

Réunion de la Commission de Concertation du 29/04/2016

**Demande de permis d'environnement de classe 1B n° PE.4750/1B-2015**

**S.A. LOGNOUL ET FILS: Exploitation d'un atelier avec: 1 atelier d'entretien de véhicules avec placement d'accessoires et de pneus; 1 compresseur d'air; 1 réservoir d'air comprimé lié au compresseur; 1 dépôt d'huiles usagées; 1 dépôt de liquides inflammables; 1 dépôt de substances ou préparations dangereuses; 1 dépôt de véhicules usagés et hors d'usage.**

;

-----  
AVIS

- Vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- Considérant que la demande vise à l'exploitation d'un atelier avec: 1 atelier d'entretien de véhicules avec placement d'accessoires et de pneus; 1 compresseur d'air; 1 réservoir d'air comprimé lié au compresseur; 1 dépôt d'huiles usagées; 1 dépôt de liquides inflammables; 1 dépôt de substances ou préparations dangereuses; 1 dépôt de véhicules usagés et hors d'usage ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite contre la présente demande ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 9/10/2015 de référence A.**1986.0789**/5/GG/dl ;
- Vu le dernier rapport de visite des installations électriques daté du 3/08/2015 mentionnant plusieurs infractions et observations ;
- Considérant qu'à la demande de Bruxelles Environnement - IBGE, l'exploitant a fourni un plan d'action (devis) afin de remédier à cette situation ;
- Considérant que dans l'ancienne fosse contenant le compresseur, sont également stockés divers matériaux dont des matériaux inflammables (bouteilles et pots de produits vides,...) ;
- Considérant que le compresseur ne semblait pas être pourvu de silent-blocs permettant d'atténuer le bruit et les vibrations générés par cette installation ;
- Considérant la présence d'un séparateur d'hydrocarbures dans l'atelier ;

**AVIS unanime favorable aux conditions suivantes :**

- Respecter l'avis du SIAMU (A.**1986.0789**/5/GG/dl) ;
- Réaliser le plan d'action proposé pour remédier aux infractions et observations concernant l'installation électrique, dans un délai de 3 mois ;
- Evacuer tous les matériaux inflammables présents dans la fosse contenant le compresseur ;
- Munir le compresseur de silent-blocs ;
- Transmettre à l'IBGE la dernière attestation de vidange du séparateur d'hydrocarbures par un collecteur de déchets dangereux agréé ;
- Transmettre à l'IBGE une version mise à jour du plan, indiquant :
  - Le nombre et la localisation des véhicules usagés ;
  - La baie entre les deux parties de l'atelier ;
  - Reprendre toutes les installations et dépôts de produits et de déchets sur un seul et même plan (afin d'avoir une vue d'ensemble).

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10143**

**Service Public Régional de Bruxelles - Direction Infrastructure des Transports Publics c/o Monsieur Luc BIOUL:** Modifier le permis d'urbanisme 10/PFD/463357 délivré le 17/06/2014, comme suit:

- modifier la desserte le long de l'avenue du Laerbeek;
  - modifier l'entrée de l'hôpital UZ;
  - replanter et mettre en valeur l'Arbre Ballon.;
- Avenue du Laerbeek.

-----  
AVIS

Contexte :

- Considérant que la demande se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que l'avenue de l'Exposition Universelle est une voirie *métropolitaine*, conformément à la carte 5 du PRD ; que les voiries concernées par le projet sont des voiries *zone 30* ;
- Considérant que le tracé de la ligne de tram objet de la demande figure comme « *tronçon de ligne de tram à étudier* » à la carte 6 du PRD ;
- Considérant que la demande concerne des voiries régionales ;
- Considérant le permis d'urbanisme 10/PFD/463357 délivré par le Gouvernement en application de l'article 174 du CoBAT, et qui fait suite au permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 18/06/2014 ;
- Considérant le permis d'urbanisme référencé 10/PFD/582046, délivré par le fonctionnaire délégué le 01/10/2015, et qui vise à abattre 3 arbres sur l'avenue de l'Arbre Ballon;

Objet de la demande :

- Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 10/PFD/463357 délivré par le Gouvernement en application de l'article 174 du CoBAT, et qui fait suite au permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 18/06/2014 ;
- Considérant que les modifications demandées en application de l'article 102/1 du CoBAT sont les suivantes :
  - modifier la desserte le long de l'avenue du Laerbeek;
  - modifier l'entrée de l'hôpital UZ;
  - replanter et mettre en valeur l'Arbre Ballon ;
  - modifier quelques plantations, dans le sens d'alignements plus structurants ;
  - apporter quelques modifications de revêtements au niveau des quais et des aiguillages ;

Instruction de la demande :

- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2016 au 21/04/2016 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
  - application de l'article 67 al. 2 du COBAT : actes et travaux ayant pour objet la modification de voies de communication ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête portent sur la non prise en considération de la demande de l'UZ de créer une voirie d'accès d'urgence au niveau de la sortie 9 afin d'éviter aux ambulances et aux pompiers les embouteillages ;
- Considérant les avis rendus par la STIB et Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant ;

Situation de droit (celle du permis d'urbanisme 10/PFD/463357) :

- Considérant que le projet initial, dont l'introduction de demande de permis d'urbanisme date du 13/03/2012, prévoit un aménagement qui implique la traversée du site propre et de la piste cyclable (entrée/sortie) prévus sur l'avenue du Laerebeek à quatre endroits différents, afin de donner accès aux bâtiments des entreprises situées le long de l'avenue ; que la gestion de ces traversées se fait par feux ;
- Considérant que compte tenu du nombre grandissant d'utilisateurs qu'induit une telle implantation commerciale, l'accès à cette zone tel que prévu initialement (il y a 4 ans) doit être modifié pour des raisons de sécurité et de fluidité de la ligne ;
- Considérant que l'hôpital développe un masterplan qui affecte le carrefour Arbre Ballon / Laerebeek , et l'articulation entre l'espace public et le site de l'UZ-VUB ; qu'il y a lieu d'intégrer cette évolution également ;

#### Projet et objectifs :

- Considérant qu'une allée latérale –rue cyclable- est prévue le long de l'avenue de Laerbeek, dans le but de supprimer des traversées des voies par l'aménagement d'une desserte locale et d'aménager une zone de stockage sur Laerbeek pour le tourne à droite avant la desserte ;
- Considérant que cette adaptation permet de planter 18 arbres supplémentaires sur la berme centrale de l'avenue ;
- Considérant que cette adaptation nécessite l'abattage de 3 arbres au niveau du rayon de giration, pour l'accessibilité aux entreprises et pour l'aménagement de la bande de tourne à droite ;
- Considérant que la modification permet également de réaliser un rééquilibrage des largeurs des quais de la halte « Ancienne Barrière » (grâce au ripage des voies de 50cm) ;
- Considérant que ce nouvel aménagement permet d'intégrer quatre places de parking côté habitations ;
- Considérant que la desserte locale sera aménagée en rue cyclable, afin de permettre aux usagers de circuler sur la piste cyclable bidirectionnelle, qui fait partie de l'itinéraire cyclable régional n° 12a, en toute sécurité ;
- Considérant qu'afin d'éviter le trafic parasite sur la voirie latérale en heure de pointe, en direction de la place de l'Ancienne Barrière, la bande de présélection vers la voirie latérale est réduite (place pour deux voitures) et des temps de vert courts sont prévus pour accéder et sortir de cette voie latérale ;
- Considérant que le permis modificatif permet d'adapter le projet de ligne de tram 9 au plan d'accès développé par l'UZ VUB dans le cadre de son Masterplan ;
- Considérant que du fait de la modification demandée, les 2 projets s'articulent ;
- Considérant que cette adaptation requiert la non plantation (par rapport à la situation de droit) ou l'abattage de 22 arbres, mais que 37 sujets supplémentaires sont prévus ;
- Considérant que l'abattage de l'arbre ballon a fait l'objet d'un permis d'urbanisme notifié le 1/10/2015 ; que la demande comprend des mesures de replantations ; qu'il est demandé d'abattre 2 arbres afin de pouvoir replanter l'arbre ballon ; que 7 arbres d'alignement supplémentaires sont prévus ;
- Considérant que d'autres adaptations minimales sont demandées :
  - Modifications de revêtements des haltes de l'UZ, « Ancienne Barrière », « Jardins de Jette », et le terminus provisoire : le revêtement de la halte prévu en béton serait en terre cuite ;
  - Les zones entre les voies, à hauteur des arrêts susmentionnés, passent de pavés à joints ouverts à béton lavé (tout comme les zones d'aiguillages prévues engazonnées) ;

#### Conclusion :

- Considérant que l'essentiel des modifications visent à prendre en compte des évolutions des activités riveraines qui seront mises en œuvre dans un avenir proche ; que ces évolutions sont susceptibles d'avoir une incidence sur la vitesse commerciale de la nouvelle ligne ainsi que sur la régularité de l'offre ; qu'il y a lieu d'intégrer ces évolutions ;
- Considérant que les modifications permettent d'améliorer le caractère structurant des plantations ;
- Considérant que les autres modifications –autre l'accès de l'hôpital et la desserte de l'avenue du Laerbeek- se limitent à des aspects de matériaux ;
- Considérant que ces modifications de matériaux vont dans le sens d'une plus grande uniformité, simplification ;
- Considérant que l'article 102/1-§3 du CoBAT stipule ce qui suit : « *Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande* » ;

**Avis unanime favorable à condition de permettre la traversée de la berne à hauteur de l'arbre ballon avec une bordure chanfreinée et des dalles gazon.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10082**

**Mevrouw Laura VANDEWYNCKEL:** het slopen van een bijgebouw, het bouwen van een nieuw bijgebouw, het vellen van een boom en de binnenherinrichting van een eengezinswoning; Jacques Vandervleetstraat 33.

-----

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het slopen van een bijgebouw, het bouwen van een nieuw bijgebouw, het vellen van een boom en de binnenherinrichting van een eengezinswoning nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/04/2016 tot 21/04/2016 in verband met :
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
  - 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 ;
- overwegende dat het bestaande bijgebouw in een slechte staat is en dat het bestaande bijgebouw geen praktische inrichting toelaat ;
- overwegende dat het nieuwe bijgebouw het comfort en de bewoonbaarheidsvoorwaarden van de leefruimten verhoogt;
- overwegende dat het bestaande bijgebouw reeds dieper ten opzichte van de twee burens gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel voorziet ;

**Unaniem gunstig advies**

**De afwijking op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.**

De secretaresse

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10142**

**Monsieur et Madame José & Marie FINET - VANDERSYPEN:** agrandissement de l'annexe arrière: permis modificatif du permis J.9821 (PU/554188) délivré par le Collège le 04/08/2015; Rue Dupré de 114 à 116.

-----

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'agrandissement de l'annexe arrière: permis modificatif du permis J.9821 (PU/554188) délivré par le Collège le 04/08/2015 ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 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 demande prévoit de s'aligner en profondeur par rapport à la nouvelle construction voisine rue Dupré 94 – 112 (UPKOT) ;
- considérant que par l'augmentation du volume au 1<sup>er</sup> étage, les espaces de vie des logements sont également agrandis ;
- considérant que ces améliorations profitent aux logement les plus petits prévus dans l'immeuble ;
- considérant que les terrasses des duplex sont également agrandies ;
- considérant que la demande prévoit un écran végétal sur tous les étages du côté de la nouvelle construction voisine et ce afin de préserver l'intimité des logements à créer et de les protéger des vues ;

**Avis unanime favorable**

**Les dérogation 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.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.9711**

**Monsieur Habip SANIR:** l'annexion des combles au studio du 3e étage afin de créer un duplex 2 chambres et la régularisation de l'aménagement de terrasses en façade arrière d'un immeuble de 3 unités de logement;  
Rue Paul Michiels 47 A.

---

AVIS

- 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 du quartier et de caractère mixte du PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999;
- considérant que la demande vise à l'annexion des combles au studio du 3e étage afin de créer un duplex 2 chambres et la régularisation de l'aménagement de terrasses en façade arrière d'un immeuble de 3 unités de logement ;
- considérant que l'objet initial de la demande visait à la régularisation de l'aménagement d'une 4e unité de logement (studio sous combles) dans un immeuble comprenant 3 unités de logement, la régularisation de la transformation d'un studio en appartement 1 chambre et la régularisation de l'aménagement de terrasses en façade arrière ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2015 au 17/09/2015 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) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 25/09/2015 ;
- considérant les plans modifiés introduits par le demandeur en date du 11/03/2016 ;
- considérant que la demande actuelle propose de rehausser le mitoyen afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques à partir des terrasses du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- considérant que cette rehausse porte préjudice au voisin en ce qui concerne l'éclairage de son bien ;
- considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée n'a pas un impact beaucoup plus important sur les voisins par rapport à celle autorisée dans le précédent permis ;
- considérant que la demande prévoit de reconstruire le local rangement situé à l'arrière de l'annexe avec des matériaux durables ;
- considérant que la demande prévoit de relier l'étage sous combles au logement du 3<sup>e</sup> étage ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir un recul de 1,9m au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage avec un bac à plante ;
- prévoir un écran translucide au niveau du 2<sup>e</sup> 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.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10084**

**"C.P.J." S.A. c/o Monsieur Jean-Pierre COENE:** la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière, l'augmentation de volume en façade arrière, l'aménagement d'un studio sous combles avec la modification de la toiture et le changement de destination du cabinet dentaire du 1er étage en appartement 2 chambres;  
Avenue Odon Warland 27.

---

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 en zone d'espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel du PPAS 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière, l'augmentation de volume en façade arrière, l'aménagement d'un studio sous combles avec la modification de la toiture et le changement de destination du cabinet dentaire du 1er étage en appartement 2 chambres ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
  - 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 donc 2 unités de logement supplémentaire mais ne prévoit pas de parking;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que les transformations en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée permettent un meilleur usage des pièces de vie du logement ;
- considérant que l'augmentation de volume en façade arrière permet aux logements existant d'avoir des espaces de vie plus confortables également étant donné qu'il s'agit d'appartement 2 chambres, et donc de tendre au respect du RRU ;
- considérant que la demande prévoit de créer 2 lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière, uniquement dans le but de pouvoir aménager un logement supplémentaire dans les combles ;
- considérant que la terrasse du dernier étage est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de diversité dans le type de logement qu'elle propose ;
- considérant qu'il y a lieu de garder au moins un logement de minimum 3 chambres ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- relier les combles au 3<sup>e</sup> étage afin de créer un logement de minimum 3 chambres ayant la jouissance d'un espace extérieur ;

Abstention de l'AATL.



La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10079**

**Mijnheer Bruno VANBESIEN:** de wijziging van een bakkerij in een architectenbureau verbonden aan de eengezinswoning met wijziging van de volumes;  
Antoine Baeckstraat 89.

-----

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van een bakkerij in een architectenbureau verbonden aan de eengezinswoning met wijziging van de volumes nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/04/2016 tot 21/04/2016 in verband met :
  - 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 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 bestemming van het goed ongewijzigd blijft (eengezinswoning met een activiteit op het gelijkvloers);
- overwegende dat de aanvraag lichtkokers voorziet om het gelijkvloers met natuurlijk licht te verlichten;
- overwegende dat de voorgestelde gevel de vitrine van het architectuurbureau op het gelijkvloers is;
- overwegende dat de voorgestelde interieurswerken de comfort- en woonbaarheidsvoorwaarden van de woning verhogen ;
- overwegende de kwaliteit van het ontwerp;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een garage voorziet ;
- overwegende het advies van de BIM-Natura 2000 cel, verkregen per mail op 20/04/2016 die van mening is dat het project geen negatieve impact zal hebben op het beschermde zone van het park;

**Unaniem gunstig advies**

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.**

De secretaresse

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10075**

**Monsieur Roland BOMBEEK:** la démolition d'un entrepôt de voitures en intérieur d'îlot et la construction de 4 maisons unifamiliales;  
Avenue Firmin Lecharlier 85.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la démolition d'un entrepôt de voitures en intérieur d'îlot et la construction de 4 maisons unifamiliales ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 pour cause de:
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - 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) ;et que 5 réclamations ont été introduites;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur les vues droites et obliques des jardins projetés vers les bâtiments avoisinant, des vues depuis les chiens assis des salles de bains et des nuisances générées par le parking en intérieur d'îlot ;
- considérant que les 4 maisons projetées sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que le parking prévu en intérieur d'îlot va générer des nuisances pour les habitations existantes ;
- considérant que la demande prévoit de supprimer une des activités économiques présente dans l'îlot alors qu'il se situe en zone mixte du PRAS ;
- considérant que le volume existant n'est pas idéal pour l'implantation de logements ;
- considérant que le projet ne permet pas le maintien d'une activité économique significative ;

**Avis défavorable**

**Abstention de l'AALT**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10104**

**Mevrouw Nancy ROMAN:** de regularisatie van de wijziging van de voorgevelbekleding (cementerij i.p.v. metselwerken) van een opbrengsthuis ;  
Corneille De Clercqstraat 14.

-----

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een zone van openbare ruimte van de wijk en met een woonkarakter van het BBP Nr 8.05 van de Albert Wijk goedgekeurd bij B.R. van 25/02/1999 gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van de voorgevelbekleding (cementerij i.p.v. metselwerken) van een opbrengsthuis nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/04/2016 tot 21/04/2016 in verband met :
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie ;
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
- aangezien dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- gelet op de verklarende nota en de foto's die bij de aanvraag gevoegd werden en die de huidige aanvraag motiveren voor barst- en vochtproblemen ;
- overwegende dat de architecturale elementen samengesteld uit blauwe hardsteen zichtbaar behouden worden ;
- overwegende dat de voorgevel een architecturaal geheel vormt ;
- aangezien dat de kleur en de materialen van de nieuwe gevelbekleding van gelijke aard zijn als degenen die voor het gebouw gelegen op N° 23 gebruikt werden ;
- gelet dat de eenheid van het esthetisch uitzicht van het gebouw gewaarborgd zal worden door het kiezen van materialen die, door hun type en kleur, voor een goede integratie in de buurt zullen zorgen ;
- overwegende dat bij vervanging van de ramen in de voorgevel in de toekomst, deze in hout dienen voorzien te worden, mits inachtnaam van de oorspronkelijke verdelingen en de rondingen in de raamopeningen ;

**Gunstig advies.**

**Onthouding van BSO – Directie Stedenbouw.**

De secretaresse

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10108**

**Monsieur Emmanuel GOSCINNY:** l'extension en toiture en façade arrière et la création d'une terrasse, l'isolation de la façade avant par l'extérieur aux premier et deuxième étages, la rehausse de l'acrotère en façade avant et la régularisation de l'isolation et du crépissage du pignon et de la partie supérieure de la façade arrière d'une maison de rapport de 2 unités de logement ;  
Chaussée de Wemmel 125.

---

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'extension en toiture en façade arrière et la création d'une terrasse, l'isolation de la façade avant par l'extérieur aux premier et deuxième étages, la rehausse de l'acrotère en façade avant et la régularisation de l'isolation et du crépissage du pignon et de la partie supérieure de la façade arrière d'une maison de rapport de 2 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 pour cause de :
  - 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 - hauteur) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'extension en toiture en façade arrière permet d'augmenter la hauteur sous plafond présente dans la chambre 2 ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines pour la nouvelle terrasse jouxtant la chambre 2, en prévoyant des reculs plantés de minimum 1,90 m par rapport aux murs mitoyens ;
- considérant que le nombre d'unités de logement dans le bien est inchangé (une au rez-de-chaussée et une en duplex entre le 1<sup>er</sup> étage et les combles) ;
- considérant que le bandeau en pierre bleue ne permet pas de placer de manière optimale l'isolation (pont thermique) et qu'il ne s'agit pas d'un élément architectural significatif ;
- considérant que l'isolation thermique augmente la performance énergétique de la façade avant, ce qui augmente les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir l'isolation thermique par l'intérieur ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation au Titre II article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la chambre 2 sous combles (déficit d'environ 0,25 m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il y a lieu d'agrandir la baie de porte, ajouter une nouvelle fenêtre ou une coupole pour la chambre 2 afin de se conformer au Titre II article 10 du RRU ;
- considérant que la demande vise à augmenter les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Est ;
- considérant que l'extension en toiture en façade arrière n'impactera pas les bâtiments mitoyens du point de vue de l'ensoleillement ;
- considérant qu'il y a lieu, en cas de modification des châssis, de respecter les cintrages et la typologie de l'immeuble ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- agrandir la baie de porte, ajouter une nouvelle fenêtre ou une coupole pour la chambre 2 afin de se conformer au Titre II article 10 du RRU ;
- ne pas prévoir d'isolation thermique par l'extérieur et maintenir l'aspect architectural existant ;

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10035**

**Monsieur Jonathan DE SAUVAGE:** la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (un studio au rez-de-chaussée et un appartement-triplex), la rehausse de la toiture, la création d'un chien-assis en façade arrière, la création d'une annexe au rez-de-chaussée avec terrasse sur la toiture plate au premier étage en façade arrière et la création d'un escalier entre la terrasse et le jardin;  
Rue Gustave Gilson 125.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (un studio au rez-de-chaussée et un appartement-triplex), la rehausse de la toiture, la création d'un chien-assis en façade arrière, la création d'une annexe au rez-de-chaussée avec terrasse sur la toiture plate au premier étage en façade arrière et la création d'un escalier entre la terrasse et le jardin ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/04/2016 au 21/04/2016 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) ;
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête n'a pas d'objet ;
- considérant que le bien présente une largeur entre axes mitoyens de 5,99 m ;
- considérant la qualité architecturale de la maison ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la porte d'entrée, du garage et les divisions des châssis des étages ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des profilés minces pour les nouveaux châssis en façade avant afin de conserver l'harmonie esthétique et l'unité architecturale de la façade avant ;
- considérant que la demande sollicite des dérogations au Titre II art. 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) et 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne le studio au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'éclairage naturel de la chambre du studio (déficit d'environ 0,25 m) et de la chambre sous combles (déficit d'environ 1,70 m<sup>2</sup>) est insuffisant ;
- considérant que l'éclairage naturel de la pièce habitable sous combles peut-être amélioré en agrandissant le chien-assis ou en plaçant de nouvelles fenêtres de toit ; considérant que cela permet de supprimer la dérogation au Titre II art. 10 (éclairage naturel) du RRU ;
- considérant que la hauteur sous plafond du living du studio est insuffisante (déficit d'environ 0,23 m) ;
- considérant que le WC dans la salle de bain du studio est difficilement praticable (0,69 m de largeur, placé sous la chaudière etc.) ;
- considérant que la chambre du studio au rez-de-chaussée ne bénéficie d'aucun éclairage naturel direct ;
- considérant que ces dérogations ne se justifient pas ;
- considérant que le studio du rez-de-chaussée ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et à la notion de bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer ce logement et de maintenir une maison unifamiliale ;
- considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée ne se justifie que par la création d'un studio à l'arrière de celui-ci ;
- considérant que le bien ne dispose que d'un emplacement de parking et que celui-ci est maintenu ;

**Avis unanime défavorable.**

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et aux art. 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10070**

**INVESTIMAX S.P.R.L. c/o Monsieur Maxime DETHIER:**

- objet initial de la demande : transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unités de logement de 3 à 8 et rehausse des biens ;
  - objet modifié de la demande : transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unités de logement de 3 à 7 et rehausse des biens ;
- Avenue Carton de Wiart de 18 à 18A.
- 

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que l'objet de la demande initiale vise à la transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unités de logement de 3 à 8 et rehausse des biens ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2016 au 17/03/2016 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) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis défavorable de la Commission de concertation du 25/03/2016 ;
- considérant les plans modifiés introduits en date du 05/04/2016 qui prévoient :
  - au sous-sol : ré-organisation des sous-sol pour créer une cave par logement, un local poubelles par immeuble, un local compteurs par immeuble ;
  - au rez-de-chaussée : démolition des annexes du n°18 et d'une partie des annexes du n°18A avec création d'un nouveau volume plus petit que le précédent, création d'un appartement 3 chambres en lieu et place du restaurant et d'un local vélos/poussettes par immeuble accessible via les communs ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : création d'une terrasse à l'arrière de l'appartement 1 chambre existant au n°18 et création de la même annexe qu'au rez-de-chaussée à l'arrière du n°18A pour faire un appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - au 2<sup>e</sup> étage : intervention identique au 1<sup>er</sup> étage ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 1<sup>er</sup> niveau de la rehausse pour la création des séjours avec cuisines ouvertes et terrasses de 2 appartements-duplex ;
  - au 4<sup>ème</sup> étage : 2<sup>ème</sup> niveau de la rehausse pour la création des 2 chambres avec salles de douches pour l'appartement-duplex au n°18 et de 3 chambres avec salle de douche et salle de bain pour l'appartement-duplex au n°18A ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à la transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unités de logement de 3 à 7 et rehausse des biens ;
- considérant que la démolition des anciennes annexes améliore considérablement l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande prévoit de rationaliser les constructions en annexe des 2 immeubles ;
- considérant le traitement résolument moderne des rehausses des toitures afin de trancher avec les bâtiments existants ;
- considérant que la rehausse des toitures des 2 immeubles s'intègre dans le cadre urbain environnant en respectant la typologie des toitures à double versants des immeubles voisins ;

- considérant que le traitement (matériaux, teintes, expressions graphiques etc.) des 2 immeubles diffère tout en garantissant l'unité architecturale et l'harmonie esthétique de ceux-ci ;
- considérant que la demande implique la rehausse du mitoyen avec le n°18B d'un peu plus de 3,00 m ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir pour le mitoyen avec le n°18B rehaussé une finition de qualité ;
- considérant que la lucarne en toiture du n°18 est conforme au Titre I du RRU ;
- considérant que chaque appartement bénéficiera d'un espace extérieur privatif ce qui en améliore les conditions de confort et d'habitabilité et en conforte l'usage ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une ouverture au niveau de la terrasse de l'appartement du 3<sup>e</sup> étage au n°18A qui crée des ombres portées et diminue la pénétration d'éclairage naturel dans la pièce de séjour et dans la chambre principale au 4<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la demande vise à créer 7 appartements à la place d'un restaurant et de 3 logements existants sans créer d'emplacement de stationnement supplémentaire ;
- considérant que la demande prévoit une mixité dans le type de logements ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée en agrandissant le séjour ;
- considérant que même si les logements du n°18 sont existants, il y aurait lieu de prévoir l'amélioration de ceux-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les accès aux appartements du n°18A en les prévoyant dans la partie la plus large du palier ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir une ouverture au niveau de la terrasse de l'appartement du 3<sup>e</sup> étage au n°18A afin de diminuer l'impact des ombres portées qu'elle implique et augmenter la pénétration d'éclairage naturel dans la pièce de séjour et dans la chambre principale au 4<sup>e</sup> étage ;
- prévoir pour le mitoyen avec le n°18A rehaussé une finition de qualité ;
- améliorer si possible les logements existants du n°18 ;
- revoir les accès aux appartements du n°18A en les prévoyant dans la partie la plus large du palier ;

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

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.9961**

**Madame Fatima EL MASHOULI:** l'exhaussement de la toiture afin de créer un appartement-duplex 3 chambres entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles et la création de deux chiens-assis (un en façade avant et un en façade arrière) dans une maison de rapport ;  
Rue de l'Abbaye de Dieleghem 28.

---

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'exhaussement de la toiture afin de créer un appartement-duplex 3 chambres entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles et la création de deux chiens-assis (un en façade avant et un en façade arrière) dans une maison de rapport ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2015 au 13/11/2015 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 demande se situe dans le périmètre de protection du bois de Dieleghem (station Natura 2000 III.) et qu'elle a été envoyée pour avis à Bruxelles Environnement le 04/11/2015 ;
- considérant la réponse de Bruxelles Environnement du 18/11/2015 dans laquelle la division Espaces verts ne pense pas que le projet ait un impact significatif sur la zone Natura 2000 ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement d'un appartement-duplex moyennant l'exhaussement de 2 niveaux en toiture tel que le prévoit la demande ;
- considérant que le bien est une maison de rapport de 3 unités de logement et qu'il le reste ;
- considérant que la nouvelle toiture s'aligne en hauteur et en profondeur sur le profil du bâtiment mitoyen au n°26 ;
- considérant que la corniche en façade avant s'inscrit dans le prolongement de celle du bâtiment mitoyen au n°30 ;
- considérant que la nouvelle toiture dépasse le profil du bâtiment mitoyen au n°30 de 4,40 m en hauteur mesuré dans le prolongement de la façade arrière ;
- considérant que la nouvelle toiture dépasse le profil du bâtiment mitoyen au n°30 de 3,30 m en profondeur mesuré perpendiculairement à la façade arrière ;
- considérant que cette profondeur est existante au niveau du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage et que le nouvel étage créé sous combles s'aligne en profondeur sur la façade arrière existante ;
- considérant que le faite de la nouvelle toiture dépasse le faite du bâtiment mitoyen au n°30 de 3,20 m ;
- considérant que la façade arrière est orientée à l'Est ;
- considérant que l'exhaussement de la toiture et la rehausse du mur mitoyen avec le n°30 devraient avoir un impact limité au niveau de l'ensoleillement par rapport à la situation existante ;
- considérant que les 2 nouveaux chiens-assis sont conformes au Titre II article 6 §2 (Toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- considérant que la demande sollicité les dérogations au Titre II articles 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la superficie de la cuisine et 10 (éclairage naturel) du RRU en ce qui concerne la chambre arrière sous combles ;
- considérant que le déficit de superficie de la cuisine est d'environ 0,22 m<sup>2</sup> et que la dérogation est donc minime ;
- considérant que le déficit en éclairage naturel de la chambre arrière sous combles est d'environ 0,22 m<sup>2</sup> et que la dérogation est donc minime ;
- considérant que les logements sont autonomes les uns par rapport aux autres ;
- considérant que le nouveau logement en duplex répond à la notion de bon aménagement des lieux et offre de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant l'existence de 2 parkings liés au bâtiment dans la situation existante et que ces 2 parkings sont conservés ;
- considérant que les dimensions du bien ne permettent pas l'aménagement d'un 3<sup>e</sup> garage ;

- considérant qu'il y a lieu de marquer en façade avant la rehausse en plaçant un listel en pierre bleue par exemple entre la brique de parement existante et la nouvelle brique de parement ;
- considérant la note explicative introduite par le demandeur en date du 16/12/2015 dans laquelle le demandeur explique qu'il souhaite conserver le même matériau et le même ton pour la rehausse (brique rouge) que l'existant ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver l'aspect visuel et l'harmonie de la façade à rue ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de sabler l'entièreté de la façade, de prévoir un listel en pierre bleue entre le bâtiment existant et la rehausse ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps pour le nouveau chien-assis en fer forgé identique au niveau du dessin à celui du 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que, dans son avis du 18/12/2015, la Commission de concertation avait émis un avis unanime favorable à condition, entre autres, de « *prévoir un autre matériau pour la rehausse et de prévoir un crépi sur isolant de teinte claire tant à l'avant qu'à l'arrière* » ;
- considérant les documents et l'échantillon de brique (réf. DESTA VF TAXANDRIA, dimensions 210 x 98 x 40mm) introduits en date du 24/03/2016 qui confirment que la brique de parement de la nouvelle rehausse sera de même format et de même teinte que celle de la façade existante ;
- vu la photographie introduite en séance et représentant la nouvelle brique placée devant la façade avant qui montre que la teinte est identique ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- marquer en façade avant et arrière la rehausse en plaçant un listel en pierre bleue par exemple entre la brique de parement existante et la nouvelle brique de parement ;
- prévoir pour la rehausse une brique de parement de même format et de même teinte que le reste de la façade (réf. DESTA VF TAXANDRIA, dimensions 210 x 98 x 40mm) ;
- prévoir un garde-corps pour le nouveau chien-assis en fer forgé identique au niveau du dessin à celui du 2<sup>e</sup> étage.

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU, et à l'art. 3 (normes minimales de superficie) et à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La secrétaire

S. DULLIER

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 29/04/2016

**Demande de permis d'urbanisme J.10062**

**BEAU S.A. c/o Monsieur André LERCHS:**

- objet initial de la demande : la transformation d'un immeuble de rapport de 6 unités de logement et 4 chambres d'étudiants en immeuble de rapport de 7 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre et un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage, un appartement 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles) situé à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 6 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre, un appartement-triplex 2 chambres, un appartement 1 chambre, trois appartements de type lofts 2 chambres) avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;
- objet modifié de la demande : la transformation d'un immeuble de rapport de 6 unités de logement et 4 chambres d'étudiants en immeuble de rapport de 6 unités de logement (un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage, un appartement 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles) et un bureau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée situés à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 5 unités de logement (un appartement-triplex 3 chambres, deux appartements de type lofts 1 chambre et deux appartements de type lofts 2 chambres) et un bureau en duplex avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;

Avenue Broustin 15/Avenue de Jette 109.

-----  
AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le terrain se situe le long d'une voirie régionale (avenue de Jette), mais que la demande ne doit pas être soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité (anciennement Administration de l'Équipement et de la Politique des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale) car elle ne prévoit pas de modification des accès et que les bâtiments sont fortement en recul par rapport à l'espace public et n'ont donc aucun impact direct sur celui-ci ;
- considérant que l'objet initial de la demande vise à la transformation d'un immeuble de rapport de 6 unités de logement et 4 chambres d'étudiants en immeuble de rapport de 7 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre et un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage, un appartement 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles) situé à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 6 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre, un appartement-triplex 2 chambres, un appartement 1 chambre, trois appartements de type lofts 2 chambres) avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2016 au 18/02/2016 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
  - dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en date du 26/02/2016 pour cause de :
  - application de l'art. 207 §1 al. 4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- considérant que la Commission de concertation a effectué une visite des lieux en date du 17/03/2016 conformément à l'avis défavorable qu'elle a rendu en séance du 26/02/2016 ;
- considérant les formulaires, notes explicatives et plans modifiés introduits en date du 14/04/2016 et qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - création d'un bureau en duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol à l'avant du bâtiment à front de rue avec escalier interne reliant les 2 niveaux (logement avec mezzanine dans la demande initiale) ;
  - création d'un escalier quart-tournant dans la cour anglaise de l'appartement-duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment à front de rue (« Logement 1 » au plan) ;
  - création de 16 emplacements pour vélos (4 emplacements le long du mitoyen avec le bâtiment voisin au n°13, 3 emplacements le long du mitoyen avec le bâtiment voisin au n°13 et 9 emplacements dans le jardin commun en intérieur d'îlot) ;
  - création d'un bureau en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage dans le bâtiment en intérieur d'îlot (« bureau 2 » au plan) (logement-duplex dans la demande initiale) ;
  - création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage de ce bureau en duplex ;
  - agrandissement de la baie de fenêtre dans le séjour avec cuisine ouverte au rez-de-chaussée et de la chambre au 1<sup>er</sup> étage de la « Petite maison » ;
  - création de 2 chambres sous combles dans la « Petite maison » (1 chambre dans la demande initiale) ;
  - suppression de la fenêtre du « Loft 2 » donnant sur le passage vers la sortie de secours et création d'une nouvelle baie vitrée donnant sur le terrain au n°109 de l'avenue de Jette ;
  - l'agrandissement les baies du séjour avec cuisine ouverte du « Loft 4 » ;
  - création de 3 emplacements de stationnement sur le terrain au n°109 de l'avenue de Jette, le long du mur mitoyen avec le n°107 ;
- considérant que l'objet modifié de la demande vise à la transformation d'un immeuble de rapport de 6 unités de logement et 4 chambres d'étudiants en immeuble de rapport de 6 unités de logement (un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage, un appartement 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles) et un bureau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée situés à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 5 unités de logement (un appartement-triplex 3 chambres, deux appartements de type lofts 1 chambre et deux appartements de type lofts 2 chambres) et un bureau en duplex avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;
- considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 de l'Inventaire de l'état du sol ;
- considérant que les locaux du sous-sol de l'immeuble à front de rue se situent 2,35 m sous le niveau du trottoir ;
- considérant que les prises de jour dans les mitoyens figurent dans les plans de la dernière situation légale ;
- considérant que les prises de jour ne permettent pas de ventiler les pièces sèches dans lesquelles elles donnent et que ces seules ouvertures n'assurent aucune pérennité de l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- considérant la qualité architecturale de la façade à rue et de l'entrée cochère qu'il y a lieu de conserver ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune modification de la façade à rue ;
- considérant que la demande sollicite les dérogations aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;
- considérant que les superficies du séjour avec cuisine ouverte de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage avant (déficit de 5,30 m<sup>2</sup>) et du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 3,80 m<sup>2</sup>) de l'appartement du 3<sup>e</sup> étage sont insuffisantes ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 1,45 m<sup>2</sup>) de l'appartement du 3<sup>e</sup> étage avant est insuffisant ;
- considérant que ces logements sont existants mais font l'objet d'un réaménagement ;
- considérant que, dans la situation légale, le bien compte 6 unités de logement et 4 chambres d'étudiants ; que la demande prévoit 11 unités de logement et 2 bureaux ;

- considérant que la demande surdensifie la parcelle ;
- considérant que la demande créera un déficit en places de parking dans le quartier et que seuls 3 emplacements de stationnement sont prévus ;
- considérant que la demande vise à supprimer une activité économique ;
- considérant qu'il y a lieu de déplacer les vélos afin de conserver un jardin en pleine terre en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet prévoit la coexistence de 2 fonctions sur la parcelle : logement et bureau ;
- considérant qu'il y a lieu de démolir le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment abritant le bureau afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot et de l'affecter au local vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de clôturer les 3 emplacements de stationnement et de réaménager l'espace restant en espace commun pour les enfants ;
- considérant qu'il y a lieu d'agrandir le jardin de l'appartement au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ;
- considérant qu'il y a lieu de verduriser les murs de jardin et la toiture plate des lofts ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- déplacer les vélos afin de conserver un jardin en pleine terre en intérieur d'îlot ;
- démolir le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment abritant le bureau afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot et l'affecter au local vélos ;
- clôturer les 3 emplacements de stationnement et réaménager l'espace restant en espace commun pour les enfants ;
- agrandir le jardin de l'appartement au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ;
- diminuer la hauteur des murs mitoyens suite aux démolitions ;
- verduriser les murs de jardin et la toiture plate des lofts ;

**Les dérogations aux art. 8 (hauteur - constructions isolées) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU et aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La secrétaire

S. DULLIER

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.