

Réunion de la Commission de Concertation du 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11494

GROUPE HAUSSMANN BELGIUMS.A. : *la construction d'un immeuble de 8 logements avec parking souterrain et caves ainsi que l'abattage de 3 arbres ;*
Rue Bonaventure 110.

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 construction d'un immeuble de 8 logements avec parking souterrain et caves ainsi que l'abattage de 3 arbres ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 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) ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la volonté d'être entendu en commission de concertation, sur le gabarit, l'imperméabilisation d'une zone inondable et le nombre d'emplacements de parking ;
- considérant que la demande prévoit un immeuble de 4 niveaux ;
- considérant que les gabarits mitoyens présentent des gabarits de 3 et 4 niveaux ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio, de 4 appartements 1 chambre, et de 3 appartements 2 chambres ; que ceux-ci sont tous traversants ;
- considérant la densité importante de logements ;
- considérant cependant que les appartements répondent aux normes minimales de superficie du Titre II du RRU ;
- considérant que l'appartement du rez-de-chaussée dispose d'une grande terrasse et d'un accès aisé vers le jardin, qu'il aurait été souhaitable de prévoir cet accès extérieur à un appartement de grande dimension ;
- considérant que chaque appartement dispose d'un balcon ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir des balcons/terrasses de dimensions confortables ;
- considérant qu'un léger dépassement du profil projeté est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que l'immeuble n°112 a une profondeur et une hauteur de corniche anormalement faible par rapport à celles des autres constructions de la rue ;
- considérant que la demande prévoit une terrasse sur la toiture plate du 4ème étage ; qu'une partie de cette toiture est de type toiture verte extensive ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en briquettes de ton rouge pour les étages, un bardage en aluminium noir au rez-de-chaussée et au 4ème étage, des châssis en aluminium gris foncé et des garde-corps en aluminium gris foncé ;
- considérant que la façade à rue prévue présente une recherche architecturale et une certaine dynamique ; que la partie basse du bow-window s'aligne en hauteur (H = 2,5

m) avec l'entrée de garage du voisin n°114 et présente un porte-à-faux de 96 cm par rapport au front de rue ;

- considérant l'étroitesse du trottoir et de la rue Bonaventure ;
- considérant que le revêtement prévu en façade à rue est sombre et que par conséquent le bow-window, de par sa hauteur paraît, massif et s'intègre peu dans le contexte ;
- considérant dès lors que les gabarits de la façade à rue sont à revoir ;
- considérant que la demande prévoit un local vélos au sous-sol accessible depuis l'ascenseur ; que ce local vélos n'est pas proportionné par rapport au nombre de chambres prévues dans le projet et que certaines places sont difficilement accessibles ;
- considérant que la demande prévoit une cave par logement, un local poubelles au sous-sol et un local poussette au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit 13 places de parking au sous-sol pour 8 logements ;
- considérant le parking est mitoyen au parking du n°114 de la rue Bonaventure ; que ce dernier est déjà victime d'infiltrations d'eau ;
- considérant que 3 arbres ont été abattus ;
- considérant que la demande prévoit une servitude de passage pour les habitants des logements en intérieur d'îlot ;
- considérant que le niveau du rez-de-chaussée est situé sous le niveau de la rue, qu'il y a lieu de revoir le niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de fermer l'entrée vers le sous-sol ;
- considérant qu'il est prévu d'infiltrer les eaux du parking à l'aide d'un puits de dispersion, que les puits concentrent les eaux plus près de la nappe et diminuent les capacités épuratoire naturelle du sol ;
- considérant que la couche de terre sur la dalle de parking est de 60 cm et que celle-ci n'est pas suffisante pour réaliser une toiture intensive pérenne à proximité d'une zone natura 2000 ;
- considérant que les eaux usées du parking doivent être rejetées en égouts ;
- considérant que l'air vicié du parking doit être rejeté en toiture ;

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

Les dérogations aux art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11451

BSSI S.P.R.L. : *la construction d'un volume en toiture afin d'y aménager des chambres, un bureau et une salle de bain, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures et du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'un immeuble de 2 appartements ;*
Rue Frédéric Mohrfeld 27.

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 d'un volume en toiture afin d'y aménager des chambres, un bureau et une salle de bain, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures et du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'un immeuble de 2 appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite mais que celle-ci est hors délai ;
- considérant que le bâtiment est de type R+2+ toiture à versants ;
- considérant que les bâtiments voisins sont de type R+2+ toiture plate ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouvel étage (R+3+ toiture plate) ; que celui-ci est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la toiture plate est prévue pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;
- considérant que le projet ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant et que les dérogations ne sont pas justifiables ;
- considérant que dans la situation de droit, le bien est divisé en 2 logements : un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et d'un triplex 4 chambres ainsi qu'un bureau aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ne possède pas de salle de bain ;
- considérant par conséquent que cet appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la maison est de dimension suffisante que pour accueillir une grande famille sans devoir rehausser l'immeuble, que de plus, les aménagements du rez-de-chaussée laissent à penser qu'il ne s'agit pas d'un appartement séparé ;
- considérant que la demande vise également à la mise en conformité de :
 - la fermeture des balcons en façade arrière ;
 - les modifications structurelles intérieures ;

- la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe avec terrasse ;
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en aluminium gris par de l'aluminium de teinte noire ;
- considérant que les modifications structurelles intérieures permettent d'aménager les espaces de manières contemporaines et plus ouvertes ; que la fermeture des balcons permet une augmentation du volume intérieur des logements et n'a pas d'impact sur les habitations voisines ;
- considérant que l'aménagement de cette terrasse permet d'augmenter le confort du logement ;
- considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'il y a lieu de respecter le code civil concernant les vues droites et obliques ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant le Titre I et II du RRU ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11506

Monsieur et Madame Emilien et Chloë Renders - De Laet: *le remplacement de la porte de garage du bâtiment principal, le changement de destination d'une salle de body-building en logement 3 chambres, la rehausse des murs séparatifs afin d'isoler la toiture, la création de baies en façade arrière et des transformations structurelles intérieures dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;*
Rue Paul Michiels 9.

