

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11268

Monsieur Samvel Oganosov: *objet de la demande initiale: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment*

objet de la demande modifiée: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce et un duplex 2 chambres, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la modification des châssis en façade avant ;

Rue Ferdinand Lenoir 122 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère mixte. ;
- considérant que la demande vise à *objet de la demande initiale: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment*
objet de la demande modifiée: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce et un duplex 2 chambres, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la modification des châssis en façade avant ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 11/12/2020 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999: espace public du quartier et de caractère mixte ;
 - considérant que la demande vise à *la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :

- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- dérogation 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit un commerce sur la totalité du rez-de-chaussée, un studio au premier étage et un duplex 2 chambres au 2^e étage et sous les combles ;
- considérant que la rehausse s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que les travaux ont déjà été en partie réalisés ;
- considérant que la demande prévoit la couverture totale de la cour ;
- considérant que cette annexe a déjà été réalisée ;
- considérant que la parcelle est entièrement bâtie ;
- considérant que le PPAS autorise un maximum 33% de zone bâtie alors que toute la parcelle l'est ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 13 du Titre I du RRU (profondeur et imperméabilité) ;
- considérant cependant que la construction de l'annexe du rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
- considérant dès lors que cette extension ne nuit pas aux habitations voisines ;
- considérant que celle-ci peut se justifier si elle permet d'améliorer les conditions de confort du bien ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment afin de créer une unité supplémentaire ;
- considérant que la rehausse engendre la rehausse du mur mitoyen de droite ;
- vu l'implantation du bâtiment et la proximité avec les bâtiments environnants ;
- considérant que la rehausse arrière porte préjudice à l'immeuble d'angle ;
- considérant que la demande régularise le changement des châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- considérant que ceux-ci sont en PVC blancs ;
- considérant que la demande prévoit le maintien des châssis en bois du 2^e étage ;
- considérant que ceux-ci respectent les divisions d'origine ;
- considérant que la porte existante en bois a été remplacée par une porte en PVC ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une uniformité en façade avant en respectant les matériaux, divisions et couleurs d'origine ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- considérant qu'il y a lieu de placer une gargouille en fonte sur 1m à partir du niveau du trottoir ;
- considérant que le bien dispose d'un sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit 1 cave par unité ainsi qu'un local vélos et un local poubelles ;
- considérant que le local vélos n'est pas aisément accessible ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.18 du Titre II du RRU (local vélos) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir le local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type, la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction,

maintien d'une surface perméable et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

- Considérant les plans modifiés introduits le 22/03/2021 ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien d'une seule unité de logement au-dessus du commerce ;
- Considérant dès lors que la demande ne prévoit pas de rehausse ni d'augmentation du nombre d'unités de logement ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex 2 chambres ;
- Considérant que la demande prévoit la construction totale du rez-de-chaussée telle que dans la demande initiale ;
- Considérant que le rez-de-chaussée, de par son implantation, ne dispose que de peu d'éclairage naturel ;
- Considérant que cette extension ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
- Considérant que la superficie de l'espace commercial est agrandie ;
- Considérant que la toiture plate s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture verte ;
- Considérant dès lors que la qualité de l'intérieur d'îlot est améliorée ;
- Considérant que la demande prévoit la modification des châssis en bois au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que de la porte d'entrée ;
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir les châssis et la porte d'entrée en bois d'origine ;

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

- Prévoir une porte d'entrée en bois identique à celle d'origine ;
- Maintenir les châssis en bois des lucarnes (division et matériaux) ;
- En cas de remplacement des châssis, prévoir des châssis en bois qui suivent les divisions d'origine.

Les dérogations aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et en ce qui concerne le type de toiture sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11429

Monsieur et Madame Tomasz & Aneta GRYGORCZUK: *la construction de deux lucarnes, l'aménagement d'une terrasse et des combles afin de créer un duplex avec le 2^e étage dans un immeuble de 3 appartements ;*
Rue Valère Broekaert 55 .

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 construction de deux lucarnes, l'aménagement d'une terrasse et des combles afin de créer un duplex avec le 2^e étage dans un immeuble de 3 appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues engendrées sur les habitations voisines depuis la terrasse au niveau des combles;
- considérant que la demande prévoit d'aménager les combles d'un immeuble de 3 appartements 2 chambres afin de créer un duplex 3 chambres+ bureau avec le 2^e étage ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant avant et d'une seconde dans le versant arrière ;
- considérant que la lucarne dans le versant avant est peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en zinc conférant une qualité esthétique au bâtiment ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement existant en apportant une mixité au sein de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage accessible depuis les combles ;
- considérant que cette terrasse dépasse les 2 voisins mitoyens d'environ 3m73 ;
- considérant que celle-ci n'est pas conforme au code civil ;
- considérant l'effet belvédère de celle-ci et l'importance des dérogations ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter son impact par rapport aux habitations mitoyennes en prévoyant un recul d'1m90 de part et d'autre ;
- considérant que d'après street view, la division des châssis en façade avant aux 1^{er} et 2^e étages a été modifiée entre 2009 et 2013 ;
- considérant que l'harmonie générale de la façade est conservée ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Modifier l'emprise de la terrasse afin d'être conforme au code civil en prévoyant un recul d'1m90 par rapport aux voisins en prévoyant des toitures vertes de part et d'autre ;
- Prévoir une isolation acoustique des murs mitoyens ;

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

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11199

Monsieur Konstantin Frunza: *la régularisation de la transformation d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
Rue Antoine Baeck 137A .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la transformation d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que cette extension se situe au niveau du rez-de-jardin ;
- considérant que celle-ci a été modifiée après 2012 ;
- considérant qu'elle dépasse de 5m41 le voisin de gauche (n°139) et qu'elle dispose d'un recul d'environ 3m par rapport au voisin de droite (n°137);
- considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens et que dès lors celle-ci n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant qu'elle a une superficie de 14m² et qu'elle est utilisée comme kitchenette et buanderie ;
- considérant que les pièces de vie se situent au premier étage ;
- considérant que cette cuisine permet d'avoir un accès direct au jardin ;
- considérant que d'après street view, les châssis en façade avant ont été changés sans autorisation préalable ;
- considérant que ceux-ci sont en bois ou en bois blanc, et que le cintrage à l'étage n'a pas été suivi ;
- considérant qu'en cas de modification des châssis, il y a lieu de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les divisions, couleurs et matériaux ;

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

- en cas de modification des châssis en façade avant, revenir à la situation de droit en ce qui concerne les divisions, couleurs et matériaux ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 04/06/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11455

Mijnheer en Mevrouw Steven & Marijke VANHYFTE - DE WIT: *het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel van een ééngezinswoning; Frédéric Mohrfeldstraat 46.*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 13/05/2021 tot 27/05/2021 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 één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - de lichtimpact van de verhoging van de gemene muur;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van bestaande bijgebouwen en het bouwen van een bijgebouw van 23,54 m² op het gelijkvloers langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de uitbreiding het mogelijk maakt een keuken te creëren die uitsteekt op de tuin;
- overwegende dat het bijgebouw 97cm dieper ligt dan de rechterbuur (n°44) en 5m23 dieper ligt dan de linkerbuur (n°48);
- overwegende dat de aanvraag een verhoging met 94 cm hoogte bij 97 cm diepte in vergelijking met de rechterbuur en een verhoging met 94 cm hoogte bij 2m27 diepte in vergelijking met de linkerbuur vereist;
- overwegende dat de tuin westelijk gericht ligt;
- overwegende dat het goed reeds over een bijgebouw beschikt aan de rechterkant van het perceel;
- overwegende dat de verhogingen miniem en te rechtvaardigen zijn;
- overwegende dat het bestaande gelijkvloers klein en van beperkte breedte is;
- overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbetert;
- overwegende dat de aanvraag grijsblauwe houten raamlijsten voor de uitbreiding voorziet;
- overwegende dat deze ramen van gemene muur tot gemene muur gaan en dat de aanvraag daarom niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek;
- overwegende dat de toestemming van de burens moet worden verkregen;
- overwegende dat de aanvraag ook de wijziging van de raamlijsten aan de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de witte houten raamlijsten zullen worden vervangen door blauwgrijze aluminium raamlijsten;
- overwegende dat de bestaande kroonlijst wordt hersteld;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met het bestaande gebouw en geen afbreuk doet aan de algemene esthetiek van de voorgevel;
- overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het onroerend goed verbeteren;

- overwegende dat luchtfoto's laten zien dat er zich op de plaats van het toekomstige terras een boom staat;
- overwegende dat de boom moet worden gehandhaafd of dat het kappen ervan moet worden aangevraagd en gemotiveerd;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

- **het burgerlijk wetboek naleven voor het raam van de uitbreiding of de instemming bekomen van de burens van n°44 en n°48 ;**
- **de boom in het gebied van het terras te behouden of te vragen om het vellen ervan en dit te rechtvaardigen;**
- **een waterdoorlaatbaar terras te voorzien;**
- **aanvullende informatie te verstrekken met betrekking tot de impact op het zonlicht;**

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

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

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11419

Monsieur et Madame Renaud & Caroline MAISONNY - MUENABANTU: *la construction d'une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
Drève de Dieleghem 56 .

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 d'habitation et zone de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.05 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 18/10/1989. ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.77 délivré le 14/02/1990 au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette : mêmes prescriptions que pour le PPAS. ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les toitures ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne la toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension de 55m² ;
- considérant que celle-ci s'implante sur la totalité de la largeur de la maison ;
- considérant que l'extension dispose d'un retrait de 4m54 et 5m08 par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit de démolir les baies et les allèges existantes dans la cuisine et le séjour afin d'ouvrir l'extension sur le reste de la maison ;
- considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du logement sont améliorées ;
- considérant que la demande prévoit des châssis brun-gris (RAL 8019) mais que la demande ne précise pas le matériau ;
- considérant que les châssis existants sont en bois brun naturel ;
- considérant que la demande prévoit un crépis blanc pour la nouvelle extension ainsi qu'une toiture plate ;
- considérant que la zone bâtie dépasse 25% de la superficie du terrain ;
- considérant que la demande ne nuit pas à la zone de jardin mais qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture verte ;
- considérant que l'utilisation de l'enduit ne nuit pas à l'harmonie générale de la maison ;
- considérant que la demande s'intègre dans le bâti existant et ne nuit pas aux habitations voisines ;

- considérant que les dérogations se justifient ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- prévoir une toiture verte ;
- prévoir une terrasse perméable ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les toitures, l'esthétique, et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique, l'implantation et la toiture sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11416

Monsieur et Madame Thanasse & Panayota COUSCOURAS – MARIAS : *la rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot afin de créer un duplex 2 chambres* ;
Chaussée de Wemmel 64-64A.

