

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11497

Monsieur Jean-Marie Marchal: *la construction d'un garage avec buanderie et le réaménagement de la zone de recul et du jardin d'une maison unifamiliale ;*
Avenue Joseph De Heyn 54.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24.07.1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un garage avec buanderie et le réaménagement de la zone de recul et du jardin d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la parcelle se compose d'une maison unifamiliale 3 façades et d'une zone de retrait latéral par rapport au mitoyen de gauche ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume sur le côté latéral du bien ;
- considérant que la demande prévoit un volume de 3m17 de hauteur ;
- considérant que l'augmentation du volume permet d'aménager un garage ainsi qu'une d'une buanderie accessible depuis l'avenue Joseph De Heyn ;
- considérant que l'habitation dispose déjà d'un garage à front de rue ;
- considérant que la demande prévoit une pente d'accès en béton pour le garage ;
- considérant la raideur de celle-ci ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant l'importance de la profondeur de l'extension du bâtiment par rapport à l'immeuble voisin, que la construction de l'annexe implique la construction d'un mur mitoyen (aveugle) et diminuera donc l'ensoleillement de la zone de retrait latéral du voisin ;
- considérant que la demande augmente de 20,7% le taux de superficie imperméable sur la parcelle ;
- considérant que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que tel n'est pas le cas ;
- considérant que la maison est située dans un ensemble architectural, la cité jardin Heymbosch, repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- considérant que le nouveau volume, l'accès à l'habitation, l'allée de garage ne répondent pas au bon aménagement des lieux et impactent directement le bâtiment voisin au n°52 ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11540

Monsieur Serge PIOVESAN: *la construction d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*
Rue de Laubespain 88.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.102 délivré le 10/02/2015 ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir ;
 - 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 d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une pergola en zone de jardin ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction légère en aluminium n'impliquant aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit un décalage de 62cm par rapport au mitoyen de droite et un décalage de 83cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant dès lors que la demande ne nuit pas à la zone de jardin ni aux prescriptions du Permis de lotir ;
- considérant que les matériaux utilisés pour la transformation seront du même type et de la même teinte que les châssis existants (aluminium de teinte grise) ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune autre modification de la façade arrière ;
- considérant que la nouvelle construction dépasse le voisin de droite (n°90) de 4m en profondeur et de 3m de hauteur ; que celle-ci ne dépasse pas la profondeur autorisée par le permis de lotir L.102 (15 m de bâti) ;
- considérant dès lors que la construction est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;
- considérant que la demande vise à pallier les problèmes de surchauffe du bâtiment ;
- considérant que la demande ne nuit pas à l'ensemble architectural de ces petites maisons unifamiliales ;
- considérant que les transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations à un permis de lotir (Art. 126§11), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11037

Monsieur Filip Roels: *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (studios), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière ;*
Rue Dansette 6.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (studios), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.7807 refusé le 19/10/2006 pour l'aménagement de 3 unités de logement en lieu et place d'un logement unifamilial ;
- considérant que la situation de droit du bien est dès lors une maison unifamiliale ;
- considérant que la totalité de la parcelle est imperméabilisée ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de :
 - au rez-de-chaussée :
 - un studio avec ajout d'un volume cuisine ;
 - un garage avec 1 emplacement de stationnement et emplacements de vélos ;
 - l'imperméabilisation de la cour arrière ;
 - au 1^{er} étage :
 - un studio avec ajout d'un volume cuisine ;
 - une terrasse en façade arrière ;
 - la suppression d'un escalier extérieur menant au jardin
 - au 2^e étage :
 - un appartement 1 chambre ;
 - au 3^{ème} étage :
 - un appartement 1 chambre
- considérant que le garage au rez-de-chaussée présente une largeur de passage de 2,93m ; que le local vélo est intégré à celui-ci ; que la largeur ne permet pas de garantir un accès aisé au garage par un véhicule ; que si un véhicule y accède, les occupants du véhicule peuvent difficilement en sortir ;
- considérant que le studio du rez-de-chaussée déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que les seules surfaces vitrées qui permette au logement de bénéficier d'un éclairage naturel sont en façade arrière ; que le déficit en éclairage naturel (2,47 m² de surface vitrée) est important ;
- considérant par conséquent que ce studio ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les séjours des 2 appartements 1 chambre au 2^{ème} et 3^{ème} étages dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel); que la dérogation est

importante en ce qui concerne l'appartement au 1^{er} étage (déficit de 1,61 m² et 1 m² de surface nette éclairante) ;

- considérant qu'une dérogation à l'éclairage naturel dans les pièces principales de séjour de logements n'est pas justifiable en ce qu'elle impacte directement les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant que les pièces de vie et de nuit des appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sont en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU concernant les superficies minimales (chambre 3^{ème} étage < 14m² ; séjours < 20m² ; cuisines < 8m²) ;
- considérant que la terrasse créée en façade arrière au 1^{er} étage dépasse en hauteur (environ 2,5 mètres hors extension au rez-de-chaussée) et en profondeur (environ 1,9 mètres) le bâtiment mitoyen de droite (n°8) et implique des dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU ; que ces dérogations s'ajoutent aux précédentes et créent un précédent dans l'îlot déjà densément bâti ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ; que l'aménagement de 4 unités de logement ne peut se faire qu'au détriment d'une augmentation déraisonnée du volume bâti sans considération pour les constructions voisines ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant que la demande n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ; qu'elle ne prévoit pas de locaux communs tels qu'un local pour le matériel de nettoyage et un local pour le tri des poubelles ;
- considérant au vu de ce qui précède que le bien ne se prête pas à l'aménagement de 4 unités de logement répondant au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant les typologies des 2 bâtiments et en limitant le nombre d'unités de logement à 2 logements unifamiliaux ;
- considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural, que le projet ne vise pas à améliorer la qualité de la façade, qu'il y aurait lieu de valoriser celle-ci en revenant à la situation originelle de celle-ci (châssis, porte de garage, corniche, ...) ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11542

Monsieur Pascal François: *la régularisation de l'agrandissement du garage et du remplacement des lucarnes par des fenêtres de toit ;*
Rue Corneille Hoornaert 17.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24.07.1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'agrandissement du garage et du remplacement des lucarnes par des fenêtres de toit ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale à 1 étage ;
- considérant qu'il ressort des photos aériennes de gis.urban.brussels qu'une extension au garage a été construite en façade arrière entre 2012 et 2015 sans permis d'urbanisme ;
- considérant que cette extension dépasse le garage du voisin de droite de 5,9m ; considérant cependant qu'il s'agit d'une augmentation de 3,15m par rapport à la situation de droit ;
- considérant que seuls les garages sont mitoyens ; que les habitations sont en retrait par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant l'importance du dénivelé entre le niveau du jardin et le niveau du rez-de-chaussée (1,6m de hauteur) ;
- considérant que le garage est en partie enterré dû au dénivelé ;
- considérant que la toiture du garage a été couverte par une toiture végétalisée ;
- considérant de ce fait que la demande impacte peu l'habitation de droite ;
- considérant que la demande vise également à la régularisation de la suppression de 2 lucarnes sur les versants de la toiture par des fenêtre de toit ;
- considérant que la lucarne avant a été remplacée par 1 fenêtre de toit et que la lucarne arrière a été remplacée par 2 fenêtres de toit ;
- considérant que la maison est située dans un ensemble architectural, la cité jardin Heymbosch, repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que l'ensemble des maisons de la rue dispose de 2 lucarnes blanches et qu'il y a donc lieu de réaménager la lucarne supprimée ;
- considérant que dans le pignon latéral, il subsiste des ouvertures qui ont été obturées, qu'on pourrait les rouvrir afin d'améliorer l'éclairage naturel de cette chambre ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- remettre en état les murets avant donnant sur l'espace public ;
- prévoir du béton gazon dans la zone d'accès au garage ;
- retrouver la 2^{ème} lucarne en façade avant et les repeindre en blanc ;
- étudier la possibilité de rouvrir les ouvertures dans le pignon latéral pour améliorer l'éclairage naturel de cette chambre ;

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11375

Madame Morgane van Hoobrouck d'Aspre: *la régularisation de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*
Avenue de Levis Mirepoix 40.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans la zone d'espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la Commission de concertation en séance du 26/02/2021 a émis l'avis suivant :
 - « *vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *vu que la demande se situe en zone d'espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 ;*
 - *considérant que la demande vise à la régularisation de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2021 au 18/02/2021 pour cause de :*
 - *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 d'une construction mitoyenne) ;*
 - *considérant qu'une réaction favorable au projet a valablement été introduite lors de l'enquête publique ;*
 - *vu le permis d'urbanisme 8559 délivré le 08/08/1937 pour la construction de l'immeuble de rapport ;*
 - *considérant qu'il ressort des photos aériennes de gis.urban.brussels qu'une extension a été construite en façade arrière entre 2012 et 2015 sans permis d'urbanisme ; que la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme précise que les travaux ont eu lieu en 2012 ;*
 - *considérant que dans la situation de droit, le rez-de-chaussée est un logement 1 chambre ; qu'une salle de bain est construite en annexe du bâtiment principal ;*