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 la zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 ;
- considérant que la demande vise à *le remplacement de la porte de garage du bâtiment principal, le changement de destination d'une salle de body-building en logement 3 chambres, la rehausse des murs séparatifs afin d'isoler la toiture, la création de baies en façade arrière et des transformations structurelles intérieures dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 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) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - 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 ;
- vu la situation particulière du bien (bâtiment existant en intérieur d'îlot et à l'arrière de la zone à destination résidentielle prévue à front de voirie par le P.P.A.S.) qui justifie pleinement qu'une attention toute particulière devra être accordée à la compatibilité avec l'habitat ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un logement 3 chambres en lieu et place d'un commerce au rez-de-chaussée (salle de bodybuilding) ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser les murs mitoyens de 20 cm et la toiture du séjour de 15 cm ; que cette dernière est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et aux prescriptions urbanistiques du PPAS n° 7.03 en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- considérant que la demande prévoit la modification de baies en façades arrière et la création de fenêtres afin d'améliorer la qualité esthétique et le confort du logement ;
- considérant néanmoins que sont relevées des dérogations au regard de l'article 10 du titre II du RRU en ce qui concerne l'espace de séjour et de la cuisine, disposant d'une surface nette éclairante de 11.74 m² au lieu de 15.26 m² ;
- considérant que sont relevées des dérogations au regard de l'article 4 (locaux habitables et non habitables) du titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur minimale sous plafond de la chambre n°3 qui est de 2.41 m au lieu de 2.5 m ; que la hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables (salle de bain, buanderie et couloir) est de 2.14 m au lieu de 2.2 m ;

- considérant que la demande prévoit le changement des châssis en PVC de ton blanc en façade à rue (porte de garage et d'entrée) par une porte sectionnelle en PVC de teinte gris anthracite ;
- considérant que les châssis des étages supérieurs sont en PVC blanc ;
- considérant que la porte de garage doit tenir compte du style moderniste de la façade actuelle ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer l'harmonie de la façade avant en prévoyant des châssis identiques ;
- considérant que la demande n'améliore pas les conditions de confort du logement et l'aspect esthétique de la façade à rue ;
- considérant qu'au vu de l'importance et du nombre de dérogations la demande ne répond pas aux normes d'habitabilité et de confort ni au cadre urbain environnant ;
- considérant que l'accès à cette nouvelle habitation est compliqué, qu'il y a des conflits entre le garage et l'accès piétons vers ce logement ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des toitures vertes extensives ;

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins, 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11505

Monsieur Ludovic Kramer: *l'extension d'un appartement afin de former un appartement-duplex au deuxième étage et sous toiture et la création de 2 lucarnes en toiture d'un immeuble à appartements ;*
Avenue Carton de Wiart 69.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'extension d'un appartement afin de former un appartement-duplex au deuxième étage et sous toiture et la création de 2 lucarnes en toiture d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager les combles d'un immeuble de 3 appartements 1 chambre afin de créer un duplex 2 chambres 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 les habitations voisines présentent le même type de constructions ;
- considérant dès lors que le gabarit s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant cependant qu'il y a lieu d'aligner la lucarne avant au bow-window du 1^{er} étage ;
- considérant que la lucarne en façade arrière est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU concernant la largeur totale de la lucarne ;
- considérant que cette dérogation permet l'aménagement d'une chambre confortable sous les combles ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement existant en apportant une mixité au sein de l'immeuble ;
- considérant que l'harmonie générale de la façade est conservée ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de spécifier la matérialité des lucarnes ;
- 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 :

- aligner la lucarne avant au bow-window ;
- préciser la matérialité des lucarnes ;

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION 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 17/09/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11496

UNIVERSITAIR ZIEKENHUIS BRUSSEL: *het bouwen van een tijdelijke prefab-unit met ERCP behandelingsruimte ERCP;*
Laarbeeklaan 101.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorziening van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een tijdelijke prefab-unit met ERCP behandelingsruimte ERCP nastreeft; dat de aanvraag een tijdelijke uitbreiding van de hospitalisatievleugel met een gastro-endoscopie interventieruimte betreft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/08/2021 tot 09/09/2021 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de uitbreiding manifesteert onder de vorm van een prefab flatpack constructie met bruto oppervlakte van $\pm 101 \text{ m}^2$ (15.69m x 6,47m), afgewerkt met een plat dak met dakrandhoogte van $\pm 3,8 \text{ m}$ boven het maaiveld;
- overwegende dat het volume tegen de hospitalisatievleugel ingeplant wordt doch van de hospitalisatievleugel gescheiden dmv. een muur in gemetste grijze betonblokken (tbv. brandvereisten); dat ter hoogte van en ten behoeve van het PR06 gebouw blijft langsheen de gevel van PR06 een evacuatiezone in buitenlucht behouden;
- overwegende dat het afvalwater van de scrub afgevoerd wordt naar een nabijgelegen controleput van grijs water;
- overwegende dat de vrijstaande gevels van de nieuwe constructie worden afgewerkt met een grijze metalen golfplaatbekleding; dat het esthetisch uitzicht van de uitbreiding op de afwerking van een container zal lijken; dat de uitbreiding enkel voor een beperkte duur geplaatst wordt;
- overwegende dat de aanvraag een ziekenhuis betreft en dat de continuïteit van de dienstverlening gegarandeerd dient te worden;
- gelet op bijlage I van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;

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

- de installatie beperken tot de duur van de werf met een maximum van 6 jaar;

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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11503

Monsieur Albani Khanaj: *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension intérieure du rez-de-chaussée et la création d'un patio afin d'y aménager un logement, la création de terrasses au premier étage en façade arrière, des modifications en façade avant et la rehausse de la toiture du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;*
Rue Jules Lahaye 54 – 56/Avenue Secrétin 31.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le permis d'urbanisme J.112365 refusé le 02/03/2021 qui visait à *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière et la rehausse d'un étage du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;*
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension intérieure du rez-de-chaussée et la création d'un patio afin d'y aménager un logement, la création de terrasses au premier étage en façade arrière, des modifications en façade avant et la rehausse de la toiture du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.9084 délivré le 24/04/2012 pour l'aménagement de 2 logements en lieu et place d'un logement unifamilial ; que ce permis est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans le délai légal ;
- considérant que la situation de droit du bien est dès lors un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et un logement unifamilial aux étages ;
- considérant le permis d'urbanisme J.11236 refusé le 22/03/2021 et concernant la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière et la rehausse d'un étage du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 29/01/2021 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 régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière et la rehausse d'un étage du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.9084 délivré le 24/04/2012 pour l'aménagement de 2 logements en lieu et place d'un logement unifamilial ; que ce permis est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans le délai légal ;
- considérant que la situation de droit du bien est dès lors un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et un logement unifamilial aux étages ;
- considérant que le rez-de-chaussée occupe la totalité de la parcelle ; que celle-ci se situe entre la rue Jules Lahaye et l'avenue Secrétin ;
- considérant que le bâtiment située rue Jules Lahaye est de type R+1+ toiture à versants ; que rez-de-chaussée est destiné au commerce (garage) et les étages sont destinés à un logement unifamilial 4 chambres ;
- considérant que du côté de l'avenue Secrétin, le bâtiment est de type R en partie latérale gauche (porte de garage) et R rehaussé en partie latérale droite ;
- considérant que dans la situation de droit, l'escalier menant du garage au rez-de-chaussée au bureau au 1^{er} étage du côté de l'avenue Secrétin n'est pas présent ;
- considérant que dans la situation de fait, 2 logements sont présents au 1^{er} étage et 2 autres logements sont présents sous toiture ;
- considérant que la demande prévoit :
 - au rez-de-chaussée :
 - un studio avec garage au n°54 ;
 - un garage avec 2 emplacements de stationnement en partie avant, un local poussettes et un local vélos en partie arrière au n°56 ;
 - un escalier menant aux locaux en sous-sol s'étendant sous les 2 bâtiments ;
 - une cage d'escalier commune menant aux logements aux étages ;
 - une division de l'espace au rez-de-chaussée dans la continuité du mur de façade arrière présent au 1^{er} étage. L'accès au commerce se fait exclusivement via une porte de garage située avenue Secrétin n° 31 ;
 - au 1^{er} étage :
 - un appartement 1 chambre au n° 54 ;
 - un appartement 1 chambre au n° 56 avec extension en façade arrière ;
 - au 2^e étage :
 - un appartement 2 chambres aux n° 54-56 avec création de terrasses en façade arrière, rehausse de la façade avant d'un étage, création de chien-assis dans le versant de toiture arrière avec maintien du faîte de toiture ;
- considérant que le projet s'intègre dans un cadre urbain majoritairement composé de maisons unifamiliales de type R+1+toiture à versants dans la rue Jules Lahaye ; que face au bien 3 bâtiments sont de type R+2+toiture à versants ;
- considérant que le garage au rez-de-chaussée du n°54 présente une faible largeur de passage (2,23 m hors portes) ; que celle-ci ne permet pas de garantir un accès