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 dans les limites du plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par A.E. du 19.12.1991 : zone d'habitation. ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot afin de créer un duplex 2 chambres* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 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) ;
- considérant que 4 réclamations ont été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les vues directes sur les habitations voisines, l'impact visuel de la rehausse, perte de vue, impact lumineux, enclavement des habitations voisines, les nuisances environnementales, l'aspect intrusif et l'impact sur la vie privées des habitations voisines, la densification de l'intérieur d'îlot, la création d'un précédent et la diminution de la qualité de vie des riverains ;
- considérant que le bâtiment se trouve à proximité immédiate des habitations sises rue des Wallons ;
- considérant que cet ensemble de logements se compose de 2 blocs (A et B) d'appartements ;
- considérant que la demande justifie la rehausse afin de s'aligner au bloc A comprenant 3 niveaux ;
- considérant que la demande prévoit l'ajout d'un étage au niveau du bloc B afin de créer un duplex ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 chambres, un bureau et deux salles de bain ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement de 2 nouvelles terrasses ;
- considérant que ces terrasses se situent à 3m25 du bloc A ;
- considérant les vues directes et l'impact sur l'intimité de tels aménagements ;
- considérant que la demande contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il n'améliore pas les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;
- considérant l'implantation de ce bâtiment et l'impact de celui-ci sur les habitations voisines ;
- considérant que la demande implique une rehausse importante qui aggrave la situation par rapport aux voisins ;
- considérant que la demande nuit à l'habitabilité des habitations voisines ;
- considérant que les dérogations ne se justifient pas ;

- considérant que la demande prévoit un revêtement de type enduit blanc et des châssis en PVC ;
- considérant l'état existant de l'enduit ;
- considérant que l'utilisation d'un enduit n'est pas opportun et nuit aux qualités esthétiques du bâtiment ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11137

Monsieur M'hamed BENNASSER: *objet de la demande initiale: la construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée*
objet de la demande modifiée: la construction d'un immeuble de 2 logements avec un commerce au rez-de-chaussée ;
Rue Jules Lahaye 78 .

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 *objet de la demande initiale: la construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée et objet de la demande modifiée: la construction d'un immeuble de 2 logements avec un commerce au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'absence de parkings, le peu de modification par rapport aux projets précédents et l'absence d'espace vert;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 18/09/2021 suivant :
 - 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 construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
 - 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) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant le permis J.8932 concernant la construction d'un immeuble de 2 appartements duplex avec rez-de-chaussée commercial délivré le 30/12/2011 et périmé depuis lors ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.9841 refusé le 15/11/2016 pour les motifs suivants :
 - *considérant que la demande vise à la construction d'un immeuble de 3 logements (2 appartements 1 chambre et un duplex 3 chambres) avec rez-de-chaussée commerciale ;*

- *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2015 au 15/10/2015 pour cause de:*
 - *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) ;*
 - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
et qu'1 réclamation a été introduite;
- *considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la profondeur de la construction et l'affectation du rez-de-chaussée ;*
- *considérant que la demande correspond au précédent permis J.8932 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30/12/2011 ;*
- *considérant que le précédent permis n'a pas été mis en œuvre ;*
- *considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements ;*
- *considérant toutefois que la parcelle est mitoyenne de l'immeuble du coin de la rue Jules Lahaye et du boulevard de Smet De Naeyer et par conséquent se situe dans une partie dense de l'intérieur d'îlot ;*
- *considérant que l'immeuble ne prévoit que de très petits espaces extérieurs pour les logements ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas d'amélioration de l'intérieur d'îlot ;*
- *considérant que la demande se base sur le gabarit de l'immeuble de coin, qu'il s'agit du gabarit le plus haut et que l'ensemble de la rue est composé d'un gabarit R+2+T;*
- *considérant que la profondeur de l'immeuble dépasse les immeubles voisins, que la façade arrière sera très proche de l'arrière de l'immeuble du boulevard de Smet de Naeyer ;*
- *considérant l'orientation de la parcelle, sud-ouest, que la construction va dès lors engendrer des nuisances et une perte de luminosité pour les immeubles du boulevard de Smet de Naeyer ;*
- *considérant qu'il serait judicieux de limiter la profondeur de l'immeuble à celle de l'immeuble de coin sur toute la largeur ;*
- *considérant que la hauteur du bâtiment devrait se limiter à un gabarit de type R+2+T comme les maisons de la rue ;*
- *considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu, que cette nouvelle construction est dès lors en dérogation au Titre VIII du RRU ;*
- *considérant que les locaux communs sont minimalistes ;*
- *considérant qu'aucun logement ne dispose d'une cave;*
- *considérant que les appartements des 1er et 2e étages ne disposent pas de débarras ;*
- *considérant que le nombre de dérogations ne sert pas la qualité des logements mais à pouvoir obtenir les normes minimales de superficie ;*
Avis unanime défavorable.»
- *considérant que la présente demande correspond au précédent permis J.9841 ;*
- *considérant que les motifs de refus restent identiques ;*
- *considérant que la totalité de la parcelle est bâtie est que celle-ci ne dispose d'aucune superficie perméable ;*
- *considérant que la demande prévoit deux petites caves d'1,12m² , un local poubelles et un local vélos accessible depuis le rez-de-chaussée ;*
- *considérant que les caves ne sont pas en nombre et de dimensions suffisantes ;*
- *considérant que les toitures plates ne sont pas des toitures vertes ;*
- *considérant que la demande prévoit 2 appartements une chambre et un duplex 3 chambres ;*
- *considérant que les appartements répondent tout juste aux normes minimales de superficie ;*
- *considérant que le duplex ne dispose que d'une seule salle de bain pour 3 chambres ;*
- *considérant que le bâtiment ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie, qu'il s'agit dès lors d'une dérogation ;*

- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau Esseghem remontant au moins jusqu'au 14^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 5 – Jette, site 20 - www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- Considérant qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

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

Les dérogations aux art.4, 6, 10, 13 et 16 du titre I du RRU (toiture – hauteur, profondeur de la construction, éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade, maintien d'une surface perméable et citerne d'eau de pluie) et au titre VIII du RRU (emplacements de stationnement) sont refusés pour les motifs énoncés ci-dessus.

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 28/12/2020 et du 07/04/2021 ;
- Considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
 - Aménagement de 2 duplex ;
 - Aménagement d'une zone verdurisée au rez-de-chaussée arrière ;
 - Placement d'une citerne d'eaux pluviales de 5000L ;
 - Aménagement de locaux de rangement intégrés aux logements ;
- Considérant que le gabarit général du bâtiment reste identique ;
- Considérant que le bâtiment dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle de 36cm ;
- Considérant que le bâtiment dépasse toujours de 94cm le voisin de gauche et que dès lors le projet enclave davantage le bâtiment mitoyen ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot en s'alignant au voisin de gauche ;
- Considérant le bâtiment ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant que les avis précédents restent d'application ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un gabarit de type R+2+T ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
- Considérant que la demande crée une mixité de logement ;
- Considérant que les logements créés sont de grande superficie mais qu'ils ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les circulations intérieures prennent de la place au détriment de la qualité des logements ;
- Considérant que le duplex 3 chambres ne disposent que d'une salle de bain ;
- Considérant que seul le logement duplex des 1^{er} et 2^e étages dispose d'un petit espace extérieur ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir des espaces extérieurs de qualité pour chaque logement ;
- Considérant que les bowwindow apportent un aspect massif au bâtiment et que leurs présences ne se justifient pas ;
- Considérant que la demande prévoit un local vélos afin de combler le déficit en place de parking ;

- Considérant que celui-ci est trop petit que pour permettre un entreposage aisé de vélos et en nombre suffisant par rapport au nombre de chambre du bien ;
- Considérant que les dérogations ne se justifient pas ;

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

- S'aligner au voisin de gauche en profondeur afin de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Prévoir un gabarit de type R+2+T ;
- Réduire le bowwindow en façade avant et prévoir une brique de parement en harmonie avec les voisins immédiats ;
- Revoir l'aménagement intérieur ainsi que l'implantation de la circulation intérieure afin de créer des logements répondant au bon aménagement des lieux ;
- Prévoir des espaces extérieurs de qualité pour les logements ;
- Agrandir le local vélos afin de permettre l'entreposage d'un vélo par chambre ;
- Prévoir une 2^e salle de bain pour le duplex 3 chambres ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11418

Mivak S.P.R.L. : *la rehausse d'un immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial afin de créer 6 logements, la construction d'extensions en façade arrière et l'aménagement de terrasses ;*
Rue Léon Theodor 36-38.

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 rehausse d'un immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial afin de créer 6 logements, la construction d'extensions en façade arrière et l'aménagement de terrasses ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - 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 les deux bâtiments mitoyens présentent un gabarit plus haut et plus profond ;
- considérant que la demande vise à s'aligner au voisin de droite (n°40) en profondeur et au voisin de gauche (n°36) en hauteur ;
- considérant que la demande prévoit une extension en crépis de ton blanc ;
- considérant que la demande engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche (N°34) d'1m97 de profondeur au 1^{er} étage et de 2m82 au 2^e étage ;
- considérant que le jardin est orienté au nord-ouest ;
- considérant dès lors que l'impact par rapport à l'habitation mitoyenne est minime mais que l'habitation mitoyenne est enclavée ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter les rehausses et de ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche (n°34) au niveau du 1^{er} étage ;
- considérant que cela implique la suppression du studio au 1^{er} étage arrière gauche ;
- considérant qu'il y a lieu d'agrandir le duplex du rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse verticale en zinc et une toiture en tuile de ton anthracite ;
- considérant que la rehausse forme un ensemble et qu'il y a lieu d'assurer son intégration dans le bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un matériau unique ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC de ton gris anthracite pour la rehausse tandis que les châssis existants sont en bois ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une harmonie en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 unités supplémentaires, tout en revoyant totalement les appartements existants ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et au 1^{er} étage avant gauche ;
- considérant que celui-ci dispose de l'accès au jardin ;