- considérant que la demande vise à agrandir le volume de la salle de bain existante afin de créer un couloir desservant un nouveau volume construit en annexe afin d'aménager une chambre supplémentaire pour le logement ;
- considérant que cette extension porte la profondeur totale de la construction de 15 m à 20,9 m ;
- considérant que cette extension dépasse les profils des bâtiments mitoyens en profondeur (9,42 m par rapport aux deux bâtiments voisins) et en hauteur (parcelles voisines non construite au niveau de la présente extension) ; que celle-ci déroge donc aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- considérant que si l'extension du volume de la salle de bain existante afin de créer un hall d'accès à la chambre supplémentaire ne porte pas préjudices aux habitations voisines dans la mesure où elle est située à plus de 3 m du voisin gauche (n°38) et s'accôle à l'extension existante du côté du voisin de droite (n°42-44) sans impliquer de rehausse, l'extension comprenant la chambre supplémentaire implique la construction d'un mur latéral dépassant le mur mitoyen d'environ 0,8 m sur une profondeur de 6,3 m ;
- considérant que la demande est conforme aux prescriptions du P.P.A.S. n° 8.05 ;
- considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en augmentant la surface imperméable (de 46% à 57%) et en augmentant de manière déraisonnée la profondeur de la construction sur la parcelle (+ 33%) ;
- considérant que la demande ne semble pas conforme aux règles de l'art dans la mesure où l'extension n'est pas construite en mitoyenneté mais avec un léger retrait de 0,16 m de la limite de propriété ; que ceci génère un espace résiduel difficile d'entretien et qui pourrait être intégré dans la chambre ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond de la nouvelle chambre est de 2,25 m ; que celle-ci déroge à l'art. 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU (déficit de 0,25 m) ;
- considérant que l'éclairage naturel dans la nouvelle chambre est insuffisant (surface nette éclairante de 2,32 m² soit un déficit de 1,12 m²) ; que celui-ci déroge à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant que le séjour avec cuisine ouverte dont le cloisonnement est modifiés déroge également à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU (déficit de 4,46 m²) ; que l'éclairage naturel dans la chambre 1 existante en façade est aussi insuffisant (0,2 m²) ;
- considérant que le logement, bien qu'existant, ne répond dès lors pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que la modification des châssis en façade avant ne peut être datée avec certitude ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet est contraire au bon aménagement des lieux et ne s'accorde pas dans les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et aux art. 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 16/07/2021 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
 - o la réduction de la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée (3,64m au lieu de 6,21m) ;
 - o le remplacement de chambre dans l'annexe par un bureau ;
- considérant que les plans modificatifs introduits ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et répondent aux objections suscitées par le projet initial ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la rehausse du mur mitoyen ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- prévoir une toiture végétalisée ;
- maintenir la porte d'entrée existante ;
- prévoir une finition esthétique de la rehausse du mur mitoyen ;

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11433

Monsieur Sasa PAVLOVIC: *la régularisation de la construction d'une véranda, des transformations intérieures au niveau du duplex du rez-de-chaussée et 1er étage, la construction de 2 lucarnes et l'aménagement d'un studio sous les combles ;*
Rue Hubert Van Eepoel 10 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.3 délivré le 21.12.1962 : zone de construction à destination résidentielle;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une véranda, des transformations intérieures au niveau du duplex du rez-de-chaussée et 1er étage, la construction de 2 lucarnes et l'aménagement d'un studio sous les combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien se compose en situation de droit d'un logement au 1^{er} étage et un logement au 2^e étage ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un duplex aux 1^{er} et 2^e étages et d'un studio sous les combles ;
- considérant que la demande régularise la construction d'une véranda, construite entre 2016 et 2017 ;
- considérant que celle-ci implique une rehausse de 50cm par rapport au voisin de droite (n°12) ;
- considérant que la rehausse est minime et n'impacte pas l'habitation mitoyenne ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un escalier interne afin de relier le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- considérant dès lors que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres + salle de loisirs ;
- considérant que la demande permet d'offrir la jouissance du jardin à une grande unité de logement ;
- considérant que l'appartement du 2^e étage reste inchangé ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio sous les combles ;
- considérant que ce studio n'est aménageable que par la création de 2 lucarnes ;
- considérant que ce logement dispose d'une vue droite limitée à une fenêtre d'1m de hauteur ;
- considérant que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
 - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
 - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
 - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;

- une cave privative par logement;
- un local compteurs;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit pas d'espace de rangement pour le studio, que le local vélos est intégré au garage et qu'il n'y a pas de local poubelles ni d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos distinct et aisément accessible ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art.3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que l'immeuble est de dimension tel qu'il n'est pas adapté à l'aménagement de 3 unités de logement ;
- considérant que l'espace sous les combles permettrait d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant au 2^{ème} étage ;
- considérant que la lucarne dans le versant arrière ne permet pas d'améliorer la qualité du logement créé ;
- considérant que les dérogations au titre II ne se justifie pas ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- prévoir un duplex entre le 2^e étage et les combles ;

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées et les dérogations aux art.3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 29/10/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11581

UZ BRUSSEL : *Bouwen van een nieuw volume als toekomstige PICU afdeling op het dak van een bestaand gebouw;*
Laarbeeklaan 101 .

ADVIES

Ligging in het GBP

- Overwegende dat het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten bevindt;

Natura 2000

- Overwegende dat de aanvraag gelegen is vlakbij een landschap waarover de ordonnantie handelt van 01.03.2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied); dat de aanvraag zoals ze werd ingediend, geen impact heeft op dit landschap, en wel om volgende redenen:
 - Het goed ligt op meer dan 250 m van de Natura 2000-site;
 - Andere gebouwen op hetzelfde perceel liggen tussen de Natura 2000-site en het betreffende goed;

Ligging in het GPDO

- Aangezien het goed zich bevindt binnen de perimeter van een te ontwikkelen sociaalgeografische structuur, in prioritaire ontwikkelingspolen, in prioritaire zone voor de heraansluiting van de waterlopen, in een universitaire pool van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), vastgesteld bij regeringsbesluit van 12 juli 2018;

Voorwerp van de aanvraag (kopie van de titel)

- Aangezien het voorwerp van de aanvraag de bouw beoogt van een nieuw volume als toekomstig PICU-departement (Pediactric Intensive Care Unit) op het dak van het bestaande gebouw;

Effectenrapport

- Overwegende dat het effectenrapport volledig werd verklaard op 02.09.2021 in overeenstemming met artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Adviezen van instanties

- Aangezien het project werd onderworpen aan het advies van volgende instanties: Access&Go en DBDMH;
- Gelet op het advies van de DBDMH, ref. CP.1980.4843/133/HP/vh, dat dient te worden nageleefd;
- Overwegende dat het advies van Access&Go niet binnen de termijn werd uitgebracht, dat het project Titel 4 van de GSV dient na te leven;

Speciale regelen van openbaarmaking

- Aangezien de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking om volgende redenen:

- Toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijziging van het stedenbouwkundig karakter.
 - Toepassing van artikel 147 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag.
 - Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): aanvraag aan een effectenverslag onderworpen.
- Aangezien de aanvraag ook onderworpen is aan de overlegcommissie om volgende redenen:
 - Toepassing van het artikel 188/9 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): een overlegcommissie volgend op een Openbaar onderzoek;
 - Aangezien de aanvraag werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 22.09.2021 tot 21.10.2021 en dat geen enkele werd ingediend;

Beschrijving voorwerp van de aanvraag

- Overwegende dat het project betrekking heeft op de bouw van een nieuw volume met twee verdiepingen op een bestaand gebouw;
- Overwegende dat een PICU-eenheid een dienst is waar de functionaliteit en de rationalisering van de arbeidsprocessen primordiaal zijn, en waar het kind en zijn behandeling centraal staan;
- Overwegende dat het plan van de verdieping dus op de processen en functies is gericht die essentieel zijn en die op de dienst een centrale plaats innemen;
- Overwegende dat de ondersteunende functies, zoals de zalen voor de ouders en voor het personeel, evenals de technische zone, zich op de verdieping erboven bevinden;
- Overwegende dat de structuur van het nieuwe volume in hout is, zodat de extra belasting van de bestaande structuur maximaal wordt beperkt; dat dit ook de bouw toelaat aan de hand van prefab-elementen;
- Overwegende dat een technisch plenum wordt gecreëerd tussen de bestaande structuur en het nieuwe volume, dat een deel van de technieken daar komt te staan;
- Overwegende dat een verbindingsgang wordt gecreëerd tussen de nieuwe PICU-dienst en het kinderziekenhuis, dat hierdoor een tweede evacuatie-traject kan worden gecreëerd;

Met betrekking tot de bestaande toestand, de afbraakwerken:

- Overwegende dat het bestaande gebouw waarop de nieuwe PICU-dienst wordt opgetrokken, vier verdiepingen met een plat dak telt, dat er twee ondergrondse verdiepingen zijn;
- Overwegende dat het bestaande dak op de 2e verdieping, L-vormig is en aan een kant aansluit op een kern met liften en aan de andere kant op het kinderziekenhuis;
- Overwegende dat het vruchtbaarheidslaboratorium zich op de verdieping eronder bevindt;
- Overwegende dat een deel van de machinekamer van de liften afgebroken wordt om deze laatste in het project te integreren;

Met betrekking tot de bestemming van de gebouwen:

- Overwegende dat het project de creatie voorziet van 1.438 m² voorzieningen, verdeeld als volgt:
 - 993 m² op de 3e verdieping,
 - 445 m² op de 4e verdieping;
- Overwegende dat de uitbreiding van de oppervlakte van de voorzieningen niet in strijd is met de GBP-voorschriften en dat ze bijdraagt tot de verbetering van de bestaande voorziening;

Wat het volume en de inplanting van de constructies betreft:

- Overwegende dat de vormtaal in de voorgestelde constructie eenvoudig en duidelijk is, en niet in conflict of in concurrentie treedt met de bestaande architectuur;
- Overwegende dat het volume van het gebouw de bestaande liftkern opneemt, die zo een deel wordt van het functionele plan van de uitbreiding;
- Overwegende dat het volume apart van de bestaande kantorenverdieping wordt geplaatst zodat het daglicht aan alle kanten kan binnenstromen;
- Overwegende dat een nieuw deel van het volume vrijdragend boven het bestaande volume komt; dat, ten opzichte van de bestaande gevels:
 - de ZUIDgevel in de diepte 1,50 m uitsteekt over een lengte van bijna 27 m; het deel waarin zich de wachtzaal bevindt, 11 m uitsteekt aan de westkant en iets meer dan 6 m aan de zuidkant,
 - de WESTgevel 1,5 m in de diepte uitsteekt over een lengte van 21,95 m,
 - het volume van de NOORDgevel, ter hoogte van de bestaande trap, ongeveer 10,5 m uitsteekt aan de westkant en bijna 4,5 m aan de noordkant;
- Overwegende dat deze uitsprongen de mogelijkheid bieden alle noodzakelijke functies van de PICU-dienst onder te brengen;
- Overwegende bovendien dat het project, door zijn verschillende uitsprongen, schaduwen creëert op de bestaande gevels, en dus nuttige zonneweringen vormt voor de diensten op de lagere verdiepingen;

Met betrekking tot de vormgeving van de constructies:

- Overwegende dat het geheel van het volume over twee bouwlagen prefab is en helemaal dichtgemaakt wordt met een scherm van verticale latten in terracotta;
- Overwegende dat deze latten een zekere intimiteit ten opzichte van buiten bieden aan wie binnen zit, maar toch voldoende zichtbaarheid naar de omgeving garanderen; dat ze ook als zonnewering dienen;
- Overwegende dat de gevels van het bestaande gebouw in gevelbaksteen worden uitgevoerd, dat de gevelsteen van de nieuwe PICU-eenheid geïnspireerd wordt door het bestaande materiaal, nl. terracotta, en dit op een meer hedendaagse manier aanwendt;
- Overwegende dat het geheel van de gevels van het nieuwe volume bekleed wordt met geanodiseerde aluminium platen met lichtbronskleurige staande naad; dat deze kleur naar de bestaande bouwomgeving verwijst;
- Overwegende dat het geheel van de bestaande gebouwen verouderd en massief is, dat de lichtere, moderne aanpak van het project opvalt in deze context, maar zich goed erin integreert;

Met betrekking tot de interieurinrichting:

- Overwegende dat de geplande inrichting, gelet op de plannen, ruime werk- en onthaalruimten voorziet, die noodzakelijk zijn voor een goede zorg;
- Overwegende dat de eerste bouwlaag van de nieuwe constructie als volgt wordt samengesteld:
 - Een eenheid voor intensieve verzorging met 2 bedden;
 - 8 eenheden voor intensieve verzorging met een bed, via een sas gescheiden van de hoofdgang;
 - Een centrale post voor de verpleging, die uitkijkt op de centrale gang;
 - Een briefingzaal en kitchenette naast de centrale post;
 - Een zaal voor de geneesmiddelen en een steriele opslagzone;
 - Een reinigingszaal;
 - Een opslagruimte voor het rollende materieel;
 - 2 toiletten (gemengd) voor het personeel;
 - Een linnenkamer;
 - Een werkruimte voor een persoon;
 - Gemengd sanitair voor de bezoekers;

- Een wacht-/ontspanningszaal voor de ouders, met een interne trap naar de mezzanine op de bovenste verdieping;
- Een lokaal voor de vuilnisbakken en een lokaal voor het poetsgerief, die uitkomen op de liftsas;
- Overwegende dat de tweede bouwlaag van de nieuwe constructie als volgt wordt samengesteld:
 - Een mezzanine voor de wacht-/ontspanningszaal van de ouders op de laagste verdieping;
 - Een gesprekszaal voor de ouders;
 - Een sanitaire ruimte met 1 lavabo, 2 toiletten en een douche;
 - 4 rustkamers, voor het zorgpersoneel met nachtdienst, met daarin een bed, een bureau en een vochtige ruimte met douche, lavabo en toilet;
 - Een grote technische ruimte, geïntegreerd in het bouwvolume;
- Overwegende dat de bestaande traphal niet tot de bovenste verdieping wordt verlengd, wordt een nieuwe trap naast de bestaande geplaatst, wat wordt verantwoord door het niveauverschil tussen het bestaande dak en de nieuwe vloer; dat een verlenging van de bestaande problemen zou stellen;
- Overwegende dat de nieuwe verbindingsgang met de ziekenhuisvleugel een fysieke verbinding met de materniteit creëert;
- Overwegende dat het toegankelijkheidsniveau van het gebouw om volgende redenen aanvaardbaar is:
 - Toegang op de benedenverdieping via de liften;
 - Het de hellingsgraad van het hellende vlak in de nieuwe verbindingsgang bedraagt 5 % over minder dan 10 m lengte;

Met betrekking tot de buiteninrichting:

- Overwegende dat op het bestaande dak een terras wordt aangelegd langs de toegangshelling aan de oostkant van de PICU-dienst; dat dit terras voor voetgangers enkel toegankelijk is via een trap; dat het toegankelijk dient te worden gemaakt voor personen met beperkte mobiliteit indien het ook voor de bezoekers wordt opengesteld;
- Overwegende dat een meerderheid van de daken van de nieuwe constructie groendaken zijn, dat enkel een zone tegenover het technische lokaal vrij wordt gelaten;
- Overwegende dat deze niet-groene zone vrij wordt gelaten om de plaatsing van de technieken in het hiertoe voorziene lokaal te vergemakkelijken en dat ze ook dient voor wachtruimte buiten in geval van brand;
- Overwegende dat de bijkomende ondoordringbare oppervlakte van het dak ten opzichte van de bestaande door de groendaken wordt gecompenseerd;

Wat betreft de technische installaties van het project en het regenwaterbeheer:

- Overwegende dat de ventilatietechnieken worden geïnstalleerd in het technische lokaal van de 2e verdieping van de PICU-eenheid;
- Overwegende dat de prefab-gevels beantwoorden aan de huidige normen voor thermische isolatie;
- Overwegende dat geautomatiseerde gevelschermen worden voorzien om oververhitting te beperken;
- Overwegende dat het regenwater wordt opgevangen via het interne afwateringsnet en dat van de campus;
- Overwegende dat het regenwater om gezondheidsredenen niet mag worden hergebruikt;

Conclusies

- Overwegende de conformiteit van de aanvraag met de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan;

- Overwegende dat de aanvraag conform de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is;
- Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat het ontwerp aansluit bij de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende voorwaarden:

- Zich schikken naar het advies van de DBDMH van 04.10.2021 en desgevallend toestemming krijgen voor de in het advies vermelde afwijkingen;
- Een gunstig advies van de DBDMH voorleggen;
- Een afwijkingen aanvragen aan de FOD Binnenlandse Zaken indien dit nodig blijkt;
- Het terras naast de toegangsgang toegankelijk maken voor personen met beperkte mobiliteit.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11487

Messieurs Jérémie & Xavier VANNESTE et CAMPION: *la transformation d'une maison unifamiliale en 2 appartements, la régularisation de la lucarne dans le versant avant, la construction d'une lucarne dans le versant arrière et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;*

Rue Pannenhuis 15 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale en 2 appartements, la régularisation de la lucarne dans le versant avant, la construction d'une lucarne dans le versant arrière et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres et 2 salles de bain au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée et d'un triplex aux 1^{er}, 2^e étages et sous les combles ;
- considérant que la demande régularise la construction d'une lucarne dans le versant avant, que celle-ci est visible sur les photos aériennes depuis 1953 ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne sur une double hauteur dans le versant arrière ;
- considérant que cette lucarne permet l'aménagement de 2 chambres de dimensions confortables ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses aux 1^{er} et 2^e étages ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de rehausse de murs mitoyens et que dès lors la demande est en dérogation au code civil ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil afin de limiter les vues droites et obliques vers l'habitation mitoyenne de gauche (n°17) ;
- considérant que les terrasses présentent un recul par rapport à l'habitation mitoyenne de droite (n°21) ;
- considérant que la terrasse du 1^{er} étage nécessite une rehausse d'1m80 de profondeur sur 1m90 de hauteur et que la terrasse du 2^e étage est intégrée dans le volume existant ;
- considérant dès lors que les dérogations au Titre I sont minimales et justifiées ;
- considérant que le jardin est orienté sud-ouest ;
- considérant dès lors que la rehausse n'impacte pas l'habitation mitoyenne de gauche (n°17) ;
- considérant que la demande vise à créer une mixité de logement et des logements de dimensions confortables ;
- considérant que la demande ne surdensifie pas le bien existant ;
- considérant que la demande prévoit un local vélos accessible depuis le rez-de-chaussée ainsi que 2 caves et un local poubelle ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;

- considérant que la demande prévoit la mise en place d'une citerne d'eau de pluie de 1000 L ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural puisqu'il date d'avant 1932 en style éclectique avec des briques polychrome ;
- considérant que les châssis en bois blancs sont maintenus et que seul le châssis de la lucarne est remplacé ;
- considérant que les caissons de volet sont supprimés ;
- considérant que la demande améliore le bâti existant ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- respecter le code civil en prévoyant un pare-vue d'1m90 pour la terrasse du 1^{er} étage ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11521

MATEXI PROJECTS S.A. : *la démolition de 51 garages et la construction d'un immeuble de 14 appartements et 7 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;*
rue Bonaventure 102A .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de 51 garages et la construction d'un immeuble de 14 appartements et 7 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que 31 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - une demande a être entendu en commission de concertation ;
 - le gabarit du bâtiment en intérieur d'îlot et des maisons unifamiliales;
 - le problème de vis-à-vis ;
 - la perte d'ensoleillement ;
 - le déficit en place de parkings ;
 - la localisation du local poubelles ;
 - l'imperméabilisation de la parcelle ;
 - le manque de verdurisation ;
 - l'impact sur la stabilité des habitations environnantes ;
 - l'impact sur la zone Natura 2000 et l'environnement ;
 - la surdensification ;
 - les nuisances sonores ;
 - la diminution de la qualité de vie ;
 - l'impact acoustique ;
 - le manque d'adéquation au quartier ;
 - l'unique accès étroit à l'immeuble ;
 - l'absence de place de parking pour les maisons unifamiliales ;
 - la suppression des places de parking existantes ;
 - le manque d'intégration dans le bâti existant ;
 - l'accès pour les services de secours ;
 - l'impact sur la faune et la flore ;
 - la pertinence du rapport d'incidence ;
 - l'impact sur la luminosité et l'ensoleillement ;
 - l'impact sur l'intimité ;