aisé au garage par un véhicule ; que si un véhicule y accède, les occupants du véhicule peuvent difficilement en sortir ;

- considérant que la porte d'entrée du studio au rez-de-chaussée s'ouvre vers l'extérieur, et donc vers le garage ; que cet accès n'est pas optimal en ce que pour accéder au studio il faut ouvrir la porte de garage et la porte d'accès au logement ;
- considérant qu'une des baies de fenêtre du studio donne dans le garage ; que ceci ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; que de plus le studio déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que la seule surface vitrée qui permette au logement de bénéficier d'un éclairage naturel est celle de la baie en façade à rue ; que le déficit en éclairage naturel (2,80 m² de surface vitrée) est important ;
- considérant par conséquent que ce studio ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une isolation phonique entre la partie destinée au logement et celle destinée à un grand commerce spécialisé selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme (non spécifié dans les documents graphiques) ;
- considérant que la demande prévoit une extension en façade arrière au 1^{er} étage du bâtiment n°56 ; que celle-ci présente une profondeur de 3 mètres à compter de la façade arrière du bâtiment n°58 de la rue Jules Lahaye ;
- considérant que cette extension est légèrement moins profonde que celle présente en façade arrière du bâtiment n°54 ; que celle-ci implique la rehausse du mur séparatif avec le bâtiment n°58 sur une hauteur d'environ 3 mètres ; que celle-ci impacte donc l'ensoleillement et les vues depuis le bâtiment voisin n°58 ;
- considérant que cette extension permet l'aménagement d'une chambre afin de former un appartement 1 chambre au 1^{er} étage du n°56 ;
- considérant que les séjours des 2 appartements 1 chambre au 1^{er} étage dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante en ce qui concerne l'appartement au n°54 (déficit de 2,70 m² de surface nette éclairante) ; que le déficit est d'environ 0,80 m² de surface nette éclairante pour l'appartement au n°56 ;
- considérant qu'une dérogation à l'éclairage naturel dans les pièces principales de séjour de logements n'est pas justifiable en ce qu'elle impacte directement les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse de la façade avant d'environ 2,5 m sur toute la largeur des bâtiments n°54-56 ; que cette rehausse entraîne une dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur du nouvel acrotère dépasse la hauteur de corniche des 2 bâtiments mitoyens (n°s 52 et 58) d'environ 2,5 m et à l'art. 6 (toiture – hauteur) en ce que l'extension dépasse le profil de toiture des 2 bâtiments mitoyens ; qu'à considérer cette extension comme une lucarne, celle-ci déroge également à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarnes) en ce que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade des bâtiments ;
- considérant dès lors que la majeure partie du versant de toiture avant est remplacé par une toiture plate, le maintien du faîte existant et d'un étroit pan de toiture à versant ne se justifie pas ;
- considérant qu'au niveau de l'aspect esthétique, cette rehausse de façade reprend les pleins et vides de l'étage inférieur (1^{er} étage) et le même matériau de parement (cimentage de ton bleu-gris) ; que la demande ne précise pas si les dessins existants aux étages inférieurs (listels, faux-joints, encadrements etc.) sont conservés ou si l'ensemble de ces éléments est gommé au profit d'une finition lissée ;
- considérant que la demande vise à supprimer la corniche existante en bois ; que celle-ci fait partir des éléments architecturaux répétitifs qui couronnent les façades dans la rue Jules Lahaye ;

- considérant que les allèges des baies de fenêtres n'ont qu'une hauteur de 0,68 m à compter du plancher fini ; qu'elles ne répondent pas aux normes de construction relatives aux garde-corps de bâtiments ;
- considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées entre mars 2009 et juillet 2013 selon les images de Google Maps ; que les nouvelles menuiseries n'épousent pas les cintrages des baies de la façade ; que la demande précise que ceux-ci sont en aluminium sans en préciser la teinte ;
- considérant que ces 2 maisons font partie d'un ensemble architectural de plusieurs maisons, qu'il est dommage de modifier celui-ci et de rompre cet ensemble ;
- considérant que la fenêtre donnant dans le studio au rez-de-chaussée du bâtiment n°54 est prévue de teinte noire ; que la demande ne précise pas le matériau ;
- considérant que l'imposte supérieure de ce châssis est supprimée au profit d'un grand châssis fixe ; que ceci n'est pas de nature à garantir une bonne ventilation naturelle du logement dont la seule fenêtre donnant sur l'extérieur est celle-ci ;
- considérant que le dessin de la porte d'entrée (déjà remplacée) ne correspond pas à celle figurant dans le reportage photographique ;
- considérant que la demande ne précise pas les matériaux et teintes des 2 portes de garage ;
- considérant qu'en façade arrière, en considérant que les 2 bâtiments ne forment qu'un, la lucarne créée dans le versant de toiture arrière est légèrement plus large que les 2/3 de la largeur de la façade et dépasse de plus de 2 mètres le profil de la toiture ; que ceci entraîne des dérogations à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarne) ;
- considérant que cette lucarne revêt un aspect massif qui ne se rencontre pas dans les autres bâtiments voisins ;
- considérant que si la lucarne permet des vues droites et l'aménagement de locaux en toiture, la chambre 2 du logement au 2^e étage est en partie située sous le versant de toiture comme représenté dans la coupe B1 ; que la lucarne ne permet que d'aménager une circulation et le placement d'une armoire dans cette chambre ; que le gain pour cette chambre est dès lors minime compte tenu de la dérogation en terme de volumétrie de la lucarne ;
- considérant que la terrasse créée en façade arrière au 2^e étage dépasse en hauteur (environ 1 mètre hors extension au 1^{er} étage) et en profondeur (environ 3 mètres) les 2 bâtiments mitoyens (n^{os} 52 et 58) et implique des dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU ; que ces dérogations s'ajoutent aux précédentes et créent un précédent dans l'îlot déjà densément bâti ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ; que l'aménagement de 4 unités de logement ne peut se faire qu'au détriment d'une augmentation déraisonnée du volume bâti sans considération pour les constructions voisines ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant les typologies des 2 bâtiments et en limitant le nombre d'unités de logement à 2 logements unifamiliaux ;
- considérant qu'une demande de modification du permis d'environnement doit être introduite ;