- considérant que la demande prévoit un studio au 1^{er} étage arrière gauche et un appartement 2 chambres au 1^{er} étage droit ;
- considérant que la demande prévoit un appartement 1 chambre au 2^e étage gauche et un appartement 2 chambre au 2^e étage droit ;
- considérant que la demande prévoit un appartement 2 chambres au 3^e étage ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité des logements existants ;
- considérant que les logements répondent largement aux normes du RRU ;
- considérant que la demande apporte une mixité de logement ;
- considérant que chaque logement dispose d'une terrasse en façade arrière ;
- considérant que la terrasse du 2^e étage ne respecte pas le code civil et qu'il y a lieu de prévoir un recul d'1m90 par rapport au mur mitoyen de gauche (n°34) ;
- considérant que les terrasses du 2^e étage se situent au-dessus des terrasses du 1^{er} étage et que dès lors celles-ci diminuent l'apport lumineux vers les appartements du 1^{er} étage ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer un apport lumineux suffisant en limitant la profondeur des terrasses du 2^e étage ou en revoyant la configuration de celles-ci ;
- considérant que la demande prévoit le réagencement du sous-sol afin de créer une cave par logement ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de la cloison entre le local vélos et le garage afin de créer deux places de parking en enfilade ;
- considérant cependant que les 2 places de parkings ne sont pas utilisables par des propriétaires distincts ;
- considérant que la demande crée un déficit en place de parking et qu'il y a lieu de compenser cela par la création d'un local vélos de qualité, aisément accessible et avec un accès distinct du garage ;
- considérant dès lors que la suppression de cette cloison ne se justifie pas ;
- considérant que le bien se situe dans le centre de Jette à proximité immédiate des transports en commun ;
- considérant que l'absence de nouvelles places de parkings se justifie ;

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

- Supprimer le studio au 1^{er} étage arrière et prévoir un grand duplex ;
- Ne pas prévoir d'extension au 1^{er} étage gauche ;
- Revoir l'aspect esthétique de la rehausse afin de mieux l'intégrer dans le style néoclassique de la façade ;
- Revoir les aménagements intérieurs afin de supprimer les dérogations au Titre II et étudier la possibilité de créer des duplex entre les 2 dernier niveaux ;
- Prévoir des châssis identiques en façade avant ;
- Créer un espace vélos distinct du garage ;
- Prévoir un recul d'1m90 par rapport au voisin de gauche (n°34) pour la terrasse du 2^e étage ;
- Limiter la profondeur des terrasses du 2^e étage (ou revoir la configuration de celles-ci) afin de permettre un apport lumineux suffisant pour les logements du 1^{er} étage ;

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

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre à l'avis de la Commission de concertation, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 04/06/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11367

GREEN CARE N.V. : *de regularisatie van de vastgestelde werken in het PV van inbreuk nr. 5/2019 : het niet naleven van vorige stedenbouwkundige vergunningen, het bouwen van bijgebouwen, binnen- en gevelwijzigingen, het water ondoordringbaar maken van een deel van de tuinzone en de wijziging van de achteruitbouwstrook;*
Tentoonstellingslaan 195 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een parkgebied en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4 van de Laarbeekboswijk (K.B. van 03.04.1963) : bebouwingszone gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de vastgestelde werken in het PV van inbreuk nr. 5/2019 : het niet naleven van vorige stedenbouwkundige vergunningen, het bouwen van bijgebouwen, binnen- en gevelwijzigingen, het water ondoordringbaar maken van een deel van de tuinzone en de wijziging van de achteruitbouwstrook nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 13/05/2021 tot 27/05/2021 in verband met:
 - Art. 126§11 Afwijking op een BBP;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 12.2° van het GBP (bestemmingswijziging van kleine handelszaak die gebruikelijke aanvulling van deze gebieden vormen);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- gelet op het feit dat de Tentoonstellingslaan een gewestweg is, dat de aanvraag geen directe invloed op de openbare ruimte heeft en dat de aanvraag dus niet voor advies aan het Bestuur voor de Uitrusting en van het Vervoerbeleid opgestuurd moet worden;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.8965, afgegeven op 18.10.2011 aan Green Care n.v. voor de afbraak en heropbouw van de bestaande serre A, de verbouwing van de bestaande serre B en de regularisatie van het garagegebouw;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.9412 afgegeven op 04/06/2013 betreffende wijziging van de stedenbouwkundige vergunning: verbouwing van een bestaande serre;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.9822 afgegeven op 23/12/2016 betreffende de conformiteit van structurele werken, de installatie van een goederenlift en binnenverbouwingen van een commercieel gebouw;
- overwegende stedenbouwkundige vergunning J.9879 afgegeven op 07/06/2018 met betrekking tot de regularisatie van de plaatsing van een niet-verlicht uithangbord en een reclamebord verankerd aan de grond, alsook de regularisatie van de inrichting van een leveringszone in de achteruitbouwstrook;
- overwegende het PV nr. 5/2019 opgesteld op 15/07/2019 betreffende de bouw van meerdere gebouwen en luifels, structurele binneninrichtingen, niet-naleving van de bouwvergunningen, bestemmingswijzigingen van gebouwen, gebruik van het terrein voor het deponeren van een gebruikt voertuig en het deponeren van recycleerbaar materiaal;
- gelet op de verklarende nota die bij de aanvraag gevoegd was;
- overwegende dat de eigendom gelegen is aan de rand van het Natura 2000-gebied Koning Boudewijnpark - fase IIII;

- overwegende de juridische situatie van het volgende perceel (volgens de laatste juridische situatie zoals toegestaan in de bouwvergunningen J.8965, J.9412, J.9822 en J.9879):
 - op perceel nr. 100H002: serre "A" met op de begane grond een oppervlakte van 92 m² bestaande uit een metalen en glazen constructie en bestaande uit een voorste gedeelte van 22 m² en een achterste gedeelte van ongeveer 70 m² met een technische ruimte en een toilet ;
 - op perceel nr. 100R002 :
 - een achteruitbouwstrook bestaande uit grasdallen, leveringszone op grasdallen, een toegangspoort tussen het restaurant en serre A en 2 verticale niet-verlichte uithangborden ;
 - een restaurant met Japanse specialiteiten in een gebouw dat als volgt is samengesteld:
 - kelder verdieping: kelders voor de opslag van verpakkingen en levensmiddelen;
 - op het gelijkvloers: de restaurantzaal, een keukenlift, een open bar, toiletten en een terras aan de achterzijde, een omheinde buitenruimte;
 - op de 1ste verdieping: een keukenlift, een gesloten keuken, een opslagruimte en een salon voor het personeel;
 - aan de achterzijde van het restaurant en het terras: een groene zone;
 - op perceel nr. 102N:
 - een achteruitbouwstrook bestaande uit grasdallen, een verharde oprit voor de ingang van kas B, een parkeerplaats op de grasdallen voor kas B, een grindzone, een omheind terrein met grasdallen voor garage C en een toegangspoort tussen kas B en garage C ;
 - Kas "B" die zich op het gelijkvloers uitstrekt over 78 m² en bestaat uit een metalen en glazen structuur;
 - garage C, die zich op het gelijkvloers bevindt over ongeveer 70 m² met 2 garagedeuren aan de voorgevel en een groen dak, waardoor het parkeren van 2 voertuigen mogelijk is;
 - een zone met doorlaatbare oppervlakte tussen serre B en garage C;
 - aan de achterzijde van serre B en garage C: een groene zone.
 - Overwegende dat serre A, B en garage C bestemd zijn voor een tuinbouwbedrijf/bloemenkwekerij;
- Overwegende dat de aanvraag een aantal elementen regulariseert en ook voorziet in de afbraak van bepaalde bijgebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd;

Betreffende Gebouw A :

- Overwegende dat serre A niet conform is met de plannen van bouwvergunning J.9412 ;
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van de verdelingen van de ramen langs de voorgevel, de toevoeging van een verdieping om een nieuw niveau in het voorste gedeelte te creëren, en het bouwen van een houten paal- en balkconstructie voorziet ;
- Overwegende dat serre A beschikt over een nieuwe ruimte voor een koelkamer, dat de bovenste ruimte wordt gebruikt voor opslag, en dat andere scheidingswanden slechts een beperkt verwarmd volume mogelijk maken ;
- Overwegende dat de binnenplaats tussen serre B en garage C in zijn geheel waterdoorlaatbaar is gemaakt en niet conform is met bouwvergunning J.8965 van 18/10/2011, die in haar voorwaarden voorziet in de afbraak van de betonplaat en de vervanging door een waterdoorlatende bekleding;
- Overwegende dat deze binnenplaats opnieuw voorzien moet worden van groen;

Betreffende gebouw C

- Overwegende dat het gebruik van garage C (opslag) en de binneninrichting (trap, slaapkamers op de verdieping, opslagruimte, behoud van raamopeningen en

ramen op de 1e verdieping aan de voorgevel, het niet plaatsen van een groen dak) niet in overeenstemming zijn met bouwvergunning J.8965, die voorzag in een niet-doorlopende vloer op niveau van de 1ste verdieping, zoals uiteengezet in de voorwaarden van de vergunning ("plaats nooit een vloer tussen de houten constructiedelen binnen in de garage en gebruik deze delen nooit als vloer") ;

- overwegende dat dit gebouw ter beschikking wordt gesteld van het restaurant ;
- Overwegende dat zich tussen de binnenplaats en de ruimte voor garage C een luifel bevindt ;
- overwegende dat de sokkel met een luifel tussen de binnenplaats en de ruimte voor garage C tussen 2009 en 2012 is opgetrokken;
- Overwegende dat de aanvraag de voorzieningen van gebouw C wenst te handhaven;

Betreffende gebouw D

- het gebouw D werd opgericht tussen 2012 en 2015 en is niet conform met de bouwvergunning J.9822 afgegeven op 24/11/2016 bij regeringsbesluit, die in zijn voorwaarden voorzag in de verwijdering van de luifel; deze werd uitgebreid tussen 2015 en 2017, het dak werd gewijzigd en het volume werd afgesloten door middel van 2 gevels op dezelfde datum ;
- overwegende dat deze ruimte wordt gebruikt als opslagruimte ;
- overwegende volgende voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning J.9822:
 - a. overwegende dat volgens het algemene voorschrift van de GBP de toename van de vloeroppervlakte niet meer dan 20% per periode van 20 jaar mag bedragen;
 - b. overwegende dat er voor het terrein reeds verschillende vergunningen zijn afgegeven en dat een uitbreiding van de oppervlakte niet meer mogelijk is;
 - c. overwegende dat de plaatsing van het dak tussen de twee gebouwen niet kan worden toegestaan;
- overwegende dat gebouw B derhalve moet worden gesloopt en dat moet worden gezorgd voor een volledige doorlaatbaarheid van deze zone ;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van gebouwen E, F, G, H, K, L en M voorziet;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het behoud van de gebouwen I en J die tussen 2004 en 2009 zijn opgetrokken ;
- overwegende dat gebouw J een stormbekken is;
- overwegende dat het regenwater van heel het terrein wordt afgeleid naar dit stormbekken en dat het stormbekken is overdekt om algengroei te vermijden;
- overwegende dat de gebouwen I en J lijken op tuinhuisjes en in de omgeving zijn geïntegreerd zonder deze te schaden ;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking is met de bepalingen van titel I, artikelen 4 (diepte), 6 (dakbedekking), 7 (indeling), 8 (hoogte), 11 (indeling en onderhoud van achtererven) en 12 (indeling van binnenkoeren en tuinen en zijdelingse achtererven) van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006 houdende de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;
- Overwegende dat het terrein achter de serres met bomen, struiken en perkplanten is beplant, en dat het ook wordt gebruikt voor de bijencultuur;
- overwegende dat de waterdichtheid van het perceel aanzienlijk is verhoogd van 0,25 tot 0,35 ;
- overwegende dat de oppervlakten in het kader VI bijlage I vermelden onjuist zijn;
- Overwegende dat het betonoppervlak aan de voorzijde van gebouw I moet worden verwijderd;
- overwegende dat de achteruitbouwstrook tussen 2012 en 2018 aanzienlijk is gewijzigd en niet in overeenstemming is met vergunningen J.9879 en J.8965 ;

