction du voisin de gauche au n° 545 et de 2,30m la profondeur de construction du voisin de droite au n° 537) ;
  - o Titre I, chapitre II, article 6 : Hauteur de toiture ;
- que ces dérogations sont acceptables considérant le faible dépassement de la profondeur maximale de construction par rapports aux constructions voisines mitoyennes (1,06 m par rapport au voisin de gauche n° 545) ;
- que les aménagements proposés constituent un bon aménagement des lieux au regard des gabarits des immeubles contigus et ne modifient pas les caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage (réduction de l'ensoleillement du voisin de droite au n°537) ;
- que l'aménagement de deux logements à cet endroit est acceptable ;

Vu la réclamation ;

**AVIS FAVORABLE à condition de réduire au maximum la hauteur des murets d'acrotères des nouvelles annexes en façade arrière (sur +/- 50cm de haut) jusqu'au niveau des remontés d'étanchéité de toiture actuelles ;**

**Les membres de la commission rappellent que les travaux doivent obligatoirement être réalisés en conformité aux règles de l'art en respectant la tranquillité des voisins.**

**Article 2. :** Le présent avis sera transmis au fonctionnaire délégué.

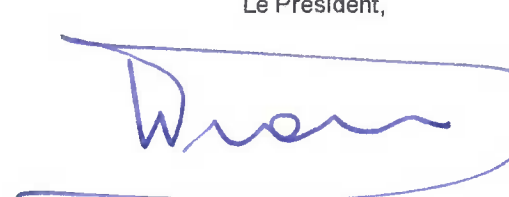
La Commission,

Le Président,

Les membres,







Concertation du 28.04.2011