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

Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction), à l'art. 5 (hauteur de la façade avant) et à l'art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU et à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

- Considérant que la présente demande apporte des modifications minimales par rapport à la précédente demande ;
- considérant que le rez-de-chaussée occupe la totalité de la parcelle ; que celle-ci se situe entre la rue Jules Lahaye et l'avenue Secrétin ;
- considérant que le bâtiment située rue Jules Lahaye est de type R+1+ toiture à versants ; que le rez-de-chaussée est destiné au commerce (garage) et les étages sont destinés à un logement unifamilial 4 chambres ;
- considérant que du côté de l'avenue Secrétin, le bâtiment est de type R en partie latérale gauche (porte de garage) et R rehaussé en partie latérale droite ;
- considérant que dans la situation de droit, l'escalier menant du garage au rez-de-chaussée au bureau au 1^{er} étage du côté de l'avenue Secrétin n'est pas présent ;
- considérant que dans la situation de fait, 2 logements sont présents au 1^{er} étage et 2 autres logements sont présents sous toiture ;
- considérant que la demande prévoit :
 - au rez-de-chaussée :
 - un studio au n°56 ;
 - un garage avec 2 emplacements de stationnement en partie avant, un local poussettes et un local vélos en partie arrière au n°54 ;
 - un escalier menant aux locaux en sous-sol s'étendant sous les 2 bâtiments ;
 - une cage d'escalier commune menant aux logements aux étages ;
 - une division de l'espace au rez-de-chaussée dans la continuité du mur de façade arrière présent n°54. L'accès au commerce se fait exclusivement via une porte de garage située avenue Secrétin n° 31 ;
 - au 1^{er} étage :
 - un appartement 1 chambre avec création de terrasse en façade arrière au n° 54 ;
 - un studio avec création de terrasse en façade arrière au n° 56 ;
 - au 2^e étage :
 - un appartement 2 chambres aux n° 54-56 avec création de terrasse en façade arrière, rehausse de la façade avant d'un étage, création de chien-assis dans le versant de toiture arrière avec maintien du faîte de toiture ;
- considérant que le projet s'intègre dans un cadre urbain majoritairement composé de maisons unifamiliales de type R+1+toiture à versants dans la rue Jules Lahaye ; que, face au bien, 3 bâtiments sont de type R+2+toiture à versants ;
- considérant que le garage au rez-de-chaussée du n°54 présente une faible largeur de passage (2,30 m hors portes) ; que celle-ci ne permet pas de garantir un accès aisé au garage par un véhicule ; que si un véhicule y accède, les occupants du véhicule peuvent difficilement en sortir ;
- considérant que le studio au rez-de-chaussée du n°56 possède une fenêtre donnant sur la rue et une fenêtre coulissante donnant sur une cour intérieure ; que cette cour est fortement enclavée et que la pièce principale de séjour du studio a une vue sur la cour profonde de 1,75 m ; que des vues directes existent entre la terrasse aménagée au 1^{er} étage et la cour et le séjour du studio ; que ces vues ne sont pas conformes au Code civil auquel il ne peut être dérogé ;
- considérant par conséquent que ce studio ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une isolation phonique entre la partie destinée au logement et celle destinée à un grand commerce spécialisé selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme (dénommé « atelier/garage » dans les documents graphiques) ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 terrasses en façade arrière au 1^{er} étage des bâtiments n°54-56 ; que la terrasse au n°54 présente une profondeur de 3,06 m à compter de la façade arrière du bâtiment n°54 de la rue Jules Lahaye ; que la terrasse au n°56 présente une profondeur de 6,25 m à compter de la façade arrière du bâtiment n°56 et du n°58 de la rue Jules Lahaye ;

- considérant que ces 2 terrasses sont séparées par une haie d'une hauteur de 2,3 m ; qu'elles sont délimitées en largeur par des garde-corps situés à 2,4 m de la limite séparative avec le bâtiment n°52 et à 2 mètres de la limite séparative avec le bâtiment n°58 ;
- considérant que l'aménagement de ces terrasses déroge aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- considérant que si l'aménagement de ces terrasses permet d'augmenter le confort des logements en leur offrant un espace extérieur, ces terrasses impactent l'intérieur de l'îlot, sont source de nuisances sonores et offrent des vues droites et obliques vers les propriétés voisines ; qu'il y a lieu de limiter l'impact du projet en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse de la façade avant et du faite de toiture sur une hauteur d'environ 1,5 m sur toute la largeur des bâtiments n°54-56 ; que cette rehausse épouse le gabarit du bâtiment n°52 ;
- considérant qu'au niveau de l'aspect esthétique, cette rehausse de façade reprend les pleins et vides de l'étage inférieur (1^{er} étage) et le même matériau de parement (cimentage de ton bleu-gris) projeté ; que la demande ne précise pas si les dessins existants aux étages inférieurs (listels, faux-joints, encadrements etc.) sont conservés ou si l'ensemble de ces éléments est gommé au profit d'une finition lissée ;
- considérant que la demande vise à recouvrir partiellement la corniche existante en bois au niveau du n°54 par des panneaux de ton gris ; que celle-ci fait partie des éléments architecturaux répétitifs qui couronnent les façades dans la rue Jules Lahaye ;
- considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées entre mars 2009 et juillet 2013 selon les images de Google Maps ; que les nouvelles menuiseries n'épousent pas les cintrages des baies de la façade ; que la demande précise que ceux-ci sont en aluminium sans en préciser la teinte ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis qui épousent les cintrages des baies de la façade ;
- considérant que ces 2 maisons font partie d'un ensemble architectural de plusieurs maisons, qu'il est regrettable de modifier celui-ci et de rompre cet ensemble ;
- considérant que la demande prévoit un soubassement de teinte noire en façade avant ; qu'il y a lieu de prévoir un soubassement en pierre bleue plus en adéquation avec le reste de l'immeuble - dont les seuils sont en pierre bleue - et de la rue ;
- considérant que l'imposte supérieure du châssis au rez-de-chaussée du n°56 est supprimée au profit d'un grand châssis double ouvrant ; qu'il y a lieu de maintenir l'imposte qui fait partie de l'esthétique du bien ;
- considérant que la demande précise que les portes de garage sont prévues en aluminium ; qu'elle n'en précise pas les matériaux et teintes ;
- considérant que la lucarne présente en façade arrière revêt un aspect massif qui ne se rencontre pas dans les autres bâtiments voisins ;
- considérant que la terrasse créée en façade arrière au 2^e étage dépasse en hauteur (environ 1 mètre) et en profondeur (environ 3 mètres) les 2 bâtiments mitoyens (n^{os} 52 et 58) et implique des dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU ; que ces dérogations s'ajoutent aux précédentes et créent un précédent dans l'îlot déjà densément bâti ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ; que l'aménagement de 4 unités de logement ne peut se faire qu'au détriment d'une augmentation déraisonnée du volume bâti sans considération pour les constructions voisines ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant les typologies des 2 bâtiments et en limitant le nombre d'unités de logement à 2 logements unifamiliaux ;
- considérant qu'une demande de modification du permis d'environnement doit être introduite ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE 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 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11422