- overwegende dat de aanvraag grasdallen voor gebouw C, grind voor de gebouwen A,B en voor het restaurant voorziet;
- overwegende dat het gehele achteruitbouwstrook ondoordringbaar moet zijn en dat derhalve alle betonnen oppervlakken moeten worden verwijderd;
- overwegende dat de vergroening van de zone aan de achterzijde tussen het restaurant en gebouw A moet voorzien worden;
- overwegende dat de aanvraag de houten palissade aan de zijgevel en de omheinde buitenruimte die als opslagplaats wordt gebruikt aan de voorzijde van het restaurant, die tussen 2017 en 2019 zijn voltooid, regulariseert ;
- overwegende dat de voor een tuinbouw-/bloemenbedrijf bestemde kassen A en B niet meer voldoen aan de definitie van een bedrijf zoals gedefinieerd in het glossarium van de PRAS (alle voor het publiek toegankelijke ruimten waarin diensten aan haar worden verleend of waarin roerende goederen aan haar worden verkocht, met inbegrip van nevenkantoren en -ruimten) voor zover zij sinds ten minste 2016 niet meer voor het publiek toegankelijk zijn en er geen diensten aan haar worden verleend en er geen verkoop van roerende goederen plaatsvindt ;
- overwegende dat er behoefte is aan herstel van de commerciële activiteit;
- overwegende dat de opslagactiviteit (productieve activiteit in de zin van het glossarium van de PRAS) die in grote hoeveelheden op het terrein aanwezig is, niet ondergeschikt is aan de commerciële activiteit die is toegestaan in de kassen A en B en in garage C, en niet de gebruikelijke aanvulling en accessoire is van de parkgebieden die in hoofdzaak moeten worden bestemd voor vegetatie, waterpartijen en recreatieve voorzieningen als omschreven in bijzonder voorschrift nr. 12 van het gewestelijk bestemmingsplan);

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

De afwijkingen op art. 126§11 (afwijking op een BBP) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11476

Commune de Jette : réaménager les espaces publics de façade à façade de la rue Jean-Baptiste Moyens. Réaménager la berne centrale et la plantation d'arbres en créant un profil de travers permettant la récolte des eaux de ruissellement via un wadi ;
Rue Jean Baptiste Moyens 400 - 426.

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe le long d'un corridor de mobilité et à proximité d'une grande voirie urbaine et d'un itinéraire cyclable au PRDD ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Jette ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 02/02/2007 (10/PFD/176522) concernant le réaménagement le carrefour ;

Considérant que le projet se situe dans une voirie communale et aux abords d'une voirie régionale ;

Considérant que la rue Jean-Baptiste Moyens est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Transport en commun quartier », « Piéton confort », « Piéton quartier » et « Vélo quartier » ;

Considérant que le projet se situe aux abords de la zone de protection du site classé « Parc Titeca » ;

Considérant que la voirie est empruntée par une ligne régulière de bus de la S.T.I.B. (ligne 13 et 83) ;

Considérant que la zone de projet est comprise dans une zone inondable ;

Considérant que le périmètre du projet est constitué de l'espace public limité aux parcelles cadastrées adjacentes ; que cependant il ne comprend que la chaussée et n'inclut pas les trottoirs dans la zone située à la hauteur du n°402 à 406 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise réaménager les espaces publics de façade à façade de la rue Jean-Baptiste Moyens et réaménager la berne centrale et la plantation d'arbres en créant un profil de travers permettant la récolte des eaux de ruissellement via un wadi ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04/2021 au 27/05/2021 dans la commune de Jette ; qu'une réclamation a été introduite ainsi qu'une pétition de signatures ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Craint que le projet de construction d'un wadi en voirie impacte et puisse aggraver les problèmes d'infiltration des immeubles sis Avenue de l'Exposition n°416,418,424 et 426 ;

Considérant l'avis non-conforme défavorable de la CRMS du 03/05/2021 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement du 05/05/2021 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 21/04/2021 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la STIB du 29/04/2021 ;

Considérant l'avis Vivaqua du 07/04/2021 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que la rue Jean-Baptiste Moyens est connectée à l'Avenue de l'Exposition et à un rondpoint qui donne sur l'Avenue Henri Liebrecht et de Swartenbrouck;

Considérant que la rue J.-B. Moyens est une voirie de quartier et que ses axes sont séparés par une berme centrale scindée en plusieurs parties ;

Considérant que la rue est bordée par des habitations et commerces locaux ; qu'elle se situe entre le Talus Heymbosch et le bois de Dieleghem ;

Considérant que son gabarit est de +/- 23 mètres de largeur et 143 mètres de long ;

Considérant qu'elle est composée de trottoirs de plus ou moins 3 mètres de large ; que la chaussée dispose d'une largeur de +/- 7 mètres dont +/- 5 mètres en chaussée carrossable ainsi que +/- 2 mètres pour les zones de stationnement ; que la berme centrale dispose d'une largeur de plus ou moins 3,50 mètres ;

Considérant que les revêtements du trottoir sont composés de dalles de béton 30x30cm ; que les 4 oreilles de trottoirs ainsi que les traversées situées en berme centrale sont composées de pavés béton 20x20cm ; que 3 accès d'immeubles sont constitués de klinkers en béton 22x11 ; que des bordures chanfreinées en béton délimitent le trottoir de la chaussée ;

Considérant que la chaussée et les filets d'eau sont constitués d'asphalte; que la berme centrale est engazonnée et plantée ;

Considérant qu'au niveau de la berme centrale (côté A. Henri Liebrecht), la zone de traversée piétonne est entravée par les trappes d'une chambre de visite ;

Considérant que les trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ; que les revêtements sont vétustes et la multiplicité des matériaux ne permet pas une bonne lisibilité de l'espace public ;

Considérant que les lignes de bus 13 et 83 circulent des deux côtés de la voirie ;

Considérant que la rue J.-B. Moyens dispose de stationnement linéaire et compte au total 21 emplacements officiels ; que 3 entrées de garages souterrains sont présentes ;

Considérant qu'elle accueille 30 arbres dont les essences sont variées et constitués principalement d'érables et d'essences à préciser ; qu'ils sont généralement plantés dans les fosses de plantation, dans les zones enherbées en trottoirs ou en berme centrale ;

Considérant qu'en trottoir à la hauteur du n° 402 de l'Avenue de l'Exposition une station Villo! est intégrée ; qu'elle ne fait pas partie du périmètre du projet ;

Considérant qu'un arrêt de bus se situe dans la rue J.-B. Moyens à la hauteur du n° 404 et 406 de l'Av. de l'Exposition et qu'il ne fait pas partie du périmètre du projet ;

Considérant que la rue dispose d'arceaux vélos à proximité du passage piéton au niveau du n°416-418 de l'Av. de l'Exposition ;

Considérant que des bulles à verres et huiles se situent en trottoir à la hauteur du n°416 de l'Av. de l'Exposition ; qu'elles ne font pas parties du périmètre du projet ;

Considérant que des potelets en bois sont implantés le long de la voirie aux abords des trottoirs pour éviter le stationnement sauvage ;

Considérant que la voirie intègre également des poubelles, armoires électriques, des éclairages sur mâts de 6,30 mètres de hauteur et de la signalisation routière sur poteaux en acier ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts, excepté au niveau des zones en herbées ou fosses de plantation là où l'infiltration se fait localement ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet prévoit de réaménager en majeure partie la rue Jean-Baptiste Moyens et de réaménager la berme centrale par la modification de son profil en travers et la création d'une noue permettant de récolter les eaux de ruissellement ;

Considérant que le gabarit de la rue sera composé de part et d'autre de la noue de 3,40 mètres de chaussée carrossable; que 2 mètres seront prévus pour les stationnements longitudinaux ;

Considérant que le revêtement de la voie carrossable sera réalisé en asphalte et les zones de stationnement sont constitués de dalles béton-gazon ; que la berme sera transformée en noue (« wadi ») et que le profil en travers de la voirie est modifié afin de récolter les eaux de ruissellement de la rue et de celles adjacentes ;

Considérant qu'une bande cyclable suggérée sera marquée en chaussée carrossable ;

Considérant que les trottoirs seront portés de 2,20 mètres à 4 mètres ;

Considérant que le revêtement des trottoirs sera composé de dalles de béton 20x20cm ; que les entrées et accès de bâtiments seront composés de dalles de klinkers 20x20cm ; que des bordures chanfreinées en béton 20x10x5cm seront placées à la limite des trottoirs et de la chaussée carrossable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un plateau au niveau du passage piéton situé à proximité du rond-point ; qu'il sera composé de rampes de 240cm et que la longueur de la traversée est réduite ;

Considérant que les traversées sont équipées de dalles podotactiles et rendues accessibles par des inflexions du trottoirs ;

Considérant que les traversées seront élargies et que le passage des piétons est réduit au niveau de la traversée en chaussée ; que la zone Est de la berme sera agrandie afin que les trappes de la chambre de visite ne soit plus un obstacle pour les piétons qui empruntent cette traversée piétonne ;

Considérant que les arbres d'alignement situés dans les trottoirs seront maintenus et placés dans des fosses de plantations au niveau des trottoirs Sud (à la hauteur du n°406 de l'A. de l'Exposition) et au niveau des trottoirs Nord ;

Considérant que le massif végétal de la noue représente une surface de +/- 280 m² ; que les essences qui seront plantées conviennent à un milieu humide ; que les arbres en berme ne sont pas implantés de manière à être alignés ; que la noue est constituée de 30% de vivaces et 70% de graminées ;

Considérant que le profil de voirie projeté sera défini en « U » permettant de récolter les eaux pluviales ; que son volume est de +/- 300 m³ et permettrait de récolter les eaux de ruissellement à hauteur de +/- 17.000m² d'un bassin versant ;

Considérant que des avaloirs sont prévus et connectés aux égouts pour évacuer le trop plein en nombre suffisant ;

Considérant que le projet de réaménagement nécessite l'abattage de 9 arbres (essences variées) en berme centrale, 4 arbres (Frênes) au niveau des passages piétons côté A. Henri Liebrecht, 4 arbres (Erable) dont 2 à la hauteur du n° 424-426 de l'Av. de l'Exposition et 2 à la hauteur du carrefour de l'Av. de l'Exposition ;