- l'éventuelle pollution du sol ;
- la perte de vue ;
- les nuisances lumineuses ;
- les problèmes d'insécurité ;
- le nombre de dérogations ;
- l'absence d'utilisation des énergies renouvelables ;
- l'orientation des logements ;
- le manque de gestion des eaux ;
- l'impact sur la valeur financière des maisons avoisinantes ;
- l'abatage d'arbres sur la parcelle ;
- la proximité avec les habitations à front de rue ;
- la localisation du bassin d'orage, des groupes de ventilation et de la rampe d'accès ;
- la démolition de la petite maison existante ;
- l'impact sur les activités de l'asbl Ploef !
- l'impact sur la cohésion sociale ;
- l'absence de logement abordable ;
- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 28/10/2021 suivant :
 - « Considérant que l'évaluation appropriée ne suit pas le contenu minimal tel que décrit dans l'annexe VIII de l'Ordonnance Nature du 1^{ier} mars 2012 ;
 - Considérant que la construction de logements sur la limite avec une zone forestière impliquera une adaptation de la gestion forestière ce qui n'est pas pris en compte dans l'analyse des incidences ;
 - Considérant qu'un gabarit R+0 (garages sans fonction de logement) est significativement différent d'un gabarit R+2 (maisons prévues) en termes de paysage et d'incidences ombrage et exposition vis-à-vis la zone forestière, ce qui n'est pas pris en compte dans l'analyse des incidences ;
 - Considérant que l'impact du chantier et de la situation projetée sur le ruisseau jouxtant le site n'a pas été pris en compte dans l'analyse des incidences ;

Eau

- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
- Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 4 et 6m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Avis défavorable suite à une analyse des incidences Natura 2000 incomplète sur la forme ainsi que sur le contenu. »

- considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de type R+3 de 14 appartements et 7 maisons unifamiliales de type R+1+ toiture à versants en intérieur d'îlot;
- considérant que la demande prévoit la démolition de 51 boxes de garages d'un niveau existants sur la parcelle ;
- considérant l'implantation des maisons unifamiliales en lisière du Bois de Dieleghem et leur impact sur la faune et la flore ;
- considérant que la parcelle se situe dans la zone tampon de 60m autour de la zone Natura 2000 ;
- considérant que selon la prescription 16 du PRAS, en l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt ;

- considérant que la demande est contraire à cette prescription et vu l'absence de considération environnementale ;
- considérant que cette profondeur peut être réduite à 30m sous certaines conditions mais que tel n'est pas le cas ici ;
- considérant que le bâti existant à front de voirie est ,de manière générale, de type R+1+T ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une transition harmonieuse entre le bois de Dieleghem et les constructions avoisinantes ;
- considérant que le projet prévoit un gabarit de type R+1+T pour les maisons unifamiliale et un R+3 pour l'immeuble à appartements, que ces gabarits sont beaucoup trop élevés pour un intérieur d'îlot ;
- considérant que les bâtiments présents en intérieurs d'îlot (au numéro 114 – 116 de la rue Bonaventure) sont d'un gabarit R+1 pour les maisons unifamiliales et de R+2 pour l'immeuble à appartement ;
- considérant le glossaire du PRAS définissant l'intérieur d'îlot comme un espace au-delà de la profondeur de construction définie par un Plan particulier d'affectation du sol ou à défaut, par le règlement régional ou communal d'urbanisme ;
- considérant les définitions du Règlement Régional d'Urbanisme suivantes :
 - construction isolée : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre la limite mitoyenne ;
 - îlot : ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ;
- considérant que le projet se situe dès lors en intérieur d'îlot ;
- considérant les principes directeurs du RRU suivants :
 - Le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie domine ce titre, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées.
 - En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- considérant que selon la prescription 0.6 du PRAS, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que la demande est contraire aux dispositions du PRAS et aux principes directeurs du RRU ;
- considérant le nombre de plaintes et que celles-ci sont justifiées ;
- considérant l'implantation de l'immeuble à 1m81 de la parcelle de gauche (n°18 rue de l'abbaye de Dieleghem) et à 5m80 des habitations situées rue Bonaventure (avec des terrasses situées à 3m80 de la limite mitoyenne);
- considérant que l'implantation des bâtiments et les terrasses créent des vis-à-vis importants sur les habitations voisines et impactent celles-ci;
- considérant que certains logements sont mono-orientés au Nord ou au Sud ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit 14 places de parkings sous l'immeuble ;
- considérant que l'accès à la rampe du garage se fait par le biais d'une desserte locale d'une largeur variant de 4m20 à 5m33 ;
- considérant dès lors qu'il s'agit d'une voie ayant un unique sens ; considérant l'impact sur la mobilité ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de places de parking pour les habitations unifamiliales ;
- considérant que la demande crée un déficit en place de parking ;
- considérant l'implantation du local poubelles ; que celui-ci se situe à l'extérieur du bâtiment, le long du mur mitoyen du n°102 et 104 de la rue Bonaventure ;
- considérant qu'il y a lieu d'intégrer celui-ci au sein du bâtiment ;

- considérant la densité proposée; que la demande s'apparente à une surdensification au détriment du bon aménagement des lieux ;
- considérant que les gabarits ne s'intègrent pas dans le bâti environnant ;
- considérant que la situation existante de la parcelle diffère de la parcelle n°114 à 118B rue Bonaventure, que le projet sis rue Bonaventure 114-118B a été créé sur base d'un bâti construit existant ;
- considérant que la demande nuit à la qualité de l'intérieur d'îlot;
- considérant le nombre de dérogations; que celles-ci ne sont pas justifiées ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 29/10/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11346

Mijnheer en Mevrouw Ramzi & Laure GHADHAB - VERSTRAETE: *de afbraak van bestaande bijgebouwen en van het dak van een eengezinswoning, het bouwen van een nieuwe verdieping met een plat dak, de isolatie en de wijziging van de voorgevel, de inrichting van terrassen langs de achtergevel en het bouwen van een bijgebouw in het binnenterrein van het huizenblok;*

Wemmelse Steenweg 123 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van bestaande bijgebouwen en van het dak van een eengezinswoning, het bouwen van een nieuwe verdieping met een plat dak, de isolatie en de wijziging van de voorgevel, de inrichting van terrassen langs de achtergevel en het bouwen van een bijgebouw in het binnenterrein van het huizenblok nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/10/2021 tot 21/10/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- aangezien dat de overlegcommissie op haar vergadering van 26/03/2021 het volgend advies heeft uitgebracht:
 - « aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - overwegende dat de aanvraag de afbraak van bestaande bijgebouwen en van het dak van een eengezinswoning, het bouwen van een nieuwe verdieping met een plat dak, de isolatie en de wijziging van de voorgevel, de inrichting van terrassen langs de achtergevel en het bouwen van een bijgebouw in het binnenterrein van het huizenblok nastreeft;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/03/2021 tot 18/03/2021 in verband met:
 - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

- overwegende dat de aanvraag de afbraak van het hellend dak en het bouwen van een verhoging met een plat dak voorziet;
 - overwegende dat het huis deel uitmaakt van een architectonisch ensemble met het aangrenzende huis aan de rechterkant;
 - overwegende dat de twee aangrenzende huizen een hellende dak hebben;
 - overwegende dat het nieuwe volume niet past bij het bestaande gebouw en schaadt aan de algemene harmonie van de straat;
 - overwegende dat deze uitbreiding het mogelijk zou maken een slaapkamer en een kantoor met genoeg afmetingen te creëren;
 - overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande bijgebouwen voorziet;
 - overwegende dat deze het binnenterrein van het huizenblok verbetert;
 - overwegende dat de aanvraag echter de afbraak van het tuinhuisje en de aanleg van een rustruimte achteraan het perceel voorziet;
 - overwegende dat deze uitbreiding hoger is dan de bestaande gemene muren;
 - overwegende dat deze constructie schaadt aan de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok en impact heeft op de aangrenzende huizen;
 - overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet om het comfort en de woonbaarheid van de woning te verbeteren;
 - overwegende dat de aanvraag conform met titel II van de GSV is;
 - overwegende dat het huis een oppervlakte van 194,1m² heeft en beschikt over 2 slaapkamers, 1 bureel, 2 badkamers, een keuken en een eetruimte, een leefruimte en een kelder;
 - overwegende dat de aanvraag de installatie van een regenwatertank van 15.000 liter voorziet;
 - overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
 - overwegende dat de aanvraag de wijziging van de voorgevel voorziet;
 - overwegende dat de aanvraag een wit pleisterwerk op isolatie, houten buitenschrijnwerk en houten panelen voor de uitbreiding voorziet;
 - overwegende dat de omlijsting van de vensteropeningen met relief worden verwijderd door het plaatsen van de isolatie;
 - overwegende dat de houten kroonlijst gerestaureerd werd;
 - overwegende dat de aanvraag ook de wijziging van de achtergevel voorziet;
 - overwegende dat terrassen worden ingericht op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping;
 - overwegende dat het terras op de eerste verdieping gerechtvaardigd is en geen impact heeft op de aangrenzende huizen, maar dat het terras op de tweede verdieping niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek en de verhoging van de linker gemene muur impliceert;
 - overwegende dat het nodig is om de impact op de gemene burens te beperken;
- UNANIME GUNSTIG ADVIES onder volgende voorwaarden:**
- het kantoor op het binnenterrein van het huizenblok te verwijderen;
 - het architectonisch aspect van de voorgevel en het hellend dak te behouden, rekening houdend met het architectonisch ensemble van de aangrenzende huizen;
 - het terras op de 2de verdieping langs de achtergevel te verwijderen;

