

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,
Réunion du **17 NOVEMBRE 2011** sous la présidence de Monsieur Willem DRAPS
Étaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : Monsieur Philippe van CRANEM
Monsieur Damien DE KEYSER
 - le Conseil d'administration de la S.D.R.B. – Madame Charlotte WAUTERS
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - a) l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement – Direction de l'urbanisme : Madame Tamara SLOCK
 - b) l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Service des Monuments et Sites: Madame Isabelle LEROY
 - c) 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 : **MADAME Simone ET MONSIEUR Michel BOSTEELS**

sur la propriété sise : **AVENUE DU HARAS, 157- 159 - 161**

qui vise à exécuter les travaux suivants :

REGULARISATION DES TRANSFORMATIONS ET EXTENSIONS DE DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES EN UNE HABITATION UNIFAMILIALE ET UN IMMEUBLE DE TROIS LOGEMENTS AVEC DEUX BOXES DE GARAGES.

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 1 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur : -
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur Gustave PETRUS, Architecte**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : -

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme n° 149 de 1954 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 06.04.1954 autorisant la construction de deux maisons unifamiliales 3 façades, dont celle de droite avec un bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant :

- que le projet vise à régulariser la transformation et l'extension des maisons unifamiliales 3 façades et un garage en intérieur d'îlot ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle ainsi qu'en Zone d'Intérêt Culturel, Historique Esthétique et d'Embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande vise à régulariser les éléments suivants :
 - o pour la maison de gauche n° 161 :
 - la véranda de +/- 17,50m², construite au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière de l'habitation ;
 - l'élargissement partiel de la maison en partie arrière au niveau du rez en déplacement la façade latérale de +/- 0,55m ;
 - l'aménagement de 3 chambres dans les combles de la maison ;
 - la construction de deux lucarnes en versant arrière de toiture ;
 - la modification de la lucarne en façade à rue ;
 - o pour la maison de droite n° 157-159 :
 - la subdivision de la maison unifamiliale avec coin bureau et garage au rez en 5 logements :
 - au rez : 1 appartement 1 chambre de +/- 180m² avec 1 garage et 1 bureau côté rue ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre de +/- 60m² côté rue et 1 appartement 2 chambres de +/- 60m² en façade arrière ;
 - sous combles : 1 appartement 1 chambre de +/- 60m² côté rue et 1 appartement 2 chambres de +/- 60m² en façade arrière ;
 - la construction d'une extension de +/- 29m² à toit plat non accessible en partie arrière gauche au rez-de-chaussée ;
 - la construction d'une véranda de +/- 13,60m² en partie arrière droite au rez ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe arrière autorisée par le PU n°149 de 1954 précité ;
 - l'augmentation en hauteur des 2 lucarnes en façade à rue ;
 - la construction de 5 lucarnes en façade arrière au niveau des combles transformés en logement et d'1 lucarne en partie supérieure sous faîte ;
 - o pour les aménagements en zone de cours et jardins :
 - la construction de deux garages en fond de parcelle d'une superficie totale de +/- 40m² ;
 - la construction d'une volière et son abri d'une superficie de +/- 58m² ;
 - de deux cabanons de rangement de respectivement 6 et 2,25m² ;
 - la pose d'une palissade en bois en mitoyenneté côté voisin de droite n°155 ;
- qu'il est fait application des prescriptions générales du PRAS, article A.06 : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge :
 - o pour la maison de gauche n° 161 :
 - RRU, Titre I, chapitre II, article 4 : Profondeur de construction (la véranda dépasse de 3,04m au lieu de 3,00m max la profondeur de construction du voisin de gauche n° 163 ;
 - RRU, Titre II, chapitre II, article 3 : Normes minimales d'habitabilité (la cuisine du rez dispose d'une superficie de +/- 6,55m² au lieu de min 8,00m² et la petite chambre sous comble de 6,75m² au lieu de min 9m²) ;
 - RRU, Titre II, chapitre III, article 10 : Eclairage naturel
 - chambre sous combles côté rue : d'une surface de 17,04m², surface éclairante de 2,98m² au lieu de 3,41m² min ;
 - grande chambre sous combles côté arrière : surface 17,45m², surface éclairante 2,1m² au lieu de 3,49m² min ;
 - petite chambre sous combles côté arrière : surface 6,75m², surface éclairante 1,22m² au lieu de 1,35m² min ;
 - o pour la maison de droite n°157-159 :
 - RRU, Titre I, chapitre II, article 4 : Profondeur de construction (la véranda dépasse de +/- 7,00m au lieu de 3,00m max la profondeur de construction du voisin de droite n° 155) ;
 - RRU, Titre II, chapitre II, article 3 : Normes minimales d'habitabilité (pour les logements en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les cuisines disposent d'une superficie de 6,44m² au lieu de 8m² minimum, et les living d'une superficie de 17,65m² au lieu de 20m² minimum. Pour les appartements en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les séjours/cuisines disposent d'une superficie de 20,50m² au lieu de 28m² minimum) ;
 - RRU, Titre II, chapitre III, article 10 : Eclairage naturel
 - Appartement du rez, chambre latérale arrière : surface au sol 12,58m², surface éclairante 1,8m² au lieu de 2,51m² ;
 - Sous combles :
 - appartement côté rue : surface cuisine 6,44m², surface éclairante 0,88m² au lieu de 1,30m², surface living 17,65m², surface éclairante 2,52m² au lieu de 3,56m² ; surface chambre 21,64m², surface éclairante 3,48m² au lieu de 4,1m² ;
 - appartement arrière : surface living/cuisine 20,50m², surface éclairante 3m² au lieu de 4,10m², surface chambre 14,65m², surface éclairante 2,52m² au lieu de 2,93m² ;
- que les dérogations :
 - o pour la maison de gauche n° 161 :
 - sont acceptables pour la construction de la véranda à l'arrière considérant le faible dépassement de la profondeur maximale de construction (0,04m) par rapport au voisin de gauche n°163 ;

- ne sont pas acceptables en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité ainsi que l'éclairage naturel des locaux
 - pour la maison de droite n°157-159 ne sont pas acceptables :
 - la profondeur de construction de la véranda dépasse de manière trop importante la profondeur de construction du voisin de droite n° 155 (dépassement de + de 4,00m) ;
 - les normes minimales d'habitabilité ainsi que l'éclairage naturel des locaux doivent être respectés ;
 - que les constructions et aménagements en zone de cours et jardins (garages, volière, abris de jardin et palissade de bois) ne sont pas acceptables, ceux-ci portent atteinte de manière trop importante à l'intérieur de l'îlot ;
 - que l'aménagement de 5 logements dans la maison de droite n°157-159 n'est pas acceptable, l'immeuble ne peut contenir autant de logements qui ne disposent pas des normes minimales d'habitabilité ;
 - que ces modifications nuisent au confort et à l'habitabilité des 2 maisons et portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- Vu la réclamation ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté :

Pour la maison de gauche n°161 : les locaux devront respecter les normes minimales d'habitabilité et d'éclairage des locaux ;

Pour la maison de droite n°157-159 :

- seul 1 logement par niveau serait acceptable dans la mesure où ceux-ci respectent les normes minimales d'habitabilité;
- la véranda en façade arrière doit être démolie

Les constructions en zone de cours et jardins, garages, volière et abris de jardin doivent être démontées. Seul un double garage construit à l'alignement entre les deux maisons pourrait être accepté ;

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

[Signature]

[Signature]

[Signature]

CH-WALTERS

[Signature]

[Signature]

[Signature]