

Réunion de la Commission de Concertation du 01/07/2016

Demande de permis d'environnement de Classe 1.B. PE.4702/1B-2015 –

Adresse : **Avenue de l'Exposition n°408-410;**

Demandeur : **ACP BAHAMA - SAMOA C/O LAMY BELGIUM (syndic) ;**

Pour : **Exploitation d'un parking couvert de 64 véhicules, d'un parking à l'air libre de 25 emplacements et de deux chaudières au gaz (2x285 kW) ;**

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 situe en zone de construction en hauteur à destination résidentielle du P.P.A.S. du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 18.04.1963 ;
- Considérant que la demande vise à **l'exploitation d'un parking couvert de 64 véhicules, d'un parking à l'air libre de 25 emplacements et de deux chaudières gaz (2x285 kW) ;**
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 09/06/2016 au 23/06/2016 suivant les prescriptions de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- Vu le PV de clôture d'enquête du 27/06/2016 duquel il ressort qu'aucune réaction/réclamation écrite ou orale n'a été introduite contre la demande ;
- Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;
- Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisé ;
- Considérant que l'immeuble dispose actuellement d'un seul local pour vélos et poussettes, permettant de ranger au maximum 10 vélos ;
- Considérant que l'immeuble est existant et qu'il apparaît dès lors raisonnable de tendre vers 1 emplacement vélo pour 5 emplacements de parking ;
- Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir au moins 8 emplacements pour vélos supplémentaires ;
- Considérant que suite à cette suggestion émise au demandeur par Bruxelles Environnement, celui-ci a confirmé qu'il prévoirait l'aménagement de 8 emplacements vélos couverts, au niveau d'une des pelouses latérales de l'immeuble ;
- Considérant que lors de la visite de Bruxelles Environnement, il a été constaté que :
 - les emplacements de parking à l'air libre n'étaient pas délimités (tracés au sol) ;
 - il n'y avait pas de barrières pour accéder au parking à l'air libre ;
 - il a été constaté que la ventilation dans le local chaufferie situé en toiture de l'immeuble n'était pas suffisante (forte chaleur dans le local) ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 24/02/2014 (Réf :3316784) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;

Avis favorable à condition :

- D'aménager au moins 8 emplacements couverts supplémentaires pour les vélos selon des conditions qui figurent dans le permis d'environnement ;
- De prévoir un marquage au sol des 25 emplacements de parking à l'air libre ;
- De répondre aux infractions figurant dans le rapport du 24/02/2014 (Réf :3316784), de mettre en conformité l'installation électrique liée aux installations classées et fournir un nouveau rapport de contrôle à Bruxelles Environnement et auprès du Permis d'Environnement de l'Administration communale de Jette.
- D'améliorer la ventilation du local chaufferie, par exemple en remplaçant une fenêtre par une grille d'aération.
- Pour des raisons de sécurité contre l'incendie, il y a lieu que la porte d'accès au local chaufferie soit résistante au feu.

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10120

Monsieur Laurent CORNELIS: la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au premier étage avec terrasse en façade arrière et des transformations intérieures dans une maison unifamiliale;
Rue Henri Van Bortonne 29.

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 d'une véranda et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au premier étage avec terrasse en façade arrière et des transformations intérieures dans une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2016 au 23/06/2016 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 le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 5,15 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que la demande vise à rationaliser l'aménagement intérieur en ouvrant les espaces afin de répondre aux besoins actuels d'une famille ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée vise à remplacer une véranda par une « construction traditionnelle en dur » avec grande baie vitrée en façade arrière afin d'ouvrir les pièces de séjour vers le jardin ;
- considérant que cette extension implique une légère rehausse (environ 0,60 m x 3,40 m) du mur mitoyen avec le n°27 ;
- considérant que cette extension permet la création d'une chambre au 1^{er} étage en façade arrière et d'une terrasse sur la toiture plate ; que cette extension implique également une légère rehausse (environ 0,40 m x 3,00 m) du mur mitoyen avec le n°27 ;
- considérant que la façade arrière est orientée à l'Ouest ;
- considérant que cette rehausse n'impactera que légèrement la vue et l'ensoleillement en fin de journée de la propriété voisine au n°27 ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir pour le mur mitoyen rehaussé un matériau du même type et même format et une finition de même teinte que le mur mitoyen existant ;
- considérant que la demande prévoit une terrasse avec un recul végétal de 1,90 m par rapport au mur mitoyen avec le n°27 conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droite et obliques ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps de sécurité pour la terrasse conformément à la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » ;
- considérant que la demande prévoit des matériaux et des teintes de qualité pour la façade arrière (châssis en aluminium thermolaqué ton blanc, enduit ton gris clair, couvre-murs et seuils en pierre bleue etc.) ;
- considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit d'augmenter les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

- considérant qu'il y aurait lieu, en cas de changement de la porte d'entrée, de prévoir une porte en adéquation avec le style de la maison à soumettre à l'accord préalable de la commune ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir pour le mur mitoyen rehaussé un matériau du même type et même format et une finition de même teinte que le mur mitoyen existant ;
- prévoir un garde-corps de sécurité pour la terrasse conformément à la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » ;
- prévoir, en cas de changement de la porte d'entrée, une porte en adéquation avec le style de la maison à soumettre à l'accord préalable de la commune ;

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 01/07/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.9285

Mijnheer Karel DE BONDT: de uitbreiding op de kelderverdieping om een duplexappartement in te richten tussen de kelderverdieping en het gelijkvloers in een appartementsgebouw;
Carton de Wiertlaan 23.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat het initiële voorwerp van de aanvraag *het inrichten van een duplexappartement op het gelijkvloers en een deel van de kelderverdieping in een gebouw* nastreefde (plannen ingediend op 04/07/2012) ;
- gelet op de gewijzigde plannen ingediend in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO op 02/10/2014 die de schrapping van de voorziene aanbouw op de kelderverdieping voorzagen ;
- gelet op het feit dat het ontvangstbewijs van volledig dossier de datum van 07/11/2014 draagt ;
- gelet op het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening en de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15/01/2015 ;
- gelet op de gewijzigde plannen ingediend in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO op 18/03/2016 die terug de initiële aanvraag van het voorwerp beoogt ;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding op de kelderverdieping om een duplexappartement in te richten tussen de kelderverdieping en het gelijkvloers in een appartementsgebouw, nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 09/06/2016 tot 23/06/2016 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) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- gelet op het schriftelijke akkoord van de mede-eigenaars d.d. 30/03/2016 gevoegd bij de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ;
- overwegende dat de aanvraag een duidelijkere verbinding tussen de woning en de tuin toelaat ;
- overwegende dat de uitbreiding op de kelderverdieping meer dan 3,00 m hoger en meer dan 3,00 m dieper dan de rechterbuur (n°21) zal liggen ;
- overwegende dat de mandelige muren tussen de eigendommen hoog genoeg zijn en dat de aanvraag geen verhoging van deze muren voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag geen impact op de bezonning en op de zichten naar het binnenterrein van het huizenblok zal hebben ;
- overwegende dat de aanvraag het vergroten van een bestaand appartement nastreeft door het samenvoegen van een deel van de kelders en het appartement gelegen op het gelijkvloers ; dat het bijgevolg de comfort- en bewoonbaarheidsvoorwaarden van de woning verbetert ;

- overwegende dat de aanvraag een groen dak (niet toegankelijk) met een ruime terras (conform met het Burgerlijke Wetboek) voorziet ; dat deze in de verlenging van het hoofdvertrek ligt ;
- overwegende dat de aanvraag kleine binnenaanpassingen voorziet om een appartement te creëren dat aan de huidige behoefte van een familie beantwoordt ;
- overwegende dat de aanvraag conform is met titel II van de GSV ;
- gelet op het feit dat de inrichting van het appartement aan de notie van goede ruimtelijk ordening beantwoordt ;
- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden ;
- overwegende dat bij de vervanging van het schrijnwerk een eenheid voor het volledige gebouw dient teruggevonden te worden ;

Gunstig advies.

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.9958

Monsieur Hassan BEN BAIAD: objet de la demande initiale: la régularisation de l'agrandissement d'un chien assis en façade arrière et de l'extension du 1^{er} étage en façade arrière, l'extension du 2^e étage en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement

objet de la demande modifiée: la régularisation de l'agrandissement d'un chien assis en façade arrière et de l'extension du 1^{er} étage en façade arrière, l'extension du 2^e étage en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (un appartement-duplex et un appartement-triplex) ;
Rue Bulins 16.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande initiale vise à la régularisation de l'agrandissement d'un chien assis en façade arrière et de l'extension du 1^{er} étage en façade arrière, l'extension du 2^e étage en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2015 au 10/12/2015 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) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 18/12/2015 ;
- vu les plans et formulaires de demande modifiés introduits en date du 25/05/2016 en application de l'article 126/1 ;
- considérant que la demande modifiée vise à la régularisation de l'agrandissement d'un chien assis en façade arrière et de l'extension du 1^{er} étage en façade arrière, l'extension du 2^e étage en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (un appartement-duplex et un appartement-triplex) ;
- considérant que les dérogations au titre I du RRU sont inchangées ;
- considérant que la demande vise à créer un appartement-duplex 2 chambres entre une partie du sous-sol et le rez-de-chaussée et un appartement-triplex 2 chambres entre le 1^{er} et 2^e étage et les combles ;
- considérant que le nouveau chien assis n'impactera pas les bâtiments voisins du point de vue de l'ensoleillement ou de la vue ;
- considérant que l'extension du 1^{er} étage en façade arrière ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen avec le bâtiment au n°14 et n'impactera pas l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant que la façade arrière est orientée à l'Est ;
- considérant que la demande sollicite les dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne les locaux communs en cave et la salle de jeux sous combles et à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne le séjour avec cuisine ouverte et de l'appartement-duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- considérant que la hauteur libre sous le nouveau chien-assis est insuffisante (2,19 au lieu de 2,20 m) ;

- considérant qu'il s'agit d'une salle de jeux, que ce local est à considérer comme étant non habitable au sens du RRU car destiné au séjour temporaire des personnes ;
- considérant que la hauteur sous plafond des locaux communs en cave (2,07 m au lieu de 2,20 m) est insuffisante ;
- considérant que ces locaux sont existants et qu'ils subissent quelques aménagements ;
- considérant qu'il n'est pas envisageable de descendre le niveau du sol en cave sans entreprendre de lourds travaux ;
- considérant que l'éclairage naturel dans le séjour avec cuisine ouverte (déficit d'environ 2,20 m²) de l'appartement-duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est insuffisant ;
- considérant qu'il est possible d'augmenter les dimensions des baies vitrées en façade arrière afin de respecter l'article 10 du RRU et supprimer la dérogation ;
- considérant dès lors que les dérogations sont de minime importance et justifiables ;
- considérant que l'extension du 1^{er} étage et du 2^e étage en façade arrière permet d'agrandir le séjour de l'appartement-triplex, de créer une terrasse sur la toiture plate au 2^e étage et de rationaliser la façade arrière du bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée ; que cela implique la rehausse du mur mitoyen avec le n°14 sur une profondeur de 0,90 m et une hauteur de 1,90 m ;
- considérant qu'afin de limiter l'impact visuel et sur l'ensoleillement de cette rehausse sur la propriété voisine, il y a lieu de déplacer l'accès au jardin au niveau de la baie de la cuisine en respectant un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que cet accès permet une meilleure liaison entre les pièces de séjour du rez-de-chaussée et le jardin en contrebas ;
- considérant que la terrasse du 2^e étage ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen avec le n°14 ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de 2 unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Avis favorable à condition de :

- augmenter les dimensions des baies vitrées au rez-de-chaussée en façade arrière afin de respecter l'article 10 (éclairage naturel) du RRU et supprimer la dérogation ;
- déplacer l'accès au jardin au niveau de la baie de la cuisine en respectant un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ;

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10148

Monsieur Pierre HENDRICKX: la démolition d'un auvent et la construction d'un jardin d'hiver en façade arrière d'une maison unifamiliale;
Rue Ferdinand Lenoir 64.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public du quartier et de caractère résidentiel du P.P.A.S. n°8.05 du Quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 ;
- considérant que la demande vise à la démolition d'un auvent et la construction d'un jardin d'hiver en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2016 au 23/06/2016 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 le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 6,00 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée vise à remplacer un auvent par une « construction traditionnelle en dur » avec grande baie vitrée en façade arrière et toiture vitrée afin d'ouvrir les pièces de séjour vers l'extérieur ;
- considérant que cette extension implique une légère rehausse (hauteur maximum de 0,28 m) du mur mitoyen avec le n°66 ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir pour le mur mitoyen rehaussé un matériau du même type et même format et une finition de même teinte que le mur mitoyen existant ;
- considérant que la façade arrière est orientée Sud-Ouest ;
- considérant que cette rehausse n'impactera pas de manière significative la vue et l'ensoleillement de la propriété voisine au n°66 ;
- considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit d'augmenter les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir un tirage suffisant de la cheminée afin de ne causer aucune nuisance aux habitations voisines ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir pour le mur mitoyen rehaussé un matériau du même type et même format et une finition de même teinte que le mur mitoyen existant ;
- garantir un tirage suffisant de la cheminée afin de ne causer aucune nuisance aux habitations voisines ;

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10033

Monsieur Maurice BETH-KINNE: la régularisation de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et combles, de la création d'un chien-assis en façade avant, de la modification de baies en façade arrière et la création d'un studio dans les combles d'un immeuble de rapport comprenant déjà 4 unités de logement ;
Rue Steppé 41.

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'extension en façade arrière au rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et combles, de la création d'un chien-assis en façade avant, de la modification de baies en façade arrière et la création d'un studio dans les combles d'un immeuble de rapport comprenant déjà 4 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2016 au 23/06/2016 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 - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que, d'après l'historique des inscriptions au registre de la population, le bien est composé de 4 unités de logement régulières ; qu'il s'agit de la situation de droit du bien ;
- considérant que le nombre de logements dans le bien est inchangé ;
- considérant que l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage implique la rehausse du mur mitoyen avec le n°52-54 de l'avenue Notre-Dame de Lourdes ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée Nord-Ouest ;
- considérant que cette rehausse impactera légèrement l'ensoleillement et la vue des propriétés voisines ;
- considérant que la demande prévoit de revoir certains aménagements intérieurs afin d'offrir de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, en intégrant notamment les WC à l'intérieur des logements ;
- considérant que certains travaux ont été effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit de rationaliser les modifications effectuées en façade arrière (alignement des baies de fenêtre, enduit de ton blanc sur tout la façade etc.) ;
- considérant que la largeur du chien-assis en façade avant est supérieure aux 2/3 de la largeur de la toiture mesurée entre axes mitoyens (dépassement de 0,48 m) ; qu'elle ne dépasse par de plus de 2,00 m le profil de la toiture ;
- considérant que ce chien-assis offre une vue droite au studio sous combles ;
- considérant qu'il s'intègre dans le bâti existant et ne dénature pas l'harmonie esthétique et l'unité architecture du bien ;

- considérant que l'extension dans le versant arrière de la toiture, de par ses importantes dimensions (2,88 m de hauteur, 5,57 m de largeur), a un aspect massif et ne s'intègre pas dans la façade arrière ;
- considérant que celle-ci offre une vue droite dans l'espace « bureau » et permet d'augmenter la superficie plancher habitable du studio ; qu'elle ne se justifie pas dans la cage d'escaliers commune ;
- considérant qu'il y a lieu de la limiter en largeur à celle de l'espace « bureau » (environ 3,60 m) et d'assimiler l'extension à un chien-assis conforme à l'article 6 (toiture – lucarne) du titre I du RRU ;

Avis favorable à condition de :

- limiter en largeur l'extension dans le versant arrière de la toiture à celle de l'espace « bureau » (environ 3,60 m) et assimiler celle-ci à un chien-assis conforme à l'article 6 (toiture – lucarne) du titre I du RRU ;

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10007

Monsieur Mihai KUTH: objet initial de la demande: la démolition d'un entrepôt et la construction d'un immeuble de 3 logements

objet modifié de la demande: la démolition d'un entrepôt et la construction d'un immeuble de 2 logements (2 duplex 3 chambres);

Rue Esseghem 6.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que l'objet initial de la demande visait à la démolition d'un entrepôt et la construction d'un immeuble de 3 logements ;
- considérant que l'objet modifié de la demande vise à la démolition d'un entrepôt et la construction d'un immeuble de 2 logements (2 duplex 3 chambres) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2015 au 10/12/2015 pour cause de :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que 3 réclamations ont été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la perte d'ensoleillement induite par une nouvelle construction à front de rue, le manque de surface imperméable et à la rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que la demande actuelle prévoit la démolition de la partie en fond de parcelle et de replanter celle-ci ;
- considérant que la demande prévoit donc d'améliorer l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la terrasse du 1^{er} étage respecte le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
- considérant que la nouvelle demande répond aux remarques émises dans le précédent avis de la commission de concertation émit lors de sa séance du 18/12/2015 ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de locaux communs mais que dans un immeuble de 2 unités réparties comme proposé dans la présente demande, ceux-ci ne sont pas utiles ;
- considérant que la demande est en dérogation au niveau de la hauteur sous plafond (art. 4 du Titre II) de la chambre 2 sous combles ;
- considérant que la demande prévoit une citerne de récupération des eaux de pluies et un bassin d'orage ;
- considérant les aménagements particuliers de la rue Esseghem, dus à l'étroitesse de la rue, prévoyant des alcôves du côté opposé au garage afin que les habitants aient accès à ceux-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir également pour cette nouvelle construction un alcôve permettant l'accès au garage ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir à la charge du demandeur un alcôve permettant l'accès à son garage, et ce avec l'accord de l'administration communale ;
- ajouter des coupoles dans la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée afin d'améliorer l'éclairage naturel du séjour au rez-de-chaussée ;

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 01/07/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.9959

Mijnheer Sanharib MALKI: het bouwen van een opbrengsthuis langs de straatkant (5 wooneenheden) en de verbouwing van het kantoorgebouw op het binnenterrein van het huizenblok in een opbrengsthuis (4 wooneenheden);
Dieleghemsesteenweg 90.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- gelet op het feit dat de aanvraag in gemengd woon- en bedrijfsgebied, in koeren en tuinen gebied en in bedrijfsgebied met stedelijk karakter van de BBP 5.01 van Molenbeekdal goedgekeurd bij KB van 26.01.1988, gelegen is ;
- overwegende dat het oorspronkelijk voorwerp van de aanvraag het bouwen van een opbrengsthuis langs de straatkant (7 wooneenheden) en de verbouwing van het kantoorgebouw op het binnenterrein van het huizenblok in een opbrengsthuis (4 wooneenheden) nastreeft;
- overwegende dat het gewijzigde voorwerp van de aanvraag het bouwen van een opbrengsthuis langs de straatkant (5 wooneenheden) en de verbouwing van het kantoorgebouw op het binnenterrein van het huizenblok in een opbrengsthuis (4 wooneenheden) nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 29/10/2015 tot 12/11/2015 in verband met :
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bebouwingsprofiel ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de daken;
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er 2 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende dat de bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, betrekking hebben op het overdreven bouwprofiel van de nieuwe constructie aan de straatzijde, de impact op de bezonning van het perceel ernaast, de laterale zichten van de terrassen op de naastgelegen terrassen, impact van de ondergrondse werken op de stabiliteit van de naastgelegen woningen, eventuele de trillingen van de autolift, het raam in de gemene muur, veiligheidsproblemen t.h.v. de straat;
- overwegende dat de herbestemming van het gebouw binnen het huizenblok aan een goede ruimtelijke ordening beantwoordt ;
- overwegende dat de aanvraag de vergroening op het binnenplein van het huizenblok voorziet, wat de kwaliteit binnen het huizenblok ruimschoots verbetert;
- overwegende dat het gebouw langs de straatkant opnieuw een uitlijning reconstrueert en dat de afmetingen van de daken in overeenstemming gebracht worden met de daken van de twee naburig gelegen gebouwen;
- overwegende dat de appartementen conform zijn met de Titel II van de GSV;
- overwegende dat er reden is om de activiteit van het gelijkvloers te verduidelijken;

- overwegende dat er reden is om groendaken te voorzien;
- overwegende dat er reden is om een installatie die het gebruik van regenwater toelaat te voorzien en, indien mogelijk, een systeem die de re-infiltratie van de overloop toelaat;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de inrichting van het driekamerappartement in het straatkantgebouw te herzien;
- het vaste deel van de glazen leuning aan de straatgevel te voorzien;
- de keuze van de ramen en de bouwmaterialen te onderwerpen aan de goedkeuring van de gemeente;
- het aanvragen bij en het verkrijgen van de toelating bij het gemeentebestuur van het type en de openingsuren van de activiteit op het gelijkvloers;
- groendaken te voorzien;
- een installatie te voorzien die het gebruik van regenwater toelaat en ook, indien mogelijk, een systeem die de re-infiltratie van de overloop toelaat te voorzien;

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10074

"Délices Architectes" c/o Monsieur Stéphane Moetwil: la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 appartement 2 chambres au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses;
Avenue Broustin 42.

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) ;
- considérant que l'objet de la demande initiale vise à la transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 appartement 2 chambres au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 l'avis émis par la commission de concertation en sa séance du 03/06/2016 libellé comme suit :
 - *« 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);*
 - *considérant que la demande vise à la transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+ isolation) et création de terrasses;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 le bâtiment actuel est en très mauvais état ;*
 - *considérant que le projet prévoit une diversité du type de logements ;*
 - *considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de plusieurs unités de logements ;*
 - *considérant que la demande prévoit de rénover la façade arrière entièrement, ce qui améliorera la qualité de l'intérieur d'îlot ;*
 - *considérant que la demande prévoit de créer un espace extérieur pour chaque unité de logement ;*
 - *considérant que la demande prévoit de mettre les dalles de sol de l'annexe au même niveau que celle du bâtiment principal afin de pouvoir lier les espaces plus facilement ;*

- *considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre II en ce qui concerne la superficie de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée qui ne fait que 12.5 m² ;*
- *considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des 2 chambres du 4^e étage ;*
- *considérant que la demande prévoit un rangement pour vélo et pour poubelles dans le hall d'entrée, que ce n'est pas l'idéal ;*
- *considérant que pour pouvoir placer les vélos et les poubelles dans le hall d'entrée, il faut avoir recours à un artifice au niveau du mur de la chambre alors que celle-ci est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;*
- *considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la totalité du bâtiment ;*
- *considérant que la demande surdensifie la parcelle ;*

Avis unanime défavorable »

- considérant les plans modificatifs introduits en date du 15/06/2016 ;
- considérant que ceux-ci répondent partiellement aux remarques émises par la commission de concertation ;
- considérant que la demande ne prévoit plus que 3 logements répartis comme suit : un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un appartement 2 chambres au 2^e étage et un duplex 4 chambres au 3^e étage et sous les combles, ;
- considérant que les logements profitent tous d'un espace extérieur ;
- considérant que la demande sollicite toujours une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur et ce en partie pour la rehausse du mur mitoyen au niveau de la terrasse de l'étage sous combles ;
- considérant que le voisin du n°40 a déjà le profil le plus bas des trois bâtiments concernés et que c'est ce mitoyen là qui est rehaussé jusqu'à 16,44 mètre ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des plantations pérennes pour respecter le Code civil ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques des terrasses vers les fonds voisin mais également des terrasses entre elles ;
- considérant que la demande prévoit un espace de rangement pour les vélos en cave ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelle mais que chaque unité dispose d'un espace privatif de rangement en cave, qu'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement peut fonctionner sans local poubelle commun ;

Avis favorable à condition de :

- respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
- prévoir des plantations pérennes pour respecter le Code civil au niveau du 3^e étage afin d'éviter la rehausse du mitoyen ;

La secrétaire

S. DULLIER

Réunion de la Commission de Concertation du 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10004

Monsieur Sami KASTRATI : la démolition d'un dépôt et d'un atelier de réparation de voiture pour construire un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un dépôt de matériaux de construction et deux logements aux étages;
Avenue de Levis Mirepoix 73.

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 dépôt et d'un atelier de réparation de voiture pour construire un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un dépôt de matériaux de construction et deux logements aux étages ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2016 au 23/06/2016 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - 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 qu'en date du 18/12/2016 la demande avait suscité un avis défavorable formulé comme suit :
 - *« considérant que la réaction en cours d'enquête demande qu'un état des lieux des maisons mitoyennes soit fait avant toute construction ;*
 - *considérant que la demande prévoit un dépôt de matériaux de construction au rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1^{er} et un duplex 3 chambres composé du 2^{ème} et des combles ;*
 - *considérant que le bien avait déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (J. 9052) ;*
 - *considérant que ce permis est périmé, et qu'il autorisait un commerce au rez-de-chaussée avec 2 duplex aux étages ;*
 - *considérant que cette demande prévoit également deux logements, sans aucun emplacement de stationnement ;*
 - *considérant que cette demande prévoit de construire sur l'entièreté de la parcelle, ce qui peut se justifier par l'utilisation du rez-de-chaussée (entrepôt) ;*
 - *considérant que la nouvelle construction au niveau du rez-de-chaussée, est construite dans la même emprise que le bien actuel ;*
 - *considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur d'îlot il y a lieu de placer une toiture végétalisée de type extensive ou intensive sur la totalité de celle-ci ;*
 - *considérant que les logements sont conformes aux normes de confort et d'habitabilité du Titre II du RRU ;*
 - *considérant que la buanderie placée en façade arrière de chaque logement, palie au manque de rangement dans les logements, mais que sa position ne répond pas à un aménagement rationnel de l'espace ;*
 - *considérant que cette buanderie à chaque étage est en dérogation aux art.4 et 6 en hauteur et profondeur au Titre I du RRU, et que l'utilisation de cette pièce ne justifie pas cette dérogation ;*
 - *considérant que les chambres 1 sont en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage ;*
 - *considérant que les séjours ont les mêmes superficies pour les deux appartements alors qu'il s'agit d'un appartement une chambre et d'un appartement 3 chambres et qu'il serait adéquat de prévoir un séjour plus grand pour l'appartement 3 chambres;*
 - *considérant qu'aucun des logements ne bénéficient d'un espace privatif extérieur ;*

- *considérant que la composition de la façade n'a pas bénéficié d'une recherche particulière et que la proposition faite n'est pas de qualité (revêtement de façade, les châssis en PVC blanc des étages ne sont pas en harmonie avec la porte de garage du rez-de-chaussée...) alors que pour une nouvelle construction il y a lieu de prévoir un soin particulier à l'esthétique de la façade pour améliorer le front bâti; »*
- considérant que suite aux plans modificatifs introduits en date du 17/02/2016, la demande a été de nouveau soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 25/03/2016 ;
- considérant que lors de cette séance la commission a de nouveau émis un avis défavorable estimant que la façade et les conditions de confort et d'habitabilité d'un des deux logements étaient légèrement améliorées mais que les modifications apportées ne répondaient pas de manière significative à son premier avis ;
- considérant les plans modificatifs introduits en date du 12/05/2016 ;
- considérant qu'une toiture verte extensive a été prévue sur la toiture plate de l'entrepôt afin d'améliorer l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 en hauteur et profondeur au Titre I du RRU, que les chambres arrières sont plus que conformes aux normes de superficie du Titre II du RRU, et que l'utilisation de cette pièce ne justifie pas cette dérogation ;
- considérant que le living du duplex est à peine plus grand que dans la première demande ;
- considérant que chaque logement possède un espace extérieur ;
- considérant que la terrasse du 3^e étage a un impact sur le voisins au n°75 de l'avenue de Lévis Mirepoix ;
- considérant que c'est la cuisine qui est en liaison directe avec la terrasse et qu'il serait plus idéal que ce soit une pièce de vie ;
- considérant que les modifications ne répondent toujours pas de manière significatives aux remarques émises par les commissions de concertation et n'améliorent que très peu les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir l'activité économique au rez-de-chaussée ;

Considéranants supplémentaires pour l'IBGE et les Monuments et Sites :

- Considérant que la demande concerne une démolition/reconstruction ;
- Considérant que le nouveau projet imperméabilise la totalité de la parcelle ;
- Considérant de plus qu'il ne prévoit aucun dispositif de récupération des eaux pluviales (bassin d'orage) ni de système de tamponnage (toiture verte) ;
- Considérant qu'il ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS en ce que les actes et travaux projetés n'améliorent pas en premier lieu les qualités végétales, ni paysagères, ni esthétiques de l'intérieur d'îlot ;
- Vu les problèmes d'inondations en région bruxelloise, le projet ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.9974

VALENMAR S.P.R.L. c/o Monsieur Georges GOODMAN: la construction d'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 5 emplacements de stationnement du côté de la rue Esseghem;
Rue Jules Lahaye 162.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que l'objet initial de la demande vise à la construction d'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 6 emplacements de stationnement du côté de la rue Esseghem
- considérant que l'objet modifié de la demande vise à la construction d'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 5 emplacements de stationnement du côté de la rue Esseghem ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites dont 3 hors délais;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur les gabarits trop importants du projet ainsi que sur le déplacement du canicite ;
- considérant que la demande prévoit de maintenir l'aménagement fait par la commune sur sa parcelle avec des arbres en palissade et des bancs ;
- considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin de ne pas abîmer les arbres lors de l'exécution des travaux ;
- considérant que le balcon du 1^{er} étage de la partie côté Jules Lahaye est en conflit avec la couronne des arbres, qu'il y a donc lieu soit de supprimer ce balcon soit de l'inverser ;
- considérant que la demande prévoit de s'aligner sur les gabarits voisins sauf en ce qui concerne le volume de circulation et l'accès aux logements ;
- considérant que les gabarits proposés s'intègrent dans le contexte existant ;
- considérant que dans le cas de nouvelles constructions, il y a lieu d'améliorer l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'au vu de la situation particulière de la parcelle, l'amélioration de l'intérieur d'îlot ne peut se faire qu'en végétalisant un maximum les surfaces de toiture ou de mur ;
- considérant que la demande prévoit des espaces verts tampons entre la nouvelle constructions et les constructions voisines existantes au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser le mur du volume de circulation qui reste le plus imposant du projet ;
- considérant que cela peut se faire au moyen de fil tendus et de lierre ;
- considérant que les logements profitent tous d'un espace extérieur ;
- considérant que les terrasses arrières sont orientées à l'Est ;

- considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques au niveau des terrasses du bâtiments côté rue Esseghem par rapport aux propriétés voisines mais également entre elles ;
- considérant que le nombre d'emplacements a été réduit a 5 pour 5 unités de logement et un bureau ce qui est conforme au Titre VIII du RRU ;
- considérant cependant les aménagements spécifiques de la rue Esseghem (alcôves permettant l'accès des habitants aux garages étant donné l'étroitesse de la rue) ;
- considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune pour créer une alcôve d'accès au garage de cette nouvelle construction ;
- considérant que la demande prévoit 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et 3 appartements 1 chambre ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ;
- considérant que la demande prévoit un emplacement de stationnement pour PMR ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée va-et-vient afin de respecter l'article 6 du Titre IV du RRU ;
- considérant que le cèdre vieillit mal et perd ses tanins ce qui fait des tâches sur les murs (ici proposé en crépi blanc) ;
- considérant qu'il y a lieu de faire d'autres propositions quant aux matériaux utilisés ou fournir des informations supplémentaires quant au traitement du bois afin que celui-ci ne fasse pas de tâche ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau de Essegem dont l'existence remonte au 14^e, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ;
- considérant que les plans modifiés ne répondent que très peu aux remarques de la commission précédente ;

Avis défavorable

La secrétaire

S. DULLIER

Vergadering van de Overlegcommissie van 01/07/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10180

WELL-ESTATE B.V.B.A. c/o Mijnheer Dimitri WELLENS: het omzetten van een kantoorgebouw B naar wooneenheden (55 wooneenheden) binnen het huizenblok en het bouwen van 2 nieuwe gebouwen binnen het huizenblok (D2: 30 wooneenheden) en aan de voorzijde van de Wemmelsesteenweg (D1: 7 wooneenheden) alsook de toename van het aantal parkeerplaatsen van 159 naar 174 (+15); Wemmelsesteenweg.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een sterk gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het omzetten van een kantoorgebouw B naar wooneenheden (55 wooneenheden) binnen het huizenblok en het bouwen van 2 nieuwe gebouwen binnen het huizenblok (D2: 30 wooneenheden) en aan de voorzijde van de Wemmelsesteenweg (D1: 7 wooneenheden) alsook de toename van het aantal parkeerplaatsen van 159 naar 174 (+15), nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 09/06/2016 tot 23/06/2016 in verband met :
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - 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);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er 22 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende dat de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking hadden tot ;
 - de wijziging van de architecturale opzet in vergelijking met de laatste stedenbouwkundige vergunning die niet uitgevoerd werd ;
 - het niet integreren in de bestaande context zowel voor de volumes als voor de esthetiek (type van materialen, kleur van de materialen, enz ...) die een breuk en een gebrek aan coherentie creëren in verband met de bebouwde gebouwen op de site "Clos du Miroir" maar ook in verband met de gebouwen gelegen Thomaesstraat en Wemmelsesteenweg;
 - de verdichting van de site door de verhoging van het aantal woningen terwijl het gemengd karakter van de type woningen is vermindert;
 - de verhoging van het aantal parkeerplaatsen en de overlast die deze verdichting met zich meebrengt (geluidsoverlast, probleem van overgebruik van de garagedeur, de mobiliteit van de wijk, de verkeersopstoppingen, enz,...);
 - het informatiegebrek over de voorzienen buiteninrichtingen die de indruk geeft dat de voetgangerstraat zich omvormt tot een echte doorgangsteeg;
 - de privatisering van de buitenruimten, de vermindering van de gemeenschappelijke groene ruimten met name het afschaffen van het gemeenschappelijke speelplein die voorzien werd in de vorige stedenbouwkundige vergunning tussen het gebouw D1 en D2;

- het informatiegebrek over de organisatie van de vuilnisinzameling bij Brussel Netheid en het toegankelijkheidsgebrek van de vuilnisruimten;
- het gebrek van sociale cohesie in het gehele project;
- het niet in aanmerking nemen van de gebouwen A en F terwijl deze de toegangen zijn tot de site;
- het afschaffen van de terugsprongen van de hoogste verdiepingen van de gebouwen B en D2 die het toelieten om een afstand te hebben ten opzichte van de huizen gelegen in de Thomaesstraat;
- de verhoging van de hoogte van de D1 die een lichtverlies zal teweegbrengen voor de tuinen van de huizen gelegen Wemmelsesteenweg;
- de diepte en de oriëntatie van de terrassen van het gebouw D1 die zicht geven op de naburige tuinen en huizen gelegen Wemmelsesteenweg en Thomaesstraat;
- problemen veroorzaakt door de ondoorlaatbaarheid van de grond;
- het gebrek aan zekerheid van de promotor betreffende de behandeling van de mede-eigendommen;
- overwegende de vorige stedenbouwkundige aanvraag J.8853 afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van 12/10/2010;
- overwegende dat deze vorige aanvraag een totaal van 156 wooneenheden op de site voorziet, waarvan 76 in de gebouwen B, D1 en D2 ;
- overwegende dat de huidige aanvraag een totaal van 172 wooneenheden op de site voorziet waarvan 92 in de gebouwen B, D1 en D2;
- overwegende dat de aanvraag dus voorziet om het aantal wooneenheden in deze 3 gebouwen (B, D1 en D2) te verhogen met 16 eenheden;
- overwegende dat de vorige stedenbouwkundige aanvraag in de gebouwen B, D1 et D2 23 appartementen met 1 kamer, 34 appartementen met 2 kamers en 19 appartementen met 3 kamers voorziet;
- overwegende dat de huidige aanvraag in de gebouwen B, D1 et D2 9 studio's, 31 appartementen met 1 kamer, 47 appartementen met 2 kamers en 5 appartementen met 3 kamers voorziet;
- overwegende dat gezien de cijfers, de 3-kamerappartementen verkleind worden ten voordele van de studio's, de 1-kamerappartementen en de 2-kamerappartementen;
- overwegende dat er dus in de huidige aanvraag slechts 5 grote gezinnen kunnen worden opgevangen;
- overwegende dat de huidige aanvraag het gemengd karakter van het type voorgestelde wooneenheden verlaagd;
- overwegende dat de aanvraag ook het vergroten van de kelderverdieping voorziet teneinde het aantal parkeerplaatsen te kunnen verhogen naar 174, wat dus een verhoging van 15 parkeerplaatsen betekent ten opzichte van de vorig afgegeven vergunning;
- overwegende echter dat de parkeerplaatsen met nummers 16, 17, 18, 91 en 92 niet bruikbaar zijn en dat de parkeerplaatsen met de nummers 22 en 93 moeilijk bruikbaar zijn;
- overwegende dat er dus in totaal slechts 169 parkeerplaatsen goed bruikbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag dus in afwijking is met artikel 6 van Titel VIII van de GSV;
- overwegende dat door het vergroten van de kelderverdieping, de aanvraag de doorlaatbaarheid van het terrein nog vermindert terwijl de afwijking reeds bestaande was bij de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat elke wooneenheid beschikt over een buitenruimte zoals in de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Blok B :

- overwegende dat het om een grote renovatie gaat ;
- overwegende dat de aanvraag geen grote wijziging van de hoogte van het gebouw noch een grote wijziging van het volume voorziet ;

- overwegende dat de toegang tot de gebouwen 2 bedraagt en dat deze zich bevinden aan de zijgevels van de gebouwen en dus geen impact hebben op bedrijvigheid van de voetgangerszone noch op de sociale controle van deze;
- overwegende dat de toegang tot het gebouw A veel plaats inneemt vermits er enerzijds een toegang moet zijn tot de inkomhal van de woonsten en anderzijds een toegang moet zijn tot het fietslokaal dat op de kelderverdieping ligt;
- overwegende dat het fietslokaal van het gebouw zich bevindt langs de buitenkant van de kelderverdieping, wat niet ideaal is voor wat betreft het gebruik;
- overwegende dat de aanvraag een inrichting voorstelt die het toelaat dat de leefruimten beter gelegen zijn vermits in de vorige stedenbouwkundige vergunning 45% van de leefruimten noordelijk gelegen waren
- overwegende dat de in beslag genomen oppervlakte verminderd is;
- overwegende dat een terugsprong langs de achtergevel het mogelijk maakt om een zekere afstand te behouden ten opzichte van de huizen gelegen in de Thomaesstraat;
- overwegende dat de huidige aanvraag langs de achtergevel terrassen voorziet op het gelijkvloers, de 2^e en de 3^e verdieping maar dat deze, behalve in rare gevallen, uitgeven op de kamers;
- overwegende dat deze terrassen rechtstreeks zicht hebben op de tuinen van de huizen van de Thomaesstraat, dat het gebouw slechts op 7m van de gemene grens staat, dat het dus nodig is om in plaats van terrassen niet-toegankelijke groene daken te voorzien;
- overwegende dat sommige terrassen van de wooneenheden direct zicht hebben op de kamers of leefruimten van andere wooneenheden van het gebouw vermits hun nabijheid met de vensters, wat het geval is met het terras van 2.16 naar de leefruimte toe van de 3.6 of het terras van de 2.15 naar kamer 1 van de 2.16;
- overwegende dat de aanvraag het inrichten van terrassen voorziet aan de gevel rechtover gebouw A, dat deze twee gebouwen slechts op een afstand van 16m staan tussen de gevels:
- overwegende dat de kamers 2 en/of 3 van de appartementen 0.3, 0.5, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.16, 1.19, 3.4 en 3.6, zelfs al zijn ze conform met artikel 3 van Titel II van de GSV voor wat betreft de minimale oppervlakten, niet beantwoorden aan een goede inrichting van de plaatsen en dat ze moeilijk in te richten zijn daar hun breedte tussen de 2,1m en de 2,45m ligt;
- overwegende dat diezelfde kamers in afwijking zijn met artikel 10 van Titel II van de GSV voor wat betreft de natuurlijke verlichting van de bewoonbare ruimten;
- overwegende dat om de kamers in te richten, aangezien hun bijzondere configuratie, men verplicht is om een meubel te plaatsen voor de enige venster van de ruimte, wat de verlichting nog vermindert;
- overwegende dat de voorziene woonkamers niet in verhouding zijn met het aantal kamers van het appartement;

Blokken D1 en D2:

- Overwegende dat het om twee nieuwbouwen gaat, één aan de voorkant van de Wemmelsesteenweg en één binnen het huizenblok, langsheen de voetgangerszone binnen de Spiegelgaarde;
- Overwegende dat de in beslag genomen oppervlakte van de 2 gebouwen verminderd is ten opzichte van de vorige stedenbouwkundige vergunning;
- Overwegende dat de volumetrie van de 2 gebouwen werd grondig gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- Overwegende dat de aanvraag geen wijziging voorziet voor de totale hoogte van gebouw D2 ;
- Overwegende dat de vorige aanvraag een hellend dak op gebouw D1 voorzag zoals het gemene profiel van de Wemmelsesteenweg 109 dit op een lengte van 3m teneinde de impact op deze te beperken;

- Overwegende dat het gebouw D1 in de huidige aanvraag een plat dak heeft dat 5m hoger is als de daklijst van Wemmelsesteenweg 109;
- Overwegende dat het gebouw D1 uitgelijnd is op de hoogtes van Wemmelsesteenweg 91 en dientengevolge dus onevenredig is ten opzichte van nummer 109 die volledig wordt weggedrongen;
- Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de gemene muur tussen de gaarde en de achtertuinten van de gebouwen in de Thomaesstraat;
- Overwegende dat de huidige aanvraag een rechthoekig parallellepipedum voorstelt waarvan het enige reliëf gecreëerd door boven elkaar liggende balkons aan de voorgevel van alle verdiepen;
- Overwegende dat één van de voorwaarden voor het verkrijgen van de vorige vergunning eruit bestond een laatste verdieping met terugsprong te realiseren teneinde het zicht op de huizen van de Thomaesstraat af te schaffen;
- Overwegende dat de huidige aanvraag de terugsprong van de laatste verdieping afschaft, dat hierdoor de woonsten van de 3^e verdieping een overzicht hebben op de woonsten van de Thomaesstraat en de Wemmelsesteenweg;
- Overwegende dat de achtergevel van D2 vlak is, zonder reliëf;
- Overwegende dat de gekozen architectuur het gebouw massiever maakt;
- Overwegende dat het volume van D2, toegelaten in de vorige vergunning, reeds indrukwekkend was ten opzichte van de omliggende contextbestaande uit huizen met maximum een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een hellend dak, maar dat het ging om een bestaand gebouw;
- Overwegende dat de ingangen van de duplexen van D2 langs de binnengang liggen ;
- Overwegende dat deze gang 69m lengte bedraagt;
- Overwegende dat deze doorgangsgang, al is er een maximale verlichting, toch nog somber en weinig geruimtelijk zal blijven, vooral op de 2^e verdieping waar deze in zigzag loopt;
- Overwegende dat de terrassen van het gebouw D1 een rechtstreeks zicht geven op de nabij gelegen eigendommen van de Thomaesstraat en de Wemmelsesteenweg;
- Overwegende dat de aanvraag een fietslokaal en een vuilnislokaal voorziet naast de twee ingangen van het gebouw ;
- Overwegende dat dit geen goede inrichting is van de ruimten en dat men beter overgaat tot het scheiden van het fietslokaal en het vuilnislokaal;
- Overwegende dat de woonst op het gelijkvloers van het gebouw D1 niet gericht is naar zijn eigen tuin maar eerder naar de ingang van de site;
- Overwegende dat het vuilnislokaal van het gebouw D1 ingericht is rechtstreeks aan de Wemmelsesteenweg;
- Overwegende dat het beter zou zijn om de wooneenheid en de gemeenschappelijke ruimten van het gelijkvloers van D1 om te wisselen en de wooneenheid te plaatsen langs de kant van de gemene muur en de vuilnislokalen en fietslokalen langs de toegang van de site;
- Overwegende dat de woningen conform zijn met artikel 3 van Titel II van de GSV voor wat betreft de oppervlakenormen ;
- Overwegende dat de appartementen D2-2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 een niet-rationele inrichting hebben die niet overeenkomt met een goede inrichting van de ruimten;
- overwegende dat de 2-kamerappartementen in afwijking zijn met artikel 10 van Titel II van de GSV voor wat betreft de natuurlijke verlichting van de bewoonbare ruimten ;

Materialen en esthetiek :

- Overwegende dat de gevels van de 3 gebouwen bestaan uit grote betonnen platen met effen afwerking en kleinere betonnen platen met een verkleurde afwerking;

- Overwegende dus dat de gevel donkergrijs zal zijn met donkergrijze ramen en dat de leuningen lichtgekleurde metalen hekken zijn;
- Overwegende dat deze keuzes niet passen met de bestaande context ;
- Overwegende dat de gevels monochroom zijn ;
- Overwegende dat de 3 voorgestelde gebouwen een monoliet aspect hebben;

Groene ruimten :

- Overwegende dat de meeste groene ruimten geprivatiseerd zijn teneinde een tuin te bieden aan de woningen op het gelijkvloers;
- Overwegende dat de enige gemeenschappelijke groene ruimten onbruikbaar zijn ;
- Overwegende dat de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een gemeenschappelijk speelplein voorzag voor heel de gaarde, dat deze niet meer verschijnt in de huidige aanvraag ten voordele van een manoeuvrezone met betonnen klinkers;
- Overwegende dat de gemeenschappelijke groene ruimten van zo'n geheel van wooneenheden ruimschoots meewerken aan de levenskwaliteit van de woningen en aan de sociale cohesie van het geheel;
- overwegende dat de gekozen architectuur van de huidige aanvraag heel verschillend is met de vorige toegelaten stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat de aanvraag een geheel aan coherentie mist en zich niet integreert in het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de aanvraag geen enkel groen dak op de 3 gebouwen voorziet ;
- Overwegende dat de voorgestelde woningen in de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van mindere goede kwaliteit zijn dan diegenen in de vorig toegelaten vergunning ;
- Overwegende dat er geen coherente overdenking is over de niet bebouwde ruimten;

Ongunstig advies

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 01/07/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10180

WELL-ESTATE S.P.R.L. c/o Monsieur Dimitri WELLENS: ;
Chaussée de Wemmel.

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 la reconversion d'un immeuble de bureau B en logement (55 unités) en intérieur d'îlot et la construction de 2 bâtiments neufs en intérieur d'îlot (D2: 30 unités) et à front de rue de la chaussée de Wemmel (D1: 7 unités) ainsi que l'augmentation du nombre d'emplacement du parking de 159 à 174 (+15) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2016 au 23/06/2016 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 - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que 22 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réclamations portent sur :
 - la modification du parti architectural par rapport au dernier permis délivré mais non mis en œuvre ;
 - la non intégration dans le contexte existant tant au niveau des volumes que de l'esthétique (type de matériaux, couleur des matériaux, etc...) qui crée une rupture et un manque de cohérence par rapport aux bâtiments déjà construits sur le site « Clos du Miroir » mais également par rapport à la rue Thomaes et à la chaussée de Wemmel ;
 - la densification du site par l'augmentation du nombre de logements alors que la mixité du type de logements est réduite ;
 - l'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement et les nuisances qui accompagnent cette densification (nuisances sonores, problème de sur-utilisation des portes de garage, mobilité du quartier, embouteillages, etc,...) ;
 - le manque d'informations sur les aménagements extérieurs prévus, donnant l'impression que le piétonnier se transforme en ruelle intérieur ;
 - la privatisation des espaces extérieurs, la diminution des espaces verts collectifs notamment la suppression de la plaine de jeux commune prévue dans le précédent permis entre les bâtiments D1 et D2 ;
 - le manque d'information par rapport à l'organisation de la collecte des déchets par Bruxelles Propreté et le manque d'accessibilité des locaux poubelle ;
 - le manque de cohésion sociale du projet dans son ensemble ;
 - le non prise en considération des bâtiments A et F alors que ceux-ci sont des entrées au site ;
 - la suppression des retraits des derniers étages des bâtiments B et D2 qui permettaient un recul vis-à-vis des maisons de la rue Thomaes ;
 - l'augmentation de la hauteur du D1 qui provoquera une perte d'ensoleillement pour les jardins des maisons chaussée de Wemmel ;

- la profondeur et l'orientation des terrasses du bâtiments D1 qui donnent des vues droites et obliques sur les fonds voisins de la chaussée de Wemmel et de la rue Thomaes ;
- les problèmes dus à l'imperméabilité du sol ;
- le manque d'assurance fournie par le promoteur quant au traitement des mitoyennetés ;
- considérant la précédente demande de permis d'urbanisme J. 8853 délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/10/2010 ;
- considérant que cette précédente demande prévoyait un total de 156 logement sur le site dont 76 dans les bâtiments B,D1 et D2 ;
- considérant que la demande actuelle prévoit un total de 172 logements sur le site dont 92 dans les bâtiments B,D1 et D2 ;
- considérant que la demande prévoit donc d'augmenter le nombre de logement dans ces 3 bâtiments (B, D1 et D2) de 16 unités ;
- considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme prévoyait dans les bâtiment B, D1 et D2 : 23 appartements 1 chambre, 34 appartements 2 chambres et 19 appartements 3 chambres ;
- considérant que la présente demande prévoit dans les bâtiments B, D1 et D2 : 9 studios, 31 appartements 1 chambre, 47 appartements 2 chambres et 5 appartement 3 chambres ;
- considérant au vu de ces chiffres, que la demande diminue les appartements 3 chambres au profit des studios, appartement 1 chambre et 2 chambres ;
- considérant que les bâtiments ne peuvent donc, dans la présente demande, accueillir que 5 familles nombreuses ;
- considérant que la présente demande diminue la mixité du type de logements proposés ;
- considérant que la demande prévoit également d'agrandir le sous-sol afin de pouvoir augmenter le nombre d'emplacement de stationnement à 174, donc une augmentation de 15 emplacements par rapport au précédent permis délivré ;
- considérant cependant que les emplacements numérotés 16,17,18, 91 et 92 ne sont pas praticables et les emplacements numéroté 22 et 93 sont très difficilement praticables ;
- considérant donc qu'il n'y a au total que 169 emplacements de stationnement parfaitement praticables ;
- considérant donc que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;
- considérant qu'en agrandissant le sous-sol, la demande diminue encore la superficie perméable du terrain alors que la dérogation était déjà présente dans la précédente demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que chaque logement possède un espace extérieur comme dans la précédente demande de permis d'urbanisme ;

Bloc B :

- considérant qu'il s'agit d'une rénovation lourde ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification majeure au niveau de la hauteur du bâtiment ni au niveau de son volume ;
- considérant que les entrées du bâtiment sont au nombre de 2 et se situent sur les façades latérales du bâtiment et ne participent donc pas à l'animation du piétonnier ni au contrôle social de celui-ci ;
- considérant que l'entrée du côté du bâtiment A prend beaucoup d'espace puisqu'il faut d'un part l'accès au hall d'entrée des logements et d'autre part l'accès au local vélo au niveau du sous-sol ;
- considérant que le local vélo du bâtiment se trouve à l'extérieur au niveau du sous-sol, que ceci n'est pas idéal d'un point de vue pratique ;

- considérant que la demande propose un aménagement qui permet aux pièces de séjour des logements d'être mieux orientées puisque 45% des séjour étaient orientés nord dans la précédente demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que l'emprise au sol est diminuée ;
- considérant qu'un recul en façade arrière permet de garder une certaine distance par rapport aux maisons de la rue Thomaes ;
- considérant que la demande actuelle prévoit en façade arrière des terrasses au niveau du rez-de-chaussée, 2^e et 3^e étage mais que celle-ci donnent, sauf dans de rares exceptions, sur des chambres ;
- considérant que ces terrasses ont des vues directes dans les jardins des habitations de la rue Thomaes, que le bâtiment n'est situé qu'à 7 m de la limite mitoyenne, qu'il y a donc lieu de prévoir des toitures vertes non accessibles plutôt que des terrasses ;
- considérant que certaines terrasses des logements ont des vues directes dans les chambres ou les living d'autres logements du bâtiment étant donné leur proximité avec les fenêtres ce qui est notamment le cas de la terrasse du 2.16 vers le living du 3.6 ou encore de la terrasse du 2.15 vers la chambre 1 du 2.16 ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager des terrasses sur la façade face au bâtiment A, que ces deux bâtiments ne sont distants que de 16 m entre façades ;
- considérant que les chambres 2 et/ou 3 des appartements 0.3, 0.5, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.16, 1.19, 3.4 et 3.6, même si elles sont conformes à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales, ne répondent pas à un bon aménagement des lieux et sont difficilement aménageables puisque leur largeur est comprise entre 2,1 m et 2,45 m ;
- considérant que ces mêmes chambres sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que pour aménager ces chambres, étant donné leur configuration particulière, il faut forcément placer un meuble devant la seule fenêtre de la pièce ce qui diminue encore l'éclairage ;
- considérant que les livings prévus ne sont pas proportionnels au nombre de chambres de l'appartement ;

Blocs D1 en D2:

- Considérant qu'il s'agit de deux nouvelles constructions, une à front de rue de la chaussée de Wemmel et l'autre en intérieur d'îlot, le long du piétonnier intérieur du Clos du Miroir ;
- Considérant que l'emprise au sol des 2 bâtiments est diminuée par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que la volumétrie des 2 bâtiments a profondément été modifiée par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de modification au niveau de la hauteur totale du bâtiment D2 ;
- Considérant que la précédente demande prévoyait une toiture en pente au bâtiment D1 reprenant le profil mitoyen du 109 chaussée de Wemmel sur une largeur de 3 m afin de limiter les impacts sur celui-ci ;
- Considérant que le bâtiment D1 dans la présente demande a une toiture plate qui est 5 m plus haut que la corniche du 109 chaussée de Wemmel ;
- Considérant que le D1 s'aligne sur les hauteurs du 91 chaussée de Wemmel et par conséquent est disproportionné par rapport à la maison du 109 et écrase complètement celle-ci ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir le mur mitoyen entre le clos et le fond des jardins des bâtiments de la rue Thomaes ;
- Considérant que la présente demande propose un volume parallélépipédique à base rectangulaire dont le seul relief est créé par les balcons superposés en façade avant à tous les étages ;

- Considérant que une des conditions de l'obtention du précédent permis consistait à réaliser un dernier étage en retrait afin de supprimer les vues dans les maisons de la rue Thomaes ;
- Considérant que la présente demande supprime le recul du dernier étage, que dès lors les logements du 3^e étage ont des vues plongeantes dans les logements de la rue Thomaes et de la chaussée de Wemmel ;
- Considérant que la façade arrière du D2 est plane, sans aucun relief ;
- Considérant que le parti architectural choisi rend le bâtiment plus massif ;
- Considérant que le volume du D2 autorisé dans le précédent permis était déjà très imposant par rapport au contexte environnant constitué de maisons de maximum un rez-de-chaussée, 2 étages et une toiture en pente, mais qu'il s'agissait de la rénovation d'un bâtiment existant ;
- Considérant que les entrées principales des duplex du D2 se font par la rue intérieur ;
- Considérant que cette ruelle fait 69 m de longueur ;
- Considérant que cette ruelle intérieure même éclairée au maximum va rester sombre et peu sécurisante surtout au 2^e étage où elle est en dent-de-scie ;
- Considérant que les terrasses du bâtiment D1 ont des vues plongeantes sur les fonds voisins de la rue Thomaes et de la chaussée de Wemmel ;
- Considérant que la demande prévoit un local vélo et poubelles à côté des 2 entrées du bâtiment ;
- Considérant qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de séparer les vélos des poubelles ;
- Considérant que le logement du rez-de-chaussée du D1 n'est pas orienté vers son propre jardin mais plutôt sur l'accès au site ;
- Considérant que le local poubelle du D1 est aménagé directement vers la chaussée de Wemmel ;
- Considérant qu'il serait plus adéquat d'inverser le logement et les locaux communs du rez-de-chaussée du D1 et de placer le logement du côté du mur mitoyen et les locaux poubelle et vélos du côté de l'accès au site ;
- considérant que les logements sont conformes à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de superficie ;
- considérant cependant que les appartements D2-2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 ont un aménagement non rationnel qui ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;
- considérant que les chambres 2 sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables ;

Matériaux et esthétique :

- Considérant que les façades des 3 bâtiments sont composées de grands panneaux de béton avec finition lisse et de plus petits panneaux de béton avec finition de surface délavé ;
- Considérant donc que la façade sera dans les tons gris foncé avec des profils de fenêtre gris foncés et pour garde-corps, des grilles métalliques légèrement colorées ;
- Considérant que ces choix ne s'accordent pas avec le contexte existant ;
- Considérant que les façades seront monochromes ;
- Considérant que les 3 bâtiments proposés ont un aspect monolithe ;

Espaces verts :

- Considérant que les espaces verts sont majoritairement privatisés afin d'offrir un jardin aux logements du rez-de-chaussée ;
- Considérant que les seuls espaces verts communs sont inutilisables ;
- Considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme prévoyait une plaine de jeu commune pour tout le clos, que celle-ci n'apparaît plus dans la présente demande au profit d'une zone de manœuvre en clinkers béton ;

- Considérant que les espaces verts communs d'un tel ensemble de logement participent grandement à la qualité de vie des logements et à la cohésion social de l'ensemble ;
- considérant que le parti architectural de la présente demande est très différent du précédent permis d'urbanisme autorisé ;
- considérant que la demande manque de cohérence d'ensemble et ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune toiture verte sur les 3 bâtiments ;
- Considérant que les logements proposés dans la présente demande de permis d'urbanisme sont de moins bonne qualité que ceux du dernier permis autorisé;
- Considérant qu'il n'y a aucune réflexion cohérente sur les espaces non bâtis ;

Avis défavorable

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.