De afwijking op art.3, 4 en 6 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel, diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening »;

- aangezien de gewijzigde plannen die op 01/07/2021 ingediend werden;
- overwegende dat de aanvraag de gedeeltelijke omheining van het bijgebouw achteraan het perceel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag niet langer de verhoging van de gemene muren vereist;
- overwegende dat de aanvraag geen impact heeft op de aangrenzende huizen;
- overwegende dat de aanvraag één buitenruimte per verdieping voorziet;
- overwegende dat het terras op de tweede verdieping een beplante terugkeer heeft om te voldoen aan het burgerlijk wetboek;
- overwegende de toegevoegde fotoreportage van het interieur;
- rekening houdend met de structurele en bouwvallige staat van het goed;
- overwegende dat het noodzakelijk is om een grondige renovatie van het goed uit te voeren;
- overwegende dat de aanvraag gericht is op de verbetering van het bestaande gebouw;
- overwegende dat, ondanks het feit dat het goed deel uitmaakt van een architectonisch ensemble, sommige gebouwen reeds ingrijpende wijzigingen hebben ondergaan;
- overwegende dat de aanvraag geen groen dak op de verschillende platte daken voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een paar zonnepanelen voorziet;
- overwegende dat om het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren het beter zou zijn om een groen dak te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de voorgevel langs de binnenkant voorziet om het esthetische aanzicht van de voorgevel te behouden;
- overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het goed verbetert;
- overwegende dat in de aanvraag bepaalde structurele elementen van de voorgevel (sokkel, blauwe steen, omlijsting) worden behouden;
- overwegende dat de aanvraag wit pleisterwerk, houten ramen en houten bekleding voor de verhoging voorziet.... (te zien in de legende van de CC-fout);
- overwegende dat de gevel goed in zijn omgeving geïntegreerd is;
- overwegende dat de raamverdelingen in harmonie met de neoklassieke stijl moeten worden gehandhaafd;
- overwegende dat de gevel niet van buitenaf moet worden geïsoleerd;
- overwegende dat een warmtepomp met een beperkt en gelokaliseerd geluidsemissieniveau moet worden gebruikt om de geluidsimpact op omwonenden te beperken;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- een groen dak voor het bijgebouw op het binnenterrein van het huizenblok te voorzien;
- de voorgevel niet isoleren van de buitenkant;
- zorgen voor kaderverdelingen in harmonie met de neoklassieke stijl;
- zorgen voor een warmtepomp met een laag geluidsniveau;

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en

Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11474

Madame Fivia Fontu: *la régularisation d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*

Rue des Wallons 49 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19.12.1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'impact sur l'ensoleillement;
 - l'impact sur le confort de vie ;
 - diminution de la valeur du bien mitoyen ;
- considérant que la demande prévoit la modification de l'extension construite sans autorisation ;
- considérant que le PPAS n'autorise des annexes que de 3m50 de hauteur ;
- considérant que l'extension s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que l'extension dépasse de 18cm les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant que la dérogation est minime ;
- considérant que l'extension dépasse de 90cm le voisin de droite (n°47) au niveau du rez-de-chaussée et de 42 cm le voisin de gauche (n°51) ;
- considérant dès lors que la demande ne nécessite qu'une rehausse d'1m43 sur 90cm de profondeur par rapport au voisin de droite;
- considérant que la rehausse est minime et n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant dès lors que les dérogations sont justifiées ;
- considérant que l'extension dispose d'un recul de 75cm par rapport au voisin de gauche afin de conserver un apport lumineux dans les sanitaires ;
- considérant que le bien ne dispose que d'une profondeur de 8m59 en situation existante ;
- considérant que la construction de cette extension permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse et d'une partie en pleine terre ;
- considérant que la demande prévoit une extension munie d'un revêtement de type crépis blanc et des châssis en PVC blancs ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11443

Monsieur Adrien Tardy: *le non-respect du permis d'urbanisme J.10218 : la régularisation d'une terrasse au 3e étage en façade arrière ;*
Rue Léon Theodor 217 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *non-respect du permis d'urbanisme J.10218 : la régularisation d'une terrasse au 3e étage en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la terrasse a été aménagée différemment que dans le cadre du PU J.10218 ;
- considérant que celle-ci s'aligne à la terrasse du voisin de gauche (n°217) ;
- considérant l'accord transmis du propriétaire du n°217 ;
- considérant que la terrasse présente un retour planté (végétalisation + bac) d'1m90 par rapport au voisin de droite ;
- considérant que la demande n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande permet d'agrandir la superficie de cet espace extérieur ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations aux art 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme ENS.1-2021

CARREFOUR BELGIUM RETAIL ASSOCIATES S.A. : *le placement de 3 enseignes et la modification des vinyles en façade avant* ;
Avenue Charles Woeste 130-132

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *placement de 3 enseignes et la modification des vinyles en façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'enseigne s'ajuste sur l'auvent existant ;
- considérant que cet auvent est inscrit visuellement dans la façade existante et que dès lors celui-ci est maintenu et rénové ;
- considérant que les enseignes et vinyles existants sont remplacés ;
- considérant que la demande prévoit un fond de teinte RAL 7047 (gris clair) et 3 enseignes vertes LED et des stickers de teinte RAL 6029 (vert) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une teinte de fond unique sur tout l'auvent ;
- considérant que les stickers permettent de cacher les achalandages et d'indiquer les informations d'ordre générale sur le commerce ;
- considérant qu'il y a lieu d'harmoniser les stickers en hauteur ;
- considérant que la demande permet d'améliorer la visibilité du commerce ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- prévoir une teinte de fond unique (gris clair) sur tout l'auvent ;
- harmoniser les stickers en hauteur ;

La dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....
.....
.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11578

Monsieur et Madame Denis & Marie CLAEYS BOUUAERT - VAN GUCHT: *l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage en façade arrière d'une maison unifamiliale ; Rue Henri Van Bortonne 5.*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - 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) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - la configuration particulière des parcelles ;
 - les vues directes sur le jardin et l'habitation mitoyenne;
 - la réduction de la luminosité ;
- considérant que la terrasse dépasse de 4m le voisin de gauche (n°48) et qu'elle présente un recul de 2m50 ;
- considérant que la demande prévoit une terrasse de 3m de profondeur sur 2m50 de largeur ;
- considérant que la parcelle de gauche à une forme de L et que dès lors la terrasse a des vues directes sur le jardin voisin ;
- considérant que la demande ne respecte pas le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers la parcelle du fond, mais est conforme vis-à-vis du voisin de gauche ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir de pare-vue vers le voisin de gauche ;
- considérant que la demande nuit aux conditions de confort et d'habitabilité de l'habitation mitoyenne de gauche ;
- considérant que le recul de 2m50 par rapport à la limite mitoyenne de gauche empêche les vues directes ;
- considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens et que dès lors celle-ci ne nuit pas à l'ensoleillement des habitations mitoyennes ;
- considérant que le bien dispose déjà d'une terrasse ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de celle-ci en créant un recul d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que les dérogations ne sont pas minimales ni justifiées ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- créer un recul d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne du fond de la parcelle ;
- ne pas prévoir de pare-vue vers le voisin de gauche ;

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 29/10/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11577

Mevrouw Maria Vincken: *de regularisatie van de wijziging van de ramen langs de voorgevel (kleur) en van overdekte terrassen;*
Gustave Gilsonstraat 107 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van de ramen langs de voorgevel (kleur) en van overdekte terrassen nastreeft;
- overwegende dat het goed in de inventarislijst van het erfgoed van Jette opgenomen is;
- overwegende dat het goed in 1931 werd gebouwd door architect Camille Breeus naar haar typische stijl;
- overwegende dat het witte houten buitenschrijnwerk in het rood werd geschilderd;
- overwegende dat de algemene harmonie van de voorgevel bewaard wordt;
- overwegende dat deze wijziging goed integreert in het bestaande gebouw;
- overwegende dat volgens de aanwezige luchtfoto's op Brugis de terrasoverkappingen tussen 1996 en 2004 werden uitgevoerd;
- overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muren vereist;
- overwegende dat de aanvraag het gebruik van overdekte buitenruimten toestaat;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- overwegende dat beroep van gedaan worden op de klein erfgoedpremie voor de bepaalde erfgoedkundige elementen aan de voorgevel (L.gobin@urban.brussels);

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11545

Madame Coralie Wens: *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 3e étage ;*
Rue Léon Theodor 219 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 3e étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la terrasse dépasse de 3m07 le voisin de gauche (n°223) et de 4m79 le voisin de droite (n°217) ;
- considérant l'accord du voisin de droite sur l'aménagement de cette terrasse et le placement d'un pare-vue ;
- considérant qu'un mur d'1m70 de hauteur est présent par rapport au voisin de gauche ;
- considérant que cette terrasse est mitoyenne à une toiture plate ;
- considérant dès lors que l'impact est minime ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement ;
- considérant que les dérogations sont justifiées ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11483

OEUVRES et SOLIDARITES SOCIALISTES A.S.B.L. : *la transformation d'un commerce en équipement, des modifications intérieures et la transformation de la façade avant dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*