Considérant qu'au total 17 arbres sont abattus ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les abatages prévus par la plantation de 11 arbres dans la noue dont les essences seraient adéquates pour un milieu humide ainsi que la plantation de plusieurs types de vivaces, graminées, arbustes ;

Considérant que 6 nouveaux Erables seront replantés, 4 au niveau de la traversée côté A. H. Liebrecht ainsi que 2 à l'entrée du parking souterrain de l'immeuble (n°424-426) en zone de stationnement ;

Considérant que 2 Erables seront replantés au niveau du carrefour de l'Av. de l'Exposition dans le prolongement de la bande de stationnement ainsi que la réalisation d'un petit parterre de massifs arbustifs dans la zone de repos Nord;

Considérant que 1 Erable sera replanté au niveau du carrefour de l'Av. de l'Exposition dans la zone de repos Sud ainsi que la réalisation d'un petit parterre de massifs arbustifs ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 1 Erable supplémentaire du côté du trottoir Nord dans l'espace libre de l'alignement dans une fosse de plantation ;

Considérant qu'au total 21 arbres sont replantés et que les essences choisies sont « Betula Pubescens », « Alnus glutinosa », « Taxodium distichum », « Acer saccharinum 'Pyramidale' », « Gleditsia triacanthos f. inermis », « Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' », « Platanus occidentalis », « Acer campestre 'Elsrijk' » et « Acer pseudoplatanus 'Bruchem' » ; que le bilan final s'élève à 4 arbres supplémentaires ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager 2 zones de repos à la hauteur du carrefour de l'Av. de l'Exposition constituées de bancs avec accoudoir et dossiers, de chaises, d'un parterre végétalisé et d'arbres ;

Considérant que l'arrêt de bus et la station Villo! situés en trottoirs ne font pas l'objet de la présente demande et aucun aménagement n'est prévu pour cette zone ;

Considérant que le projet prévoit des revêtements en accord avec les matériaux présents aux abords

Considérant que le projet prévoit l'implantation de potelets et de rochers afin d'éviter de le stationnement sauvage ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Réaménager le profil de voirie afin de collecter les eaux pluviales et apporter une fonction supplémentaire à l'espace public ;
- Créer un espace convivial par la création de petites zones de repos ;
- Améliorer la sécurité de tous les usagers de l'espace public ;

MOTIVATION

Considérant que le projet contribue à réduire la vitesse par le rétrécissement de la chaussée carrossable et l'intégration d'un plateau de 240cm ; que de ce fait la sécurité de l'ensemble des usagers est amélioré ;

Considérant que l'aménagement proposé facilitera le passage des bus par le rétrécissement de la voirie et le réaménagement de la berme centrale ;

Considérant que l'aménagement des trottoirs respecte en matière de largeur de cheminement les dimensions requises dans l'article 4 du Titre VII du RRU ; que cependant, les dévers des trottoirs au niveau des entrées de parkings des immeubles ne doivent pas présenter des pentes de plus de 2% ; qu'il y a lieu de respecter les recommandations de l'article 4 § 2 du Titre 7 du RRU et du « Vademecum Piéton – cahier 4 Cahier de l'accessibilité piétonne » en ce que la pente des trottoirs soit de maximum 2% afin de permettre une circulation confortable de tous les usagers;

Considérant que les traversées devront être améliorés de façon à se conformer à l'article 5 § 3 du Titre VII du RRU ; que la traversée en plateau (au niveau du carrefour avec la rue Henri Liebrecht) doit être complété par l'ajout de dalles podotactiles en berme centrale ; que les dalles doivent se raccrocher à la ligne guide naturelle ou artificielle ;

Considérant que les voies d'accès des garages ou entrées de parkings doivent être au même niveau que le trottoir ; qu'il y a lieu de s'assurer de l'absence d'inflexion du trottoir au droit des entrées de parking dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées, conformément à l'article 6 §2 du titre 7 du RRU ;

Considérant que le projet vise à apporter une fonction supplémentaire à cette voirie en réduisant l'espace dévolu à la circulation et en gérant de manière intelligente les eaux pluviales, en récoltant une partie de celle-ci dans la berme aménagée en noue infiltrante ;

Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition);

Considérant que le projet répond à ces objectifs étant donné qu'il vise à apporter une solution sur la gestion des eaux pluviales en zone d'aléa d'inondations ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu de préciser les conséquences de ce type d'aménagements sur les sous-sols voisins et d'éventuellement fournir une étude spécifiant les incidences hydrauliques sur la zone ; qu'à priori, la noue devrait retenir un maximum les eaux de pluie et alimenter les végétations qui seront présentes et minimiser les rejets vers les égouts ; que cette solution pourrait permettre de réduire le problème d'inondation des caves d'immeubles des n° 416, 418, 424 et 426 en allégeant la charge des égouts dans les moments de forte pluie ;

Considérant que la piste cyclable du côté de l'avenue de l'Exposition pourrait être accidentogène ; les cyclistes sont rabattus trop tôt ; qu'il y a donc lieu d'adapter la bande cyclable ou de réduire la zone de stationnement afin d'éviter le risque de conflit la portière des voitures stationnées ;

Considérant que le PRDD et Good Move programme une diminution du stationnement en voirie de 25 % ; que le projet prévoit l'augmentation d'un emplacement sur les 22 existants ; que ce choix est contraire aux ambitions régionales visant à diminuer l'emprise de la voiture dans l'espace public ; qu'il y a donc lieu de réduire le nombre de stationnement pour apporter plus d'espace aux piétons ou à la végétation ; de réfléchir à l'augmentation des fosses de plantations par la création de zones enherbée et plantées ou d'intégrer des autres services pour favoriser le changement modal étant donné que le projet se situe dans les périphéries de la Région de Bruxelles (arceaux vélos, bornes de recharges en stationnement, ...);

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ;

Considérant que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, ce qui est le cas des grands carrefours urbains dominés par l'asphalte ;

Considérant que les plantations pourront améliorer la biodiversité et servir de connexion entre l'étang des Jardins de Jette et la zone naturelle du talus de l'avenue du Heymbosch ;

Considérant que la STIB dans son avis conseille pour la connexion des trottoirs au quai de bus de placer une bordure de transition entre la bordure de la zone d'arrêt et celle du trottoir ;

Considérant qu'au niveau de la traversée sis Av. H. Liebrecht, les essences sélectionnées pour les arbres à planter doivent disposer d'un tronc suffisamment fin et d'une couronne suffisamment haute, afin de ne pas constituer un masque de visibilité envers les piétons qui traverseraient le passage piéton ;

Considérant qu'afin de délimiter l'espace de la noue des rochers sont installés ; que ce type d'aménagement déroge à l'article 13 du Titre VII du RRU et n'est pas recommandé par le cahier d'accessibilité piétonne ; qu'il constitue un masque de visibilité pour les véhicules hauts ; qu'il y a lieu de garantir la hauteur de ces dispositifs conformément au RRU ;

Considérant qu'il y a d'ajouter des arceaux vélos ; que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que ces nouveaux aménagements visent à améliorer la qualité urbanistique de l'espace public ; que le projet améliore la circulation des modes actifs, la biodiversité et la gestion des eaux ;

Considérant que le projet, moyennant les conditions précitées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond aux enjeux actuels en matière d'environnement ;

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL

- Respecter les recommandations de l'article 4 §2 du Titre 7 du RRU en ce que la pente des trottoirs soit de maximum 2% ;
- Respecter les recommandations de l'article 5§3 du Titre VII du RRU et revoir la traversée de plateau par l'ajout de dalles podotactiles en berme centrale ;
- Respecter les recommandations de l'article 6 §2 du titre 7 du RRU en ce que les voies d'accès au parking et garages soit dépourvu d'inflexion du trottoir et soit équipées de bordures reprofilées ;
- Viser une diminution de 25% du stationnement en voirie comme le prévoit Goodmove et revoir l'aménagement des fosses de plantations en augmentant la largeur de la surface plantée jusqu'à l'alignement de la chaussée carrossable ou intégrer des services supplémentaires en matière de mobilité ;
- Améliorer la sécurité des cyclistes en réduisant l'emprise du stationnement côté de l'Av. de l'Exposition à la hauteur de la piste cyclable marquée ;
- Se conformer aux recommandations en matière de dispositifs anti-stationnement en application de l'article 13 du Titre VII du RRU (ce compris la hauteur des dispositifs et des rochers) ;
- Ajouter des arceaux vélos dont le modèle est conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ;

ABSTENTION DE LA COMMUNE DE JETTE.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT.....

ADMINISTRATION COMMUNALE - ABSTENTION.....

.....

.....

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 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11467

GROEP HUYZENTRUYT S.A. : démolir des bâtiments de bureaux et ateliers existants d'une superficie de 2.890 m² et construire un ensemble résidentiel (6.177,1 m²) de 71 logements avec commerce (167,5 m²) et équipement (102.2 m²) ; créer un parking souterrain de 58 emplacements couverts dont 3 emplacements PMR ainsi que 106 emplacements vélos ;
Rue Honoré Longtin 42 – 44
Chaussée de Jette 363.