Madame Maud LOUVIGNY: *la régularisation de l'aménagement du sous-sol afin de créer un duplex 2 chambres avec le rez-de-chaussée, la modification des planchers, la création d'une cour anglaise en façade avant, la création de nouvelles baies et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
Rue Herrewewege 16 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement du sous-sol afin de créer un duplex 2 chambres avec le rez-de-chaussée, la modification des planchers, la création d'une cour anglaise en façade avant, la création de nouvelles baies et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la suppression des 3 caves du sous-sol afin d'aménager 2 chambres et une salle de bain ;
- considérant que le sous-sol ne dispose d'aucun apport lumineux ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'éclairage naturel, la demande prévoit le placement de deux dalles vitrées dans le sol de la cuisine et de la salle à manger, un soupirail depuis la chambre vers le jardin ainsi qu'une cour anglaise de 87cm de large sur 2m21 de longueur au niveau de la zone de recul ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- considérant que le PPAS n'autorise aucune construction dans la zone de jardin ;
- considérant que la salle de bain et le WC sont aménagés au sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit la modification du plancher entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'avoir un hauteur libre de 2m50 au sous-sol ;
- considérant que la surélévation du rez-de-chaussée implique la création de marches afin d'accéder au jardin ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la baie en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit une baie en aluminium ouverte vers le jardin ce qui améliore l'apport lumineux vers les pièces de vie ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un rangement vélos en zone de recul ;
- considérant que plus de 50% de la zone de recul est dallée ;
- considérant que selon l'article 11 du Titre I du RRU « la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures

ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » ;

- considérant dès lors que la demande est en dérogation au Titre I du RRU et que la dérogation n'est ni minimale ni justifiable ;
- considérant que le local compteurs reste accessible depuis la cage d'escalier commune ;
- considérant que la demande prévoit un espace de rangement dans la pièce centrale au sous-sol ;
- considérant cependant que les autres unités de logements présentent aux étages ne disposent plus de cave ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande nuit aux conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la situation existante du bien, soit un appartement une chambre composé de 3 pièces en enfilade, est mise à mal ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir en tout temps les châssis d'origine et la clôture en zone de recul ;
- considérant que la demande supprime les locaux communs et les caves des logements, que ceci constitue une dérogation importante ;
- considérant qu'il y a lieu de tendre au respect des art. 17 et 18 du Titre II du RRU (local vélos et espace pour le rangement du matériel de nettoyage) ;

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 cours et jardins, à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 17/09/2021

Aanvraag tot J.11583

PUBLIRROUTE- DEWEZN.V. : *de regularisatie van de plaatsing van twee reclameborden op de zijgevels van een bouw,*
Paul Michielsstraat 45 .

ADVIES

- Aangezien het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 03.05.2001, in een typisch woongebied en op een structurerende as bevindt;
- Aangezien de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan: BPA nr. 8.05 BPO WIJK ALBERT, goedgekeurd door de regering op 25.02.1999; dat het BBP ook de de Smet de Naeyerlaan als 'structurerend' definieert;
- Aangezien de aanvraag de regularisatie beoogt van de plaatsing van twee reclameborden op de zijgevel van een gebouw;
- Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing tot toekenning of weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen de opgelegde termijn heeft betekend; dat de aanvraag daarom automatisch bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig wordt gemaakt, die deze in overeenstemming met artikel 178/2 in behandeling neemt;
- Overwegende dat de aanvraag niet binnen de termijn werd vervolledigd; dat het advies van ontvangst van onvolledig dossier dateert van 18.02.2020 en dat de aanvraag werd vervolledigd op 04.09.2020;
- Overwegende dat de aanvraag niet werd onderworpen aan het advies van de DBDMH;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
 - **Bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in gemengd gebied**
 - **Toepassing van artikel 126, § 11, 1e lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke ordening: afwijkingen BPA nr. 8.05 WIJK ALBERT**
- Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 26.08.2021 tot 09.09.2021 en dat er geen reactie op gekomen is;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt:
 - van het hoger bedoelde bijzonder bestemmingsplan wat betreft de aanplakking van andere reclame dan die van de overheid (verboden);
- Overwegende dat de panelen waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, vanaf de openbare ruimte goed zichtbaar zijn;
- Overwegende dat de twee panelen naast elkaar hangen en elk 250 cm hoog op 200 cm breed zijn;
- Overwegende dat hun afmetingen conform de GSV zijn;
- Overwegende niettemin dat het van kracht zijnde BBP uitdrukkelijk reclame hierop verbiedt
- Overwegende dat de aanvraag bijgevolg niet aanvaardbaar is; dat de BBP-bepalingen dienen te worden nageleefd;

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

Onthouding van gemeentelijke leden.

Ongunstig advies.

De afwijking op art. 126§11 (Afwijking op een BBP) wordt 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11414

Monsieur et Madame Emeka Nigel & Aideen OLISA - FLYNN: *la construction d'une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification du châssis au rez-de-chaussée en façade avant ;*
Rue Guillaume Beliën 13 .

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 construction d'une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification du châssis au rez-de-chaussée en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 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'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur l'impact de la rehausse du mur mitoyen et la diminution de la luminosité sur l'habitation voisine ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle extension ;
- considérant que l'extension dépasse le voisin de gauche n°11 de 81cm et dépasse le voisin de droite n°15 de 3m20 ;
- considérant que la demande nécessite une rehausse de 75cm de hauteur sur 2m67 de profondeur et de 81cm de large sur 1m34 de hauteur ;
- considérant que les rehausses sont minimales ;
- considérant que l'impact lumineux est minime de par l'orientation sud-ouest du jardin ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la division du châssis au rez-de-chaussée avant afin d'harmoniser la façade ;
- considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière et un revêtement de type plaques en fibre ciment gris ;
- considérant que la demande prévoit un châssis en aluminium noir ;
- 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 :

- veiller au respect des normes environnementales lors du démontage des ardoises en amiante ciment ;
- prévoir une finition esthétique pour la rehausse du mur mitoyen ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11445

Monsieur Naim Beqiraj: *la division d'une maison de commerce en 3 appartements, la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, l'aménagement de terrasses et des transformations intérieures ;*
Avenue de Laeken 15 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe 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 : habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison de commerce en 3 appartements, la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, l'aménagement de terrasses et des transformations intérieures ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - 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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur l'obstruction des baies présentent dans le mur mitoyen et impactant la luminosité dans l'habitation mitoyenne ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière afin d'agrandir la superficie du commerce ;
- considérant que la parcelle est orientée au Nord-Ouest, que l'intérieur d'îlot est densément bâti et qu'elle ne dispose d'aucun éclairage naturel ;
- considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture verte ;
- considérant dès lors que la demande vise à améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée mais de dimensions réduites ;
- considérant que le bien dispose d'un sous-sol aménagé en caves ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres au 1^{er} étage, d'un appartement 1 chambre au 2^e étage et d'un duplex 3 chambres au 3^e étage et sous les combles ;
- considérant que la demande apporte une mixité de logement ;
- considérant que chaque logement dispose d'une terrasse ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit la fermeture du balcon au 1^{er} étage afin de pouvoir aménager la 2^e chambre ;

- considérant que la terrasse est aménagée sur la toiture plate ;
- considérant que les balcons du 2^e et 3^e étage sont réouverts ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que la demande prévoit l'ouverture de baie afin d'ouvrir les cuisines sur les pièces de vie ;
- considérant que les séjours sont orientés sud tandis que le séjour du 3^e étage dispose d'une double orientation ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la façade avant reste inchangée mais que la corniche a été emballée par du PVC et qu'il serait intéressant de retrouver une corniche en bois ;
- considérant qu'il est dommage que la façade arrière et la toiture ne soient pas isolées ;

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

- retrouver une corniche en bois en façade avant ;
- isoler la façade arrière et la toiture ;
- agrandir le local vélos dans le volume de l'annexe existante ;

Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture- hauteur et maintien d'une superficie perméable) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11486

Monsieur et Madame Paul & Sophie CHAZAL - GRANIU: *la régularisation de la construction d'une lucarne, de la modification des châssis, la modification de la façade, le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial afin de l'annexer au reste de l'habitation et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1er étage ;*
Rue Honoré Longtin 112 .

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 construction d'une lucarne, de la modification des châssis, la modification de la façade, le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial afin de l'annexer au reste de l'habitation et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1er étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - 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) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien se situe à l'angle de la rue Honoré Longtin et de la rue de Moranville ;
- considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ;
- considérant que le rez-de-chaussée commercial est inoccupé et que la façade avant est dans un état de vétusté important ;
- considérant que d'après les photos aériennes présentent sur Brugis, la lucarne était déjà présente en 1987 ;
- considérant que les pièces de vie se trouvent au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un atelier/ bureau en lieu et place du commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que les demandeur sont artistes (peinture, dessin, sculpture) ;
- considérant que cet atelier serait dès lors accessoire à leur logement ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser l'extension du rez-de-chaussée afin de pouvoir stocker des œuvres de grande dimension et afin de pouvoir exploiter la toiture plate en tant que terrasse ;
- considérant que la demande prévoit la réfection de la façade avant ;
- considérant que la demande prévoit le maintien des châssis en PVC blancs au 1^{er} étage et des châssis en bois gris foncé au rez-de-chaussée ;
- considérant que certains châssis sont en simple vitrage ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer l'harmonie de la façade avant en prévoyant des châssis identiques ;
- considérant que la demande prévoit un enduit blanc ;
- considérant que la demande prévoit également le placement d'un garde-corps métallique dans les tons gris devant les baies du 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage ;

- considérant que la terrasse se trouve enclavée par rapport à l'habitation du n°110 ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de rehausse de mur mitoyen mais prévoit la mise en place d'un brise vue en tôle perforée munie d'un vitrage opaque ;
- considérant que cette terrasse améliore les conditions de confort du logement ;
- considérant que le bien dispose de 2 chambres et 1 dressing sous les combles ;
- considérant que la demande prévoit la mise en place d'une fresque sur la façade latérale, de type Bauhaus ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et du logement et l'aspect esthétique de la façade ;

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

- Uniformiser à terme les châssis en façade avant en retournant vers la situation d'origine et préserver les châssis (vitrines à guillotine) encore existant ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 17/09/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11478

Mevrouw Evelyn Blondeel: *de afbraak van een bestaand bijgebouw, het bouwen van een nieuw bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning en binnenverbouwingen; Van Beesenlaan 29 .*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.04 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 21.01.1999 : openbare ruimte van de wijk en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van een bestaand bijgebouw, het bouwen van een nieuw bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/08/2021 tot 09/09/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van het bijgebouw langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een groter bijgebouw voorziet om er een keuken in te richten;
- overwegende dat dit bijgebouw een open zicht geeft naar de tuin;
- overwegende dat het dak van dit bijgebouw 80cm hoger op een lengte van 5m96 in vergelijking met de linkerbuur n°31 is;
- overwegende dat het bijgebouw op een afstand tussen 30cm tot 2m met de buur gelegen is en dat de aanvraag dus geen verhoging van de gemene muur vereist;
- overwegende dat de aanvraag houten ramen en een gevelbekleding in groene tegels voor het nieuwe bijgebouw voorziet;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woningen verbetert;
- overwegende dat de aanvraag conform met de Titel II van de GSV is;
- overwegende dat de voorgevel ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

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.

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 17/09/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11480

Mijnheer Pierre Violon: *de inrichting van een terras op de 1ste verdieping langs de achtergevel van een appartementsgebouw, de Smet de Naeyerlaan 265 .*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op de 1ste verdieping langs de achtergevel van een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/08/2021 tot 09/09/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het goed een gesloten balkon heeft;
- overwegende dat de aanvraag het openen van het balkon om de leefruimte te vergroten en om een nieuwe terras in te richten nastreeft;
- overwegende een groot raam in aluminium langs de achtergevel wordt voorzien;
- overwegende dat het terras dieper dan 5m56 in vergelijking met de rechterbuur is gelegen (n°267);
- overwegende dat, om het burgerlijk wetboek te respecteren, de aanvraag een ontoegankelijk groen dak van 190cm met de rechterbuur voorziet;
- overwegende dat de aanvraag dus geen verhoging van de gemene muur vereist en geen impact heeft;
- overwegende dat de afwijking miniem is;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;

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

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.

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 17/09/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11489

Mijnheer en Mevrouw Ewout & Anna LANDELOOS - ROOSE: *de afbraak en heropbouw van bijgebouwen langs de achtergevel, het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak, de wijziging van de ramen langs de voorgevel en binnenverbouwingen in een ééngezinswoning;*
de Smet de Naeyerlaan 24 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengde gebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak en heropbouw van bijgebouwen langs de achtergevel, het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak, de wijziging van de ramen langs de voorgevel en binnenverbouwingen in een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/08/2021 tot 09/09/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag het bestaande bijgebouw wijzigt;
- overwegende dat de bestaande veranda afgebroken wordt om een bijgebouw met dezelfde hoogte dan het bestaande bijgebouw te hebben en voldoende licht binnen te brengen;
- overwegende dat de oorspronkelijke bouwdiepte niet wordt overschreden;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van de gemene linkerbuur (n°26) met 1m20 hoogte tot 1m06 breedte vereist;
- overwegende dat de verhoging miniem is en geen impact op de gemene buur heeft;
- overwegende dat de aanvraag een open leefkeuken in nauwer contact met de tuin die zuidgeoriënteerde is voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een groot schuifraam voorziet en een trap om naar het tuinniveau te gaan;
- overwegende dat de aanvraag een raam in grijs staal met mobiele buitenzonnewering voorziet;
- overwegende dat de aanvraag verschillende gevelbekledingen voorziet, keramisch en buitenpleisterwerk in grijs voorziet;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de badkamer en de WC op de 1^{ste} verdieping ingericht zijn;
- overwegende dat het goed 3 slaapkamers en een bureel heeft;
- overwegende dat er een 2^{de} badkamer op de 2^{de} verdieping is;
- overwegende dat de aanvraag een dakkapel langs de achterhelling van het dak in wit PVC voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de woonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woningen verbetert;
- overwegende dat het bestaande plat dak geïsoleerd wordt;
- overwegende dat de aanvraag een terras die gedeeltelijk waterdoorlaatbaar is voorziet;
- overwegende dat de aanvraag het schilderen in blauw van de bestaande witte ramen langs de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de verdeling van het raam op het gelijkvloers veranderd wordt;

- overwegende dat de aanvraag een soortgelijke verdeling dan de verdiepingen voorziet;
- overwegende dat het gebouw goed integreert in de bestaande omgeving;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijk verordening beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;

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

- **bij vervanging van de ramen langs de voorgevel, houten ramen met oorspronkelijke verdeling voorzien;**

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.

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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11490

Monsieur et Madame Grzegorz & Malgorzata Sylwia RYDZEWSKI - RYDZEWSKA: *la construction de 2 lucarnes dans le versant arrière, la démolition et la reconstruction d'une annexe en façade arrière, la modification de la répartition des logements et la modification des châssis en façade avant d'un immeuble de 3 logements ;*
Rue Ferdinand Lenoir 101 .

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 construction de 2 lucarnes dans le versant arrière, la démolition et la reconstruction d'une annexe en façade arrière, la modification de la répartition des logements et la modification des châssis en façade avant d'un immeuble de 3 logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 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 que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur l'accès facilité vers la toiture plate du 1^{er} étage et les vues plongeantes depuis celle-ci, la présence d'une terrasse à l'étage proche des fenêtres voisines, la rehausse du mur mitoyen et l'impact sonore de celle-ci ;
- considérant que la demande prévoit l'agrandissement du sous-sol afin de créer un duplex avec le rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de bain, d'un dressing et d'une chambre supplémentaire ;
- considérant que cette chambre est éclairée par une cour anglaise de 60cm de large sur 2m65 ;
- considérant dès lors que cette chambre dispose uniquement d'un apport lumineux zénithal ;
- considérant que cette disposition ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la demande n'améliore pas les conditions de confort du logement ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension alignée au voisin de gauche n°99 ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures telles que des agrandissements de baies, démolition de cloisons et la démolition des cheminées ;
- considérant que la demande prévoit la transformation de l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage en un appartement 2 chambres ;
- considérant que les chambres ont une superficie de 13,47m² et 9,46m² ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale ;
- considérant que le WC se situe dans la salle de bain, qu'il ne s'agit pas d'un aménagement optimal pour un appartement 2 chambres ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles afin de créer un duplex au 2^e et 3^e étages ;

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la chambre au 2^e étage ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir l'accès à la terrasse depuis les pièces de vie ;
- considérant que la terrasse dépasse les deux profils mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse d'1m57 ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en prévoyant une rehausse d'1m90 ;
- considérant que la demande prévoit la construction de 2 lucarnes dans le versant arrière aux 2^e et 3^e étages ;
- considérant que les combles ont une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement du séjour sous les combles et de la cuisine et salle à manger au 2^e étage ;
- considérant que les combles du 3^e étage ne sont pas exploitables en tant que pièce de vie ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la porte d'entrée et des châssis en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit une porte d'entrée en acier de ton brun et des châssis en PVC de tons bruns ;
- considérant que la porte d'entrée existante à double ouvrant est de qualité ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver l'harmonie de la façade avant ;
- considérant le nombre important de dérogations ;
- considérant que celles-ci ne sont pas justifiables ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs proposés en étant conforme au RRU ;

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) et les dérogations aux art.3 et 4 du Titre II du RRU (superficie minimale et hauteur sous-plafond) 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11447

Monsieur Gabriel Ergen: *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 4e étage d'un immeuble à appartements ;*

Avenue Notre-Dame de Lourdes 3 .

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) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 4e étage d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 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'une réclamation collective a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la perte de vue, les nuisances sonores et le vis-à-vis direct sur l'immeuble mitoyen ;
- considérant que la terrasse a été aménagée entre 2017 et 2018 ;
- considérant que la baie du séjour a été agrandie afin de pouvoir accéder à la terrasse ;
- considérant que d'après les plans de la situation de droit, l'aménagement intérieur de l'appartement a été modifié ;
- considérant que le séjour présente un déficit en éclairage naturel et que le WC ne fait pas 1m20 de profondeur ;
- considérant que la douche n'est pas aisément accessible ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 8 et 10 du Titre II du RRU (WC et éclairage naturel) ;
- considérant que les dérogations ne sont pas justifiées ;
- considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la terrasse occupe la totalité de la toiture plate ;
- considérant que la terrasse dépasse la voisin de gauche n°5 sur 1,1m de profondeur et 1,5m de hauteur et le voisin de droite n°1 sur 3,8m de profondeur sur 1,5m de hauteur ;
- considérant que le bien est proche de l'angle avec la rue Jacques Vandervleet ;
- considérant que la rehausse des murs mitoyens enclavent les habitations mitoyennes ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'emprise de la terrasse afin de limiter l'impact sur les habitations voisines ;

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

- agrandir la baie du séjour en façade arrière afin d'être conforme au Titre II du RRU ;
- prévoir un recul d'1m90 par rapport au voisin de droite n°1 et un pare-vue translucide par rapport au voisin de gauche;
- revoir l'aménagement de la salle de bain ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus et les dérogations aux art.8 et 10 du Titre II du RRU (WC et éclairage naturel) 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 17/09/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11579

Commune de Jette : *Construire un équipement public de type maison de quartier à l'angle des rues Esseghem et rue Jules Lahaye sur 3 parcelles non construites d'une superficie totale de planchers de 545,20m² et d'un gabarit de R+2+T dans le cadre du contrat de quartier durable Magritte . ;*

Rue Jules Lahaye 158 - 160 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande vise à *construire un équipement public de type maison de quartier à l'angle des rues Esseghem et rue Jules Lahaye sur 3 parcelles non construites d'une superficie totale de planchers de 545,20m² et d'un gabarit de R+2+T dans le cadre du contrat de quartier durable Magritte . ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites en ce qui concerne les points suivants :
 - la proximité des 2 maisons de quartiers pose question quant à leur complémentarité ;
 - sont exprimées des inquiétudes quant à la gestion de la maison de quartier au regard de la présence notamment d'espaces collectifs extérieurs (horaires d'ouverture, gestion du jardin, gestion de la noue etc.) ;
 - est exprimé la problématique de la génération de vues par rapport au voisin directs (notamment situés à l'arrière du jardin) et est proposé en ce sens de trouver une solution par l'aménagement de la clôture en prévoyant la plantation d'une haie par exemple;
 - est demandé à ce que l'aménagement de la clôture du jardin soit précisé (utilisation de matériaux durables), il est proposé d'éviter à ce qu'elle soit opaque ;
 - il est demandé de garder le côté fleuri actuel de la parcelle (présence de rosiers etc.)
 - des craintes sont exprimées par rapport à l'emplacement du local vélo (génération de nuisance sonores) il est proposé à ce qu'il soit reculé par rapport au mitoyen ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/09/2021 référencé C.**2021.0322**/2/SS/dd ; que l'avis précise entre autres la nécessité de séparer le parking vélo situé sous l'escalier par des parois coupe-feu si des véhicules à batterie ou à moteur thermique y sont stationnés ;
- Vu l'avis du consultant régional en termes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ;
- Vu l'avis de VIVAQUA du 27/08/2021 référencé IN1316235 et OUT829149; que d'après l'avis aucune plantation ne pourra être effectuée au droit des installations de VIVAQUA ;

qu'il y a lieu de limiter les chocs et les vibrations éventuelles générés par l'abattage des arbres présents sur le site ;

Description de la demande et dérogations

- Considérant que la demande vise la réalisation d'un projet d'équipement public de type maison de quartier à l'angle des rues Esseghem et Jules Lahaye sur 3 parcelles (370H5,370T3, 370F5) non construites ; que la superficie totale de planchers du bâtiment est de 545,20 m² et d'un gabarit de R+2+T ; que ce projet fait partie du contrat de quartier durable Magritte ;
- Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle situé au croisement de la rue Jules Lahaye et la rue Esseghem à Jette ;
- Considérant que le projet est en mitoyenneté avec une rangée de maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural d'un gabarit R+1+T;
- Considérant que le projet propose des espaces multifonctionnels de café - repair vélo au rez-de-chaussée, un espace créatif au 1er et des espaces de détente sportive au 2^{ème} niveau destinés au réseau associatif et aux habitants du quartier ;
- Considérant que le projet se compose d'un volume principal d'angle de dimensions 14.67 m x 13.90 m et d'une hauteur maximale vu la toiture inclinée, de 14.45 m;
- Considérant qu'une cage d'escalier extérieure forme un volume de transition entre les constructions mitoyennes adjacentes ; que cet escalier est en structure métallique (acier) ; que les marches sont revêtues de béton ;
- Considérant que la cage d'escalier est en retrait par rapport au mur mitoyen afin de ne pas empêcher l'isolation potentielle future de ce dernier
- Considérant que le volume principal est revêtu d'un bardage en bois de couleur foncée ; qu'au niveau du rez-de-chaussée la façade est vitrée et parée de briques ;
- Considérant que sont utilisés des matériaux naturel pour l'ensemble de la construction, que l'ossature du bâtiment est en bois ;
- Considérant que sont créés 12 emplacements vélos situés contre le mitoyen de l'annexe du bâtiment voisin et dans le volume de la cage d'escalier ;
- Considérant qu'un jardin est aménagé de la manière suivante : création d'une zone verte clôturée et d'une noue ;
- Considérant que l'espace est unifié par le pavement dans un matériaux unique (en pierre naturelle) des espaces extérieurs et intérieurs ;
- Considérant que la clôture est réalisée en treillis d' aluminium rigide maille carré 80x80 ; que de ce fait elle est translucide ;
- Considérant que les eaux du site sont gérées de manière séparative ; que le bâtiment est raccordé au réseau d'eaux usées de la rue Jules Lahaye ;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales sur le site est autant que possible à ciel ouvert, de manière gravitaire et visible ;
- Considérant que la citerne répond aux exigences du RRU de 33l/m² de surface de toiture avec un volume de 7,5 m³ pour environ 215 m² de toiture ;
- Considérant qu' un puit a été découvert sur le site ; qu'il est conservé, restauré et sécurisé ; qu'il aura une fonction ludique ;
- Considérant que le bâtiment créé dépasse les hauteurs des bâtiments voisins d'approximativement 2,50 m sur son point le plus haut; que la toiture est inclinée ; que cette dérogation au titre I du RRU (art.6) est acceptable ; qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle qui peut se différencier des gabarits voisins ; Considérant que sont également relevées les dérogations suivantes :
 - la profondeur du bâtiment déroge