Chaussée de Wemmel 2 et Rue Pierre Timmermans 1-3

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un commerce en équipement, des modifications intérieures et la transformation de la façade avant dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un équipement de type « mutualité » au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage-droit ;
- considérant que les 3 logements aux étages sont maintenus ;
- considérant qu'une nouvelle cage d'escalier est créée afin de faciliter l'accès au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit la modification totale de la façade ;
- considérant que la demande prévoit la suppression des briques de parement, des éléments décoratifs en pierre bleue ;
- considérant que la demande prévoit un enduit blanc sur isolant pour les étages et un soubassement en pierre bleue afin de souligner sa fonction d'équipement;
- considérant que la demande prévoit des encadrements autour des baies soit de façon individuelle soit par deux ;
- considérant que la totalité des jeux volumétriques sont supprimés (fronton, encorbellement...);
- considérant que la corniche en zinc est prolongée ;
- considérant que la façade présente un décrochement de 15cm dû à l'implantation existante du bien ;
- considérant la volonté du demandeur d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- considérant cependant que la nouvelle façade ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant que le crépi blanc n'assure pas l'harmonie du bâti existant et n'est pas adapté à l'implantation du bien ;
- considérant que le bâti environnant dispose de revêtement de type « briques rouges » ;
- considérant que le bien existant dispose de qualités architecturales intéressantes ;

- considérant que ces modifications ne permettent pas d'améliorer les conditions de confort des logements et qu'elles ne sont pas justifiées;
- considérant que la modification du parement du rez-de-chaussée se justifie afin de marquer la présence d'un équipement ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier uniquement le revêtement du rez-de-chaussée ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- revoir l'esthétique de la façade en harmonie avec le bâti environnant ;

La dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) est autorisée et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement sont autorisées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 29/10/2021

Demande de permis d'urbanisme J.10940

MATEXI PROJECTS S.A. : *la construction de 2 immeubles de logement (19 appartements) et de 4 maisons unifamiliales ;*
Chaussée de Jette 469-475

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 : zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la construction de 2 immeubles de logement (19 appartements) et de 4 maisons unifamiliales ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant que 20 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les gabarits proposés ;
 - les nuisances liées au chantier ;
 - la suppression des places de parkings en voirie et l'impact sur la mobilité ;
 - le nombre d'emplacements de parking ;
 - la surdensification ;
 - l'étroitesse de la rue ;
 - la difficulté d'accès aux garages et les conflits entre les entrées de garage ;
 - les nuisances sonores ;
 - la perte d'intimité et le problème de vis-à-vis;
 - la perte d'ensoleillement et l'impact lumineux sur les habitations voisines;
 - dégradation de la qualité de vie ;
 - le gabarit proposé ;
 - les nuisances sonores supplémentaires ;
 - l'impact sur la qualité de l'air ;

- l'imperméabilisation de la parcelle ;
- le non-respect des conditions liées à l'avis de la commission de concertation précédent ;
- dégradation de la qualité de vie ;
- le gabarit proposé ;
- le nombre important de dérogations et l'absence de justification ;
- la réalisation d'une étude d'ensoleillement mais pas par un bureau indépendant ;
- le non-respect du PRAS ;
- le dépassement du mur mitoyen pour la hauteur des maisons unifamiliales ;
- le manque d'intégration dans le bâti existant ;
- le non-respect du bon aménagement des lieux ;
- l'esthétique de la façade ;
- la maximisation de l'occupation de la parcelle ;
- le manque de perméabilisation de la parcelle ;
- l'absence de considération écologique ;
- la gestion des eaux de pluie sur le site soumis à des inondations ;
- le manque de verdurisation ;
- la prise en compte des riverains lors du chantier (état des lieux, étude structurelle du sous-sol) ;
- l'impact sur la stabilité des immeubles voisins ;
- l'impact en intérieur d'îlot ;
- la non prise en compte de l'intérêt écologique de la friche existante ;
- considérant l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 02/10/2020 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
 - vu que la demande initialement introduite le 18/04/2019 visait à *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
 - vu l'avis favorable non unanime sous conditions de la commission de concertation du 06/03/2020 libellé comme suit :
 - « vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
 - considérant que la demande vise à *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 11 réclamations écrites ont valablement été introduites durant l'enquête publique ainsi qu'une réclamation introduite hors délai ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur les vues (vis-à-vis, privacy) depuis les bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot ;
 - l'impact du projet sur les infrastructures d'équipement d'intérêt collectif suite à l'augmentation de la population résidant dans le quartier ;
 - l'impact du projet sur l'acoustique ;
 - l'imperméabilisation du terrain ;
 - les gabarits du projet (hauteur, profondeur, densité ...) ;
 - l'aspect architectural du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
 - l'absence d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
 - le nombre d'emplacements de stationnement et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
 - le nombre et l'importance des dérogations induites par le projet ;
 - la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
 - les nuisances liées au chantier ;
- considérant que certaines réclamations comportent des simulations permettant de comprendre l'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant ces simulations montrent que, bien que conforme au Code civil, la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2^e étage gauche crée des vis-à-vis sur le logement et la terrasse situés dans le bâtiment n°477 ; que la terrasse et le séjour de ce logement sont orientés sud-ouest ; que le nouveau bâtiment arrière est accolé au bâtiment mitoyen voisin n°477 ; qu'il est indéniable que le projet diminue l'ensoleillement naturel de cette pièce et la vue vers l'extérieur ; que l'impact du bâtiment arrière est dès lors défavorable sur son environnement direct ;
- considérant que bien que prévu en retrait d'environ 4,67 m par rapport au bâtiment n°477, le volume de l'appartement 3 chambres au 3^e étage du bâtiment arrière impacte négativement l'ensoleillement naturel de certains logements et de leurs terrasses du bâtiment n°477 ;
- considérant qu'il en est de même de l'impact des maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- considérant que le projet occupe 3 zones telles que définies par le PPAS n° 8.04, à savoir :
 - une zone de bâtiment principal sur une profondeur de 12 m à compter de l'alignement de voirie ;
 - une zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée sur une profondeur de 12 m à compter de la fin de la zone de bâtiment principal
 - une zone d'arrière-bâtiment à compter de la fin de la zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée, soit à une distance de 24 m et au-delà à compter de l'alignement de voirie ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade du bâtiment à front de rue dont l'acrotère se situe à 10,78 m au lieu de 10 m ; que de plus, la hauteur de la façade avant déroge à l'article 5 (hauteur

de la façade avant) du titre I du RRU en ce qu'elle est supérieure à celle des 2 bâtiments voisins d'environ 2,18 m par rapport au bâtiment n°463 ;

- considérant que s'ajoutent aux 2 dérogations précitées 2 autres dérogations :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture du fait que l'étage en recul du bâtiment avant se situe majoritairement à moins de 4 m du nu extérieur de la façade avant et se situe dans le plan de la façade arrière alors même que le PPAS impose un recul de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière ;
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le profil de la toiture du bâtiment principal dépasse d'environ 2,2 m celle du bâtiment voisin le plus haut ;
- considérant dès lors que la hauteur de la façade et de la toiture du bâtiment avant ne sont pas conformes ni aux dispositions du PPAS, ni aux dispositions du RRU ; que ces dérogations sont justifiées pour des motifs techniques tels qu'une imposition du SIAMU et le fait qu'« un étage avec une largeur diminuée à 5 m ne permet pas de prévoir un logement qualitatif et respectant les prescrits du titre II du RRU » ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction en ce que le bâtiment à front de rue empiète de 0,9 m à 2 m sur la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que ceci induit une dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée en ce que la hauteur du bâtiment à front de rue dépasse de 8,27 m la hauteur maximale autorisée par le PPAS de 4,2 m ; que de plus, une partie de l'étage en recul déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la profondeur du profil du bâtiment à front de rue dépasse celle du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde à cet endroit ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la hauteur du faite de toiture du bâtiment arrière est de 12,8 m au lieu des 10 m imposés par le PPAS ; que le bâtiment arrière et les maisons unifamiliales dérogent également aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
- considérant que la demande déroge également au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la forme de la toiture (plate) du bâtiment arrière et des maisons unifamiliales en fond de parcelle n'est pas conforme aux dispositions du PPAS qui impose une toiture *obligatoirement* à versants ; que le bâti environnant présente majoritairement une toiture plate et que ce type de toiture permet de verduriser les bâtiments ; que le choix d'une toiture plate augmente le volume capable du bâtiment et donc son impact en intérieur d'îlot ;
- considérant que les maisons unifamiliales en fond de parcelle sont enclavées entre des constructions dont la hauteur varie de 6,23 m à 8,79 m ; que leur construction implique la rehausse partielle du mur séparatif en fond de parcelle de 4,10 m ;
- considérant que la demande aura un impact sur l'ensoleillement et la luminosité des bâtiments voisins, qu'il y a donc lieu de prévoir une étude d'ensoleillement ;
- considérant l'impact important des bâtiments arrières sur les immeubles voisins, qu'il y aurait donc lieu de diminuer l'impact de ceux-ci en limitant les maisons à des R + 1 et en supprimant le dernier niveau du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revoir le traitement architectural des maisons en intérieurs d'îlot en ouvrant un maximum vers le jardin ;
- considérant que la parcelle est inscrite en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle est donc légèrement polluée mais sans risque ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée en novembre 2006 ; que seule une attention particulière doit être portée aux terres excavées lors du chantier ;

- considérant que le projet s'implante entre 2 bâtiments à l'architecture remarquable et présentant une valeur patrimoniale :
 - bâtiment aux nos 459, 461-463-465 repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - bâtiment aux nos 477-479 de l'architecte J. Kragmans repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande vise à construire :
 - en sous-sol : 23 emplacements de stationnement pour véhicules dont 2 accessibles aux PMR, un local pour 40 vélos, un local pour 14 poubelles, 2 locaux pour poussettes, des locaux pour compteurs, 3 ascenseurs et 23 caves ;
 - dans le bâtiment à front de rue (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 2^e étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;
 - dans le bâtiment arrière (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 - au 2^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - en fond de parcelle (R+2+toit plat) :
 - 12 emplacements pour vélos ;
 - 5 maisons unifamiliales 3 chambres ;
- considérant que la demande compte au total 4 studios, 9 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 7 appartements 3 chambres et 5 maisons unifamiliales, 23 emplacements de stationnement pour véhicules et 52 emplacements pour vélos ;
- considérant que la demande prévoit une mixité dans le type de logements proposés ; que la demande ne porte que sur des constructions destinées exclusivement au logement au sens du PRAS ; que cette destination est conforme aux dispositions du PRAS et du PPAS ;
- considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs des logements, la superficie plancher nette des studios (31,6 m² pour le studio gauche au 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) est plus importante que la superficie plancher des séjours de certains appartements 1 chambre (28,6 m² pour l'appartement 1 chambre au milieu du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) et à peine moindre que celle d'autres appartements 3 chambres (32,2 m² pour l'appartement 3 chambres à gauche au 1^{er} étage du bâtiment arrière) ; qu'il y a lieu d'adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles ;
- considérant que la demande implique le déplacement de 2 arbres situés devant le bien en voirie ; qu'il y a lieu de détailler le réaménagement de la voirie dans la demande ;
- considérant que dans son avis du 25/10/2019 (réf. : T.1987.2607/7/APB/dd), le SIAMU émet des remarques relatives à :
 - l'évacuation du dernier étage du bâtiment à front de voirie ;
 - l'accès au bâtiment arrière par leur véhicule impliquant la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, à hauteur des bâtiments

- aux nos 436 à 444 ; que ceci a un impact sur l'aménagement de la voirie et qu'il appartient au demandeur de l'intégrer dans sa demande ;
- au placement de portes coupe-feu au sous-sol ;
 - considérant qu'il y a lieu de revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU et d'intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande ;
 - considérant que la demande déroge également à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU et à l'article 6 (règle générale) du Titre VIII du RRU ;
 - considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cours et jardins compte tenu de la profondeur du parking en sous-sol et des revêtements imperméables ;
 - considérant que dans la note explicative et d'intention, le demandeur précise que la ventilation du bâtiment sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type double flux ; que le placement de ce type de dispositif a un impact sur la hauteur libre sous plafond des locaux dans lesquels les gaines sont placées ; que celles-ci ne sont pas mentionnées dans les plans, ce qui ne permet pas de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements ;
 - considérant que certains emplacements de stationnement en sous-sol sont peu praticables et nécessitent des manœuvres délicates ;
 - considérant que les locaux pour poussettes en sous-sol gagneraient à être aménagés au rez-de-chaussée, aisément accessibles depuis la porte d'entrée ; que la demande en prévoit un seul dans le bâtiment avant accessible depuis l'entrée cochère ; que celui-ci ne profite pas à tous les logements ;
 - considérant qu'il en est de même pour le local pour poubelles dont l'accessibilité au sous-sol n'est pas optimale ;
 - considérant que le projet prévoit 2 citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10 m² et 15 m³ ainsi que 3 bassins d'orage de 10 m³, 10 m³ et 15 m³ pour les 2 immeubles à appartements ; que des citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 2 m³ sont prévues pour chacune des 5 maisons unifamiliales ;
 - considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme;
 - considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise;
 - considérant que le demandeur n'a pas intégré dans sa demande de proposition de travaux au titre de charges d'urbanisme ;
 - considérant que l'article 5, §1^{er}, 2° de l'arrêté susmentionné précise que l'autorité délivrante doit imposer des charges d'urbanisme pour la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux d'un immeuble de logement entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;
 - considérant que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le demandeur précise dans le cadre VII, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2.934 m² ;
 - considérant qu'en application de l'article 3 §1^{er}, 1°, ces charges consistent en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espace d'équipements et bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou en application de l'article 4§2, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ses montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation;

- considérant que le montant total des charges est fixé provisoirement à 146.700 € ;
- considérant qu'en application de l'article 13 de l'arrêté, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier et doit couvrir l'entièreté du coût estimé de ces charges ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, il y aurait lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle de l'arrière du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait également lieu de limiter l'accès aux véhicules à moteur au bâtiment intermédiaire afin d'optimiser les zones en pleine terre ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter les maisons en intérieur d'îlot à R + 1 ;
- supprimer le dernier étage de l'immeuble intermédiaire ;
- limiter la profondeur du sous-sol à celle de l'arrière du bâtiment intermédiaire ;
- limiter l'accès aux véhicules à moteur au bâtiment intermédiaire ;
- revoir le traitement architectural des maisons en intérieur d'îlot ;
- prévoir un local vélos au rez-de-chaussée, éventuellement sous le bâtiment intermédiaire ;
- prévoir une étude d'ensoleillement ;
- intégrer sur les plans les remarques du SIAMU au niveau des aménagements de la voirie en ce compris les éventuels abattages d'arbres ;

La Commission souhaite que la demande modifiée soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation. »

- vu les plans modifiés introduits en date du 10/01/2020 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- considérant que la demande modifiée vise à *la construction de 2 immeubles de logement (22 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* composés comme suit :
 - en sous-sol : 22 emplacements de stationnement pour véhicules dont 2 accessibles aux PMR, un local pour 14 poubelles, 2 locaux pour poussettes, des locaux pour compteurs, 3 ascenseurs et 22 caves ;
 - dans le bâtiment à front de rue (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 2^e étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - dans le bâtiment arrière (R+2+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres et 55 emplacements pour vélos sous le porche menant aux maisons unifamiliales ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 - au 2^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - en fond de parcelle (R+2+toit plat) :
 - 5 maisons unifamiliales 3 chambres ;
- considérant que la demande modifiée compte au total 4 studios, 9 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 4 appartements 3 chambres et 5 maisons unifamiliales, 22 emplacements de stationnement pour véhicules et 55 emplacements pour vélos ;
- considérant que les modifications apportées au projet initial sont les suivantes :
 - déplacement de 2 arbres présents en voirie ;
 - diminution d'un emplacement de stationnement et d'une cave en sous-sol en adéquation avec le nombre d'appartements (22) ;
 - diminution de la profondeur du sous-sol qui est limitée à la profondeur du bâtiment arrière et déplacement de l'escalier d'accès ;

- suppression du local pour 40 vélos initialement prévu en sous-sol et des 12 emplacements pour vélos prévus à proximité des maisons unifamiliales, et création de 55 emplacements pour vélos sous le porche du bâtiment arrière ; que ce nombre correspond à 1 emplacement pour vélo par chambre prévue dans le projet ;
- suppression d'une chambre dans les appartements au rez-de-chaussée du bâtiment arrière qui deviennent des appartements 2 chambres suite à la création des emplacements pour vélos;
- suppression de l'appartement 3 chambres au 3^e étage du bâtiment arrière ;
- modification du traitement architectural des maisons unifamiliales et maintien du 2^e étage construit en recul par rapport à la façade avant ;
- considérant que ces modifications rencontrent partiellement les conditions de l'avis non unanime favorable de la commission de concertation du 06/03/2020 ; que celle-ci avait également demandé dans son avis que la demande modifiée soit à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité et à son avis ;
- vu la note explicative jointe à la demande qui détaille les modifications apportées au projet et les justifie ;
- attendu donc que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 7 réclamations écrites ont valablement été introduites durant l'enquête publique ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur les vues (vis-à-vis, privacy) depuis les bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot ;
 - l'impact du projet sur les infrastructures d'équipement d'intérêt collectif suite à l'augmentation de la population résidant dans le quartier ;
 - l'impact du projet sur l'acoustique ;
 - l'imperméabilisation du terrain ;
 - les gabarits du projet (hauteur, profondeur, densité ...) ;
 - l'aspect architectural du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
 - l'absence d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
 - le nombre d'emplacements de stationnement et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
 - le nombre et l'importance des dérogations induites par le projet ;

- la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
 - les nuisances liées au chantier ;
 - l'absence de mixité suite aux modifications apportées au projet ;
- considérant que certaines réclamations comportent des simulations permettant de comprendre l'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
 - considérant qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se prononcer sur l'exécution des travaux ; qu'il appartient au demandeur et à son architecte d'effectuer les travaux dans les règles de l'art (en ce compris la réalisation d'un état des lieux des bâtiments voisins et de la voirie avant le début des travaux), de prendre toutes les précautions afin de ne pas mettre en péril la stabilité des bâtiments du projet et celle des bâtiments voisins et de respecter le titre III du RRU relatif aux chantiers et obtenir, si nécessaire, un permis chantier auprès de la commune ;
 - considérant que la hauteur de l'acrotère du bâtiment arrière est réduite de 12,8 m à 9,85 m, ce qui est conforme au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments qui autorise une hauteur maximale de 10 m ;
 - considérant que la dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) n'avait pas été mentionnée dans les motifs d'enquête publique mais avait été abordée dans le précédent avis de la Commission de concertation ; que la hauteur de la façade avant du bâtiment à front de rue dépasse celle des deux bâtiments voisins (environ 2 m au niveau de l'acrotère) ;
 - considérant que la demande modifiée diminue quelque peu l'impact des dérogations qu'induisait le projet initial ; que pour les autres dérogations, il y a lieu de se référer au relevé de l'avis de la Commission de concertation du 06/03/2020 ;
 - vu l'étude d'ensoleillement jointe à la demande qui démontre un léger impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments situés sur la parcelle voisine au n°477 ; que celui-ci est très limité sur base des simulations fournies ;
 - considérant néanmoins que bien que conforme aux dispositions du Code civil, la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2^e étage du bâtiment arrière ne permet pas de garantir une jouissance paisible et une intimité suffisante à la terrasse de l'appartement mitoyen au n°477 ; qu'il y a lieu de la limiter au trumeau présent entre le séjour et le hall d'entrée et d'aménager le reste de la toiture en toiture verte ; que le cas échéant, la superficie de la terrasse de l'appartement 3 chambres peut être réduite ;
 - considérant que l'étude d'ensoleillement fournie démontre également un impact plus important du projet sur l'ensoleillement des maisons unifamiliales présentes au n°477 ; qu'à ce titre, la demande de supprimer le 2^e étage des maisons unifamiliales émise par la Commission de concertation du 06/03/2020 se justifie pleinement ; que le fait d'ériger cet étage en recul tel que proposé dans la demande modifiée n'y change rien ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer et limiter la hauteur des maisons unifamiliales à R+1 ; que ceci réduit également la rehausse du mur mitoyen situé en fond de parcelle ;
 - considérant que la diminution de la profondeur de la construction au sous-sol améliore la conformité du projet à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
 - considérant que la construction des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot se justifie compte tenu de l'emprise des constructions voisines situées également en intérieur d'îlot ; que conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS, les qualités végétales de la zone sont améliorées en compensation de l'imperméabilisation d'une partie de cette zone pour la construction de ces maisons unifamiliales ;

- considérant que le traitement architectural des maisons unifamiliales est légèrement modifié ; que le parement en brique gris clair est maintenu, les châssis sont prévus en aluminium gris clair (initialement prévus en aluminium anthracite), les garde-corps en verre et métalliques ton gris clair, les baies sont adaptées en fonction des aménagements intérieurs mais l'expression architecturale reste dans sa globalité similaire au projet initial ;
- considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement pour véhicules en sous-sol, soit un par appartement ; que les dispositions du titre VIII du RRU ne s'applique qu'à la (re-)construction d'immeubles à logements multiples ; que la demande y est dès lors conforme en ce qu'elle prévoit 22 emplacements pour 22 logements situés dans des immeubles à logements multiples ; que cette disposition n'incombe pas aux 5 maisons unifamiliales du projet ; que de plus, le projet est bien desservi en terme de transports en commun (métro, tram, bus) ;
- considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs des logements, la Commission de concertation relevait précédemment que « la superficie plancher nette des studios (31,6 m² pour le studio gauche au 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) est plus importante que la superficie plancher des séjours de certains appartements 1 chambre (28,6 m² pour l'appartement 1 chambre au milieu du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) et à peine moindre que celle d'autres appartements 3 chambres (32,2 m² pour l'appartement 3 chambres à gauche au 1^{er} étage du bâtiment arrière) ; qu'il y a lieu d'adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles » ; que cette considération doit être prise en compte dans le projet ;
- considérant que le demandeur a précisé en séance vouloir privilégier les logements permettant d'accueillir les familles ; qu'il y a lieu de supprimer les studios en intégrant ces espaces dans les appartements contigus afin de créer de grandes entités pour les familles ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur des maison unifamiliales suite à la suppression du 2^e étage ;
- considérant que dans la note explicative et d'intention, le demandeur précise que la ventilation du bâtiment sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type double flux ; que le placement de ce type de dispositif a un impact sur la hauteur libre sous plafond des locaux dans lesquels les gaines sont placées ; que celles-ci ne sont pas mentionnés dans les plans, ce qui ne permet pas de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements ;
- considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme;
- considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise;
- considérant que le demandeur n'a pas intégré dans sa demande de proposition de travaux au titre de charges d'urbanisme ;
- considérant que l'article 5, §1^{er}, 2^o de l'arrêté susmentionné précise que l'autorité délivrante doit imposer des charges d'urbanisme pour la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux d'un immeuble de logement entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;
- considérant que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le demandeur précise dans le cadre VII, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2.761 m² ;
- considérant qu'en application de l'article 3 §1^{er}, 1^o, ces charges consistent en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espace d'équipements et

bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou en application de l'article 4 §2, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ses montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation ;

- considérant que le montant total des charges est fixé provisoirement à 138.050 € ;
- considérant qu'en application de l'article 13 de l'arrêté, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier et doit couvrir l'entièreté du coût estimé de ces charges ;
- vu les avis favorable sous conditions du SIAMU du 25/10/2019 (réf. : T.1987.2607/7/APB/dd) sur la demande initiale et du 25/06/2020 (réf. C.1987.2607/9/APB/cp) sur la demande modifiée ainsi que la demande de dérogation F1575 aux normes de base introduite auprès de la commission de dérogation ; que le SIAMU émet des remarques relatives :
 - au fait de trouver une solution pour éviter une collision éventuelle de la porte de sortie du parking avec 2 autres portes (porte d'un local de stockage, porte d'un couloir vers les caves) ;
 - à l'évacuation du dernier étage du bâtiment à front de voirie ;
 - à l'accès au bâtiment arrière par leur véhicule impliquant la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, à hauteur des bâtiments aux nos 436 à 444 ; que ceci a un impact sur l'aménagement de la voirie et qu'il appartient au demandeur de l'intégrer dans sa demande ;
 - au placement de portes coupe-feu au sous-sol ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU et d'obtenir la dérogation aux normes de base ; qu'il y a lieu d'intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande ;
- considérant que s'agissant d'un projet neuf, il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Avis favorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- limiter la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2e étage du bâtiment arrière au trumeau présent entre le séjour et le hall d'entrée et d'aménager le reste de la toiture en toiture verte ;
- limiter la hauteur des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot à R + 1 et en revoir l'aménagement intérieur ;
- indiquer dans les plans les système de ventilation (mécanique contrôlée de type double flux) afin de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements et prévoir le rejet de l'air vicié du parking en toiture ;
- revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU dans ses avis et obtenir la dérogation aux normes de base ; intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande (abattage d'arbres en voirie, suppression d'emplacements de stationnement etc.) ;
- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- supprimer les studios en intégrant ces espaces dans les appartements contigus (grandes entités pour les familles) ;
- adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles ;

Abstention de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction Urbanisme.

La Commission souhaite que la demande modifiée soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation.

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 22/06/2021 ;
- Considérant que les modifications répondent partiellement à l'avis de la commission de concertation ;
- Considérant que la terrasse de l'appartement au 2e étage du bâtiment arrière créée un vis-à-vis important sur l'habitation mitoyenne de gauche située en intérieur d'îlot ;
- Considérant que le recul créé ne s'aligne pas à la position de l'ancien trumeau ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'emprise de la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2e étage du bâtiment arrière en créant un recul supplémentaire d'1m afin de répondre à l'avis de la commission de concertation ;
- Considérant que les maisons unifamiliales présentent un gabarit R+1 ;
- Considérant qu'une maison unifamiliale a été supprimée afin de revoir l'aménagement intérieur et permettre l'aménagement de 3 ou 4 chambres, 2 salles de bain et de pièces de vie d'une superficie variant de 41 à 47m² pour chaque maison ;
- Considérant dès lors que les maisons unifamiliales sont de dimensions confortables et répondent au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les façades ont été retravaillées et les garde-corps des fenêtres aux étages ont été supprimés afin d'apporter plus de légèreté ;
- Considérant que les studios ont été supprimés et que leurs superficies ont été réintégrées au profit des logements existants ;
- Considérant que le nombre de logement a été diminué (23 au lieu de 27) ;
- Considérant que la mixité des logements est améliorée ;
- Considérant que la superficie des séjours a été adaptée en fonction du nombre de chambres variant ainsi de 29 à 35,5m² ;
- Considérant que l'axe de la façade avant a été modifié afin de reprendre l'axe du mitoyen droit, tandis que la corniche suit l'axe de la rue ;
- Considérant que cette dynamique s'intègre dans le bâti environnant ;
- Considérant que chaque terrasse est indépendante ;
- Considérant que la demande prévoit 15 emplacements vélos dans le bâtiment à rue et 38 dans le bâtiment central afin de mieux répartir ceux-ci ;
- Considérant que l'entrée du bâtiment central et le noyau de circulation sont déplacés afin de permettre un meilleur aménagement intérieur au sein des appartements ;
- Considérant les systèmes de ventilation ont été intégrés dans les plans et que dès lors les hauteurs sous plafonds ont dû être augmentées de 5 à 10cm ;
- Considérant que le bâtiment est 5cm plus haut ;
- Considérant que cette modification est minime et n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que les remarques présentées dans l'avis SIAMU ont été prises en compte ;
- Considérant que cela implique l'abattage d'un arbre et le déplacement d'un autre arbre ;
- Considérant que 8 emplacements de parkings sont supprimés et un passage pour piéton est déplacé ;
- Considérant l'étroitesse de la voirie et la difficulté d'accès au parking ; considérant dès lors que ces modifications améliorent l'utilisation des lieux et se justifient ;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales a été réexaminée ; que des citernes de 3000L par maison et 15000 par immeuble sont installées, que les eaux de pluies sont donc réutilisées pour les WC et l'entretien des abords ;
- Considérant qu'un bassin d'orage de 35.000l est installé afin de retenir les eaux sur le site ;
- Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE des membres communaux et de Bruxelles Environnement à condition de :

- Créer un recul supplémentaire d'1m pour la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2e étage du bâtiment arrière ;
- Prévoir une infiltration des eaux pluviales dans la zone arrière (wadi ou bassin infiltrant) ;
- Rajouter 2 arbres avant et après la zone de stationnement devant le bâtiment pour encadrer l'entrée de garage et l'accès pompier ;
- Fournir un plan de réaménagement du trottoir (type de revêtement, de bordure, etc...) ;

Abstention de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction Urbanisme et Patrimoine.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.