AVIS

Situation et objet de la demande

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments de bureaux et ateliers existants d'une superficie de 2.890 m² et construire un ensemble résidentiel (6.637 m²) avec commerce (167,5 m²) et équipement (102.2 m²) ; créer un parking souterrain de 58 emplacements couverts dont 3 emplacements PMR ainsi que 106 emplacements vélos ;

Procédures

Considérant que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
- **Application de la prescription particulière 4.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;**
- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art. 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et art. 6 (toiture et éléments techniques en toiture) ;**
- **Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;**
- **Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité pour demande soumise à rapport d'incidences.**

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- **26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc. comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;**

- **32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.**

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 28/04/2021 au 27/05/2021 sur les communes de Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Koekelberg ;

Considérant qu'il y a eu 12 réclamations sur la commune de Jette, qu'il n'y a pas eu de réclamation sur les communes avoisinantes ;

Considérant que les réclamations concernent les points suivants :

En ce qui concerne le bâtiment à d'angle :

- prévoir un recul plus important des murs (aveugles) créés sur la limite mitoyenne et qui ferment la vue des terrasses ;

En ce qui concerne l'intérieur de l'îlot :

- Ne pas prévoir de traversée semi-publique, ce qui pourrait compromettre la sécurité et la tranquillité de l'intérieur de l'îlot ;
- Ne pas prévoir de logements mono-orientés au niveau du rez-de-chaussée vers l'intérieur de l'îlot ;
- La densité importante peut générer davantage de nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne le volume :

- Volume trop important et comportant trop de dérogations au RRU ;
- Volume peu intégré au paysage urbain ;
- Diminuer le gabarit, ne pas altérer les vues vers le ciel ;
- Diminuer les incidences en terme d'ensoleillement des appartements de l'immeuble d'angle ;
- Ne pas construire plus haut que les bâtiments existants ;
- Impact important sur l'ensoleillement de la chaussée de Jette au vu de l'étroitesse de la rue ;

En ce qui concerne le parking :

- Créer une entrée séparée pour l'entrée et la sortie des véhicules ;
- Problèmes de parking importants dans le quartier à prendre en compte ;
- Le quartier étant bien desservi en transports en commun, il y aurait lieu de diminuer le nombre d'emplacements de parking ;
- Déplacer la rampe d'entrée du côté de la rue Longtin qui est plus large par rapport à la chaussée de Jette ;

En ce qui concerne le logement :

- Le nombre de logements est trop important et dépasse la moyenne de la densité des logements à Jette ;
- Les logements mono-orientés sont peut qualitatifs, notamment au niveau du rez-de-chaussée et à front de la rue Longtin ;
- Diminuer la proportion de studios et de logements 1 chambre (proportion trop importante) au profit de logements plus grands ;
- Est relevée la problématique d'une pollution liée à l'évacuation de fumées et aéropolluants (chaudières/garages) en raison d'une densité trop importante ;
- Ne pas densifier davantage le quartier ;

En ce qui concerne le chantier :

- Préciser la durée du chantier et la date de début des travaux, donner plus d'informations sur les incidences éventuelles du chantier ;
- Étudier la pollution éventuelle du sol afin d'éviter tout impact de la pollution au voisinage ;

Considérant que le rapport d'incidences a été complété par une note complémentaire le 05/02/2021 ;

Avis instances

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 03/05/2021, référencé **C.1991.0683/12/DX/vh** qui précise entre autres que les ateliers en intérieur d'îlot ne peuvent en aucun cas être utilisés pour des activités industrielles ;

Vu l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite (Access&Go) du 24/03/2021, dans lequel il est estimé que le projet est non conforme aux exigences du RRU (Titre IV) :

« La porte du hall menant au nouveau logement PMR doit présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Au moins un bureau doit présenter une porte de 85 cm de libre passage pour permettre l'accueil des visiteurs en fauteuil roulant. La toilette PMR ne peut pas avoir sa porte qui ouvre dans la pièce. La porte doit ouvrir vers l'extérieur et être desservie par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ou être remplacée par une porte coulissante. »

Vu l'avis défavorable du collège des bourgmestres et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean qui considère que le projet est trop dense et son gabarit trop important, que le programme n'est pas suffisamment mixte et que la proportion de studios et de logements de petite taille est trop importante ;

Vu que le collège des bourgmestres et échevins de la commune de Koekelberg n'a pas émis d'avis ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 25/03/2021 référencé 1301527 (IN) et 826387 (OUT) qui précise entre autres qu'aucune plantation ne pourra être effectuée au droit des installations de VIVAQUA, que l'évacuation des eaux pluviales doit se faire soit par infiltration, soit par rejet dans un cours d'eau ou dans l'égout via tamponnage, et qui demande de préciser l'aménagement du chantier ;

Vu l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID ;

Vu l'avis positif du Bouwmeester maître architecte (BMA) sous les conditions suivantes :

- *« Limiter les gabarits à R+3+T*
- *Soigner les raccords aux limites mitoyennes et prévoir un recul où c'est nécessaire, ne pas prévoir de terrasses là où des vues seraient créées sur les terrains voisins ;*
- *Supprimer les ateliers-logements en intérieur d'îlot ;*
- *Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée. Y supprimer les logements mono-orientés. Transformer le commerce en une autre fonction (bureau, local polyvalent ; local vélo ?) »*

Description du projet

Considérant que la demande vise au niveau du volume bâti :

- La démolition des bâtiments existants (comprenant 578 m² de bureaux, et 1156 m² d'activités de type industrielles) ;
- La construction d'un nouveau bâtiment le long de la chaussée de Jette d'un gabarit de R+3+T ;
- La construction d'un nouveau bâtiment le long de la rue Honoré Longtin d'un gabarit de R+3+2T ;
- La construction d'un nouveau bâtiment contre le mur mitoyen en intérieur d'îlot de gabarit R+1 ;

- La construction de deux niveaux en sous-sol ;

Considérant qu'au niveau des fonctions la demande vise :

- La réalisation de 71 logements (6.177,1 m²) ;
- La réalisation d'un espace de bureau au rez, du côté de la chaussée de Jette (121,6 m²) ;
- Un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Honoré Longtin (167,5 m²) ;
- 4 ateliers-logements (studios en duplex) en intérieur d'îlot ;
- La création d'une salle polyvalente accessible à tous les habitants du projet ;
- La création d'un équipement de 102,2 m² ;
- La création d'un parking (58 emplacements et 3 PMR) ;
- La création d'un parking vélo (106 emplacements) ;

Considérant que le projet vise la réalisation d'un ensemble de 71 logements au total, dont 26 studios, 13 appartements 1 chambre, 21 appartements 2 chambres, 7 appartements 3 chambres et 4 maisons unifamiliales (ateliers en intérieur d'îlot) ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un parking couvert en sous-sol en 2 niveaux comportant 26 emplacements au niveau -1 (dont 3 emplacements PMR) et 32 emplacements au niveau -2 ;

Considérant que sont prévus 106 emplacements vélos au niveau -1 du parking enterré ;

Considérant que la parcelle totalise 2.322 m² ; qu'elle comporte actuellement des constructions d'une superficie de planchers de 2.890 m² ; que le projet vise la création d'une superficie de planchers de 6.637 m² hors sol ;

Considérant que le volume des constructions est augmenté de 12.716 m³ à 20.309,22 m³ ;

Considérant que la superficie imperméable est réduite de 2.254 à 1.972 m² ;

Que les toitures végétalisées créées totalisent 1.319 m² ;

Considérant qu'au niveau du rez sont prévus un espace polyvalent et un commerce ;

Considérant que sont prévus majoritairement des appartements traversants ;

Considérant que néanmoins des logements mono-orientés sont aménagés au niveau du rez-de-chaussée du côté de la rue Honoré Longtin ;

Considérant que 4 logements/ateliers en duplex sont aménagés en intérieur d'îlot le long du mur mitoyen ; qu'ils sont mono-orientés ;

Considérant que l'éclairage de ces logements semble compromis ; que ces duplex sont aménagés avec un espace lit en mezzanine ;

Considérant que leurs dimensions semblent insuffisantes afin de permettre leur utilisation comme atelier ;

Déroptions

Considérant que sont relevées les dérogations suivantes en ce qui concerne les volumes des constructions en référence au titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

-article 4 profondeur :

- le volume de l'immeuble construit rue Honoré Longtin a une profondeur maximale dépassant d'approximativement 6 mètres les immeubles voisins les plus profonds au niveau du rez et R+1 ;

- les volumes duplex longeant le mur mitoyen dépassent les 3 quarts de la profondeur de la parcelle ;
 - le volume longeant la chaussée de Jette dépasse de 4 mètres le volume le moins profond ainsi que le volume le plus profond ;
 - Le volume déroge complètement par rapport à la dent creuse voisine en ce qui concerne le volume dépassant les niveaux +1 et +2 ; néanmoins ce volume est anormalement bas ;
 - Le volume du parking semi-enterré (niveau +1) dépasse la profondeur du bâtiment voisin le plus profond de +/- 12 mètres ;
- article 5 hauteur de la façade avant :**
- La hauteur des façades dépasse la hauteur des façades des bâtiments voisins ;
- article 6 §1 : toiture**
- Le gabarit dépasse les hauteurs des volumes les plus hauts en ce qui concerne les volumes bâtis à front de rue ;
- article 6 §3 : étage technique en toiture :**
- les cabanon techniques des ascenseurs dépassent le volume de la toiture ;
- article 6 du titre 8 du RRU :**
- en ce que l'immeuble totalise 58 emplacements de parking pour 71 logements ;

Considérant que les volumes techniques sont en retrait et ne dépassent que de 40 cm le volume de la toiture ; ils sont de ce fait (au regard des gabarits proposés) peut visibles depuis l'espace public et les immeubles du voisinage immédiat ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de les intégrer dans le volume ;

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité A du RRU et de ce fait, il s'agit d'une zone bien desservie en transports en commun ; que de ce fait une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU est acceptable ; que sont créés en compensation 106 emplacements vélos ;

Projet et motivations

Considérant que la densité créée est légèrement supérieure à la densité du quartier Woeste telle qu'elle apparaît au monitoring des quartiers ;

Considérant que le PPAS dénommé N° 1 Quartier Serkeyn, fait face au projet, le long de la rue Honoré Longtin ; que ce PPAS même autorise des gabarits variant de 9 à 12 m de hauteur ;

Considérant que la moyenne des hauteurs des constructions dans la zone est relativement basse ; que les gabarits sont plus bas le long de la chaussée de Jette (R+2+T) et légèrement plus hauts (R+3) du côté de la rue Honoré Longtin ; que le long de la rue Honoré Longtin les gabarits sont forts variés ; qu'ils sont assez bas à proximité immédiate du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une transition afin d'intégrer le bâtiment aux gabarits plus bas avoisinants ;

Considérant que le seul bâtiment dépassant la moyenne des hauteurs du quartier est le bâtiment situé au croisement de la rue Honoré Longtin et de la chaussée de Jette (hauteur de R+4 et de R+5) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ce qui justifie sa hauteur exceptionnelle ; que sont présentes des terrasses le long du mur mitoyen ; que le bâtiment est significativement plus bas sur la limite mitoyenne (R+1) ;

Considérant que les étages supérieurs du bâtiment d'angle sont en retrait et ne peuvent de ce fait être pris comme une référence de hauteur pour la réalisation de la présente demande ;

Considérant que le bâtiment d'angle comporte des baies sur le mur mitoyen ; que ces ouvertures sont régulières ainsi que les terrasses au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que le volume construit crée ainsi un volume important à une distance de 1,90 m par rapport aux baies mitoyennes; que de ce fait leurs vue et ensoleillement en sont fortement impactés ;

Considérant que le raccord entre le volume construit et le bâtiment d'angle doit de ce fait être amélioré ; que des volumes transitoires doivent être prévus afin de mieux intégrer le bâtiment implanté ;

Considérant qu'un grand nombre de dérogations est relevé en ce qui concerne la hauteur et la profondeur du bâti créé ; que de ce fait ces dérogations sont cumulatives ; que leur nombre démontre que le volume créé est trop massif et que la densité de logements proposée est trop importante ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer la hauteur des volumes créés d'un niveau au minimum afin de les intégrer dans le contexte urbain : qu'une hauteur R +2 au maximum peut être autorisée le long de la chaussée de Jette et de R +3 le long de la rue Honoré Longtin ;

Considérant que les volumes proposés compromettent l'ensoleillement des habitations leur faisant face le long de la chaussée de Jette en raison de son étroitesse ;

Considérant qu'est également compromis l'ensoleillement des appartements du bâtiment d'angle situés le long des mitoyens ;

Considérant qu'en référence à la prescription 0.6 du PRAS, il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères, végétales et esthétiques des intérieurs d'îlot ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot une surface de pleine terre de 207,84 m² est créée ; que la situation existante est améliorée ; que néanmoins au regard de l'imperméabilisation totale de la parcelle voisine (bâtiment d'angle), cette surface pourrait être encore augmentée ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit avantageusement un tapis à excroissances contre les murs enterrés des sous-sols qui évacuera les eaux d'infiltration et de ruissellement vers des drains connectés à un dispositif d'évacuation ;

Considérant néanmoins que l'ensoleillement des volumes en intérieurs d'îlot semble être compromis aux équinoxes et en hiver en référence à l'étude d'ensoleillement jointe au rapport d'incidences ; que de ce fait cette zone est sous l'ombre des volumes à rue pendant la plus grande période de l'année ;

Considérant que des terrasses vertes seront créées afin d'agencer le dénivelé important du terrain ; que le parking est semi enterré et que des logements mono-orientés occupent le niveau du rez-de-chaussée du volume longeant la rue Honoré Longtin ;

Considérant que l'espace situé en intérieur d'îlot est relativement restreint ; que des vis-à-vis sont créés, notamment avec la création des volumes des logement le long du mur mitoyen ; qu'il y a lieu de le dégager davantage afin de garantir un environnement de qualité pour les logements créés ;

Considérant que la traversée semi-publique doit être gérée de manière à garantir la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'accès d'une rampe supplémentaire est nécessaire pour permettre plus aisément l'accès de vélos-cargo au parking (niveau -1) ; que cette rampe diminuera la surface de pleine terre du jardin (prévue à 50%) ; que cette diminution pourrait être équilibrée par la suppression des constructions prévues le long du mur mitoyen ;

Considérant qu'il n'est pas prévu dans le projet de réserver des emplacements de stationnement pour véhicules partagés ; que néanmoins il y a 3 stations 'Cambio' dans un rayon de 400 m autour du projet ;

Considérant que la zone de livraison située le long de la rue Honoré Longtin ne doit pas générer plus de nuisances pour le quartier ;

Considérant que la rampe d'accès pour le parking se situe le long de la chaussée de Jette ; que cette dernière est relativement étroite ; qu'une rampe est déjà présente pour l'accès au parking du bâtiment d'angle (35 emplacements) ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager la rampe du côté de la rue Honoré Longtin qui est plus large, afin d'éviter tout conflit avec l'accès existant du bâtiment voisin ; qu'il serait opportun d'étudier la possibilité de créer deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie des véhicules ;

Considérant que le nombre de logements est trop important (71 logements) en considérant la densité importante de la parcelle voisine (35 logements) ; que le quartier est principalement occupé par des immeubles de plus petite taille ;

Considérant que la proportion de logements de petite taille est disproportionnée (36 studios et logements une chambre pour un total de 71 logements) ; qu'il y a lieu de mieux proportionner les typologies de logements présentes ;

Considérant que la diminution du nombre de logements apporterait des améliorations au projet et aux qualités d'habitabilité des logements créés ; que cela permettrait de diminuer les gabarits et de dégager davantage l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les logements mono-orientés au niveau du rez-de-chaussée de la rue Honoré Longtin devraient être supprimés au profit de logements traversants afin de garantir leur intimité ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet et d'en diminuer la densité et le volume afin d'améliorer son intégration dans le quartier ;

Considérant que la diminution des logements permettrait de diminuer le nombre d'emplacements de parking et de limiter les incidences en termes de mobilité ;

Considérant que la diminution du volume engendrerait moins d'incidences en termes d'ensoleillement pour le quartier et dégagerait davantage les vues pour les logements du bâtiment d'angle ;

Considérant que sont émises des réserves quant aux nuisances pouvant être générées par la salle polyvalente ; qu'il y a lieu de garantir que son fonctionnement ne génèrera pas de nuisances sonores ;

Considérant que sont émises des réserves quant à l'éventualité d'une pollution liée à l'évacuation de fumées et aéropolluants (chaudières/garages) en raison d'une densité trop importante ; qu'il y a lieu de gérer les évacuations de manière optimale ;

Considérant qu'à proximité immédiate (sis chaussée de Jette) à une distance de 12-18 m approximativement, sont présents deux immeubles repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'ils présentent un parement en briques claires, et qu'ils doivent être pris en compte pour l'agencement des façades ; que la hauteur et l'architecture des façades doit s'intégrer dans le contexte bâti ;

Considérant que sur base de la carte faune & bâti et de manière quasi générale en cas de démolition-reconstruction, un projet de nouvelle construction devrait intégrer des

aménagements pour espèces protégées cavernicoles (observées dans le quartier) : moineau domestique, rougequeue noir, martinet noir, hirondelle rustique, pipistrelle commune etc. ;

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

Avis UNANIME FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU du 03/05/2021, référencé C.1991.0683/12/DX/vh ;
- rendre conforme le projet au titre IV du RRU (avis Access&Go du 24/03/2021) ou en motiver les dérogations ;
- respecter l'avis de VIVAQUA du 25/03/2021 référencé 1301527 (IN) et 826387 (OUT) ;
- intégrer des aménagements pour espèces protégées cavernicoles (observées dans le quartier) : moineau domestique, rougequeue noir, martinet noir, hirondelle rustique, pipistrelle commune etc. ;
- diminuer le nombre de logements total de manière significative ;
- mieux équilibrer les typologies des logements et réduire le nombre de logements de petite taille ;
- diminuer le nombre d'emplacements de parking en fonction de la réduction du nombre de logements et optimiser leur aménagement ;
- diminuer les gabarits : prévoir au maximum du R+2 le long de la chaussée de Jette et du R+3 le long de la rue Honoré Longtin ;
- travailler les raccords aux limites mitoyennes : prévoir un recul nettement plus important, ne pas prévoir de terrasses là où des vues seraient créées sur les bâtiments voisins ;
- supprimer les ateliers-logements en intérieur d'îlot et végétaliser le mur mitoyen ;
- sécuriser le passage semi-public ;
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée : y supprimer les logements mono-orientés, réduire la profondeur de construction et prévoir une autre affectation que le commerce (bureau, local polyvalent, local vélo) ;
- prévoir plus de pleine terre en intérieur d'îlot (en lieu et place des ateliers supprimés) ;
- réduire les vis-à-vis créés en intérieur d'îlot ;
- préciser les matériaux prévus et optimiser l'architecture des façades (réduire les oriels et la saillie des terrasses sur la chaussée de Jette) ;
- intégrer les volumes techniques dans le bâtiment ;
- prévoir la rampe de parking depuis la rue Honoré Longtin et étudier la possibilité de créer deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie des véhicules ;
- préciser le fonctionnement et l'aménagement de la salle polyvalente afin de garantir qu'elle ne génèrera pas de nuisances sonores.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11404

Association des copropriétaires de la Résidence Claire Joie à Jette, Boulevard de Smet de Naeyer, 55 : *la rénovation des façades arrières, la fermeture des balcons par un châssis et l'isolation par l'extérieur des pignons d'un immeuble à appartements* ;
Boulevard de Smet de Naeyer 55.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande vise à *la rénovation des façades arrières, la fermeture des balcons par un châssis et l'isolation par l'extérieur des pignons d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la limite arrière extrême de la construction ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est un immeuble à appartements R+5 dont les étages présentent une découpe dans la partie arrière dans laquelle sont aménagés des balcons ;
- considérant que la parcelle est entièrement bâtie au rez-de-chaussée et sur plus des 3/4 de sa profondeur mesurée dans l'axe médian du terrain aux étages ;
- considérant que la demande vise à intégrer l'espace des balcons dans le volume des logements ; que ceci permet d'agrandir la superficie plancher des cuisines et des chambres des logements en déplaçant le châssis dans le prolongement vertical des balcons ;
- considérant que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur des allèges et retours entre les nouveaux châssis, ainsi que l'isolation des pignons latéraux et la construction d'un caisson technique ; qu'une finition de type crépi blanc est prévue sur l'isolant de l'ensemble des façade (hormis la façade avant) ;
- considérant qu'au vu de l'orientation du bâtiment (façade arrière orientée au Nord) plutôt défavorable du point de vue de l'ensoleillement, la suppression des balcons est pleinement justifiée ; que ces balcons sont relativement exigus et que leur intégration dans le volume des appartements ne nuit pas au bon aménagement des lieux et améliore les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant que le bâtiment existant dépasse déjà fortement en profondeur les 2 bâtiments mitoyens ; que la demande augmente légèrement le volume du bâtiment en fermant les terrasses existantes dont la profondeur n'est pas modifiée ; que les dérogations sont dès lors minimales et n'impactent pas les constructions voisines ;

- considérant que l'article 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte dispense de permis d'urbanisme la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires et ce, même en cas de dépassement des constructions voisines ;
- considérant que la demande augmente la performance énergétique du bâtiment ; que la finition prévue s'intègre dans le bâti existant dans la mesure où l'utilisation du crépi est limité à la façade arrière (non visible depuis l'espace public) et aux murs d'héberge relativement peu visibles depuis l'espace public car situés en hauteur ;
- considérant que la demande implique de placer l'isolation et sa finition en saillie sur les parcelles voisines ;
- vu les preuves de l'envoi par recommandé de l'annexe II – avertissement au(x) (co)propriétaire(s) d'un bien de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme et l'absence de réaction ; que le permis d'urbanisme ne peut être délivré qu'à condition de respecter les droits civils des tiers ;

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

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 7.03 en ce qui concerne la limite arrière extrême de la construction sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11394

Monsieur El Hassan Zeghli: *la régularisation du changement de destination d'un atelier de carrosserie et d'un arrière-bâtiment en un appartement 3 chambres, de la modification des châssis et de la porte de garage au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
Rue de Moranville 6.

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 du quartier et de caractère résidentiel du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.04 du Quartier Albert approuvé par Arrêté du Gouvernement le 21/01/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un atelier de carrosserie et d'un arrière-bâtiment en un appartement 3 chambres, de la modification des châssis et de la porte de garage au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la parcelle sur laquelle se situe le bien est inscrite en catégorie 2 de l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été introduite en date du 14/04/2021 auprès de Bruxelles Environnement ;
- considérant que dans la situation de droit le bien est un immeuble de rapport de 7 unités de logement avec atelier de carrosserie au rez-de-chaussée du bâtiment principal et dans l'arrière-bâtiment ; que le bâtiment occupe la totalité de la parcelle et se compose d'un corps principal R+3+toiture construit à front de voirie et d'un volume secondaire R+toiture érigé en intérieur d'îlot ;
- considérant que dans la situation de fait, le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé comme logement ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la modification des châssis et de la porte de garage au rez-de-chaussée en façade avant ; que sur base des vues de façade de GoogleMaps :
 - la devanture avec porte du commerce en bois peint de ton blanc a été remplacée par des menuiseries en PVC de ton blanc entre mars 2009 et juillet 2013 ; que les divisions intermédiaires ont été remplacées et une allège faite d'un panneau plein en PVC de ton blanc a été installée ;
 - la porte de garage pliante en bois peint de ton blanc a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc entre juillet 2013 et septembre 2014 ;
- considérant que la demande vise à régulariser cette situation infractionnelle moyennant certains aménagements ;
- considérant que le remplacement de la devanture dénature l'aspect esthétique de la façade avant ; que si elle permet de garantir une meilleur intimité des occupants dans la pièce avant du logement, l'allège en panneau plein et la porte pleine sont trop marquées au rez-de-chaussée ; que les impostes vitrées, moins hautes, ne respectent pas les divisions précédentes et ne s'intègrent pas par rapport à celles des étages ;

- considérant que le remplacement de la porte permettant d'accéder directement au magasin depuis la rue n'a pas lieu d'être ; qu'il y a lieu de ne conserver qu'un seul accès au logement du rez-de-chaussée par le hall d'entrée commun à tout l'immeuble ; que cette suppression permet de diminuer les divisions intermédiaires des châssis, et augmente de ce fait l'éclairage naturel du séjour au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un jardin en pleine terre est créé au rez-de-chaussée en démolissant la toiture plate présente entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment ainsi que celle présente à l'arrière de l'arrière-bâtiment ;
- considérant que vu l'orientation du bâtiment (façade arrière orientée au Nord-ouest) et les gabarits des constructions (bâtiment principal de type R+3+toiture à versants, annexe sur plusieurs niveaux en façade arrière du bâtiment au n°4), cet espace intermédiaire ne recevra que très peu d'éclairage naturel, ce qui en compromet une végétalisation pérenne ;
- considérant que le bâtiment-arrière est séparé du bâtiment principal par une distance de 4,11 m ; que la demande prévoit de placer des châssis en bois peint de ton clair avec vitrage fixe sablé au niveau de la salle de jeux ;
- considérant néanmoins que la distance entre les 2 bâtiments n'est pas suffisante pour garantir une bonne intimité aux occupants des 2 bâtiments, notamment au niveau du rez-de-chaussée aménagé en chambre ;
- considérant que la vue en plan du rez-de-chaussée présente un jardin entre les 2 bâtiments ; que la vue en plan du 1^{er} étage présente une plateforme avec 2 coupoles ; qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser l'utilisation des étages (1^{er} étage et toiture) du bâtiment arrière ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11458

Monsieur et Madame Renaud & Marie RALET - NAVARRE: *la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une lucarne en façade arrière ainsi que la mise en conformité du changement de châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ; Rue Jean Baudoux 22.*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24/07/1954 : terrain réservé aux habitations bon marché. ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une lucarne en façade arrière ainsi que la mise en conformité du changement de châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale 3 façades ; que celui-ci est situé sur une parcelle de forme trapézoïdale ;
- considérant que la demande prévoit une annexe de 4,02 m de profondeur ;
- considérant que l'extension de l'annexe déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ; qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du bâtiment voisin le moins profond et que la hauteur de toiture maximale admise est dépassée à cet endroit ; que la dérogation en profondeur ne porte que sur 0,28 m ; que la dérogation en hauteur ne porte que sur 0,22 m ;
- considérant qu'au vu de l'orientation du bien (façade arrière au sud) et du fait que l'extension de l'annexe ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens, le projet n'aura aucun impact sur l'ensoleillement et les vues depuis les habitations voisines ;
- considérant que cette extension permet la création d'un bureau au rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins actuels d'une famille ; que la large baie vitrée permet une vue vers l'extérieur et un bon ensoleillement de la pièce ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; qu'il s'agit de la situation de droit et que le RRU n'est donc pas d'application ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre avec salle de bain privative sous les combles ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une lucarne permettant d'améliorer le confort de la chambre sous les combles ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;
- considérant que ceux-ci ont été changés entre 2009 et 2013 ;
- considérant que le nombre de divisions verticales a été diminué ;
- considérant que les châssis et la porte d'entrée existants sont en PVC de teinte bleue foncée similaire à la couleur des anciens châssis ;

- considérant que l'harmonie générale de la façade avant est maintenue et que la demande ne nuit pas aux caractéristiques esthétiques ;
- considérant que le remplacement de la porte d'entrée et des châssis améliore les performances énergétiques du bien ;
- considérant que ces transformations n'impactent pas les habitations voisines ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- considérant que les aménagements prévus sont qualitatifs et rationnels, répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et ne sont pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- de préciser dans les plans l'aménagement de la zone de recul en prévoyant un maximum de zone en pleine terre ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11470

Madame Nathalie Vancamp: *l'aménagement d'une clôture en zone de jardin ;*
Avenue du Bourgmestre Etienne Demunter 14.

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 dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 4.06 du quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'une clôture en zone de jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cour et jardin ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le PPAS impose des clôtures en treillis de 1m80 de hauteur doublés d'une haie vive ;
- considérant que cette nouvelle clôture est située au rez-de-chaussée du côté gauche de la parcelle et longeant une zone de voirie piétonne ;
- considérant que la clôture sera placée afin d'améliorer la sécurité ;
- considérant que celle-ci a une hauteur d'1m80 et est constituée de panneaux horizontaux en bois et d'un socle en béton de 30 cm ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir une nouvelle plantation de haie afin de limiter l'impact par rapport à l'espace public ;
- considérant que, sur base des photos aériennes, une partie conséquente du jardin a été imperméabilisé entre 2004 et 2009 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'imperméabilisation d'une partie du jardin, la zone de cours et jardins est perméable (pleine terre) sur moins de 50 % de sa superficie ; que seul un parterre le long de la haie séparative côté voirie piétonne est conservé en pleine terre et végétalisé, ce qui ne s'inscrit pas dans le développement qualitatif de la flore tel que mentionné dans la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant donc que les dérogations à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ne sont pas minimales et justifiées ;
- considérant que la présence de végétation améliorerait le cadre environnant ; que la demande nuit à l'harmonie générale du quartier du Laerbeek ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cour et jardin sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 04/06/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11370

Monsieur Bernard Rodriguez y Lopez: *la rénovation, transformation et division d'une maison unifamiliale en 2 duplex ;*
Avenue Firmin Lecharlier, 7.

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 rénovation, transformation et division d'une maison unifamiliale en 1 duplex et 1 triplex ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur le problème de stationnement dans l'avenue ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ainsi qu'un triplex 3 chambres aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et sous les combles ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit l'accès au jardin pour le duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et une terrasse pour le triplex du 2^e et 3^e étage ;
- considérant que cette annexe dépasse en profondeur de 2,82 m le voisin de gauche au rez-de-chaussée et de 6,05 m au 1^{er} étage de par l'aménagement de la terrasse ; que celle-ci dépasse également en profondeur le voisin de droite d'1,35 m au 1^{er} étage ; que les vues sur la parcelle de gauche (n°5) seront bloquées par un pare-vue en aluminium ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
- considérant que le bâtiment de gauche est fort enclavé et qu'il y a lieu de limiter l'impact de la demande sur celui-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dépasser le profil mitoyen de droite (n°9) ;
- considérant que la terrasse du 2^e étage présente un retrait d'1m90 et n'implique dès lors pas de rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que l'aménagement d'un espace extérieur améliore les conditions de confort du logement ;
- considérant néanmoins que la chambre de 9,5 m² et le salon sont en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ;
- considérant que la demande prévoit le maintien du garage au rez-de-chaussée avant ; que seul 1 emplacement de véhicule est prévu ;
- considérant que la demande ne prévoit ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ni de local poubelles ;
- considérant cependant que la demande ne prévoit que 2 unités de logement, que les articles 16 et 18 du RRU relatifs aux locaux pour les ordures ménagères et pour le rangement du matériel de nettoyage imposent de tendre vers ces normes ;
- considérant néanmoins que pour 2 logements, ces locaux communs ne se justifient pas ; que chaque logement dispose d'assez d'espace pour entreposer les déchets ménagers ;

- considérant que la demande prévoit des logements de grandes dimensions et répondants au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit d'isoler la façade arrière, le plafond des caves et des combles ;
- considérant que la toiture plate sera isolée et recouverte sur une partie avec une toiture verte extensive et sur l'autre partie avec une terrasse en bois ;
- considérant que de nouvelles fenêtres en aluminium thermolaqué gris anthracite seront placées en façade arrière ;
- considérant que les performances énergétiques du bien sont améliorées ;
- considérant que la façade arrière est recouverte d'un enduit blanc ;
- considérant que les enduits abîmés de la façade avant seront réparés et repeints, tandis que les châssis en bois seront remplacés à l'identique ;
- considérant que la porte d'entrée et le châssis avec vitrail au-dessus de cette porte sont conservés et restaurés ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle de ton bleu (RAL 5005) ;
- considérant que la porte existante est en bon état et qu'il n'y a pas lieu de la remplacer ; qu'elle fait partie de la conception initiale de la façade ;
- considérant que le bien est resté de nombreux mois inoccupé et a subi de nombreux dégâts des eaux (égouttage bouché, évacuation de toiture plate bouchée, fuites dans la toiture à versant, etc) ; que ceux-ci ont détérioré l'état de la maison, créant également une fragilité structurelle au pied de la descente d'eau à côté de l'ancien atelier en façade arrière ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en 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 le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit comme maison-atelier par et pour l'ingénieur-architecte C. Lefebvre en 1926 ;
- considérant que plusieurs éléments d'intérieur situés au premier étage et dans le hall d'escalier ont une valeur patrimoniale (sol en granito, sol en parquet à chevron, plafonds moulurés, cheminées, verrière,...)
- considérant que d'après le reportage photographique, certains de ces éléments de valeur patrimoniale sont encore en bon état et seront conservés et remis en état (plafonds moulurés, cheminées, etc...) mais que d'autres ne pourront être récupérés (verrière, châssis, etc...)
- considérant que le remplacement de la porte de garage en bois par une porte sectionnelle va nuire à la qualité architecturale de la façade ;

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

- supprimer la terrasse du 1^{er} étage ;
- maintenir la porte de garage en bois ;

Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture d'une construction mitoyenne) et aux art. 4 et 10 et du titre II du RRU (hauteur sous plafond et éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....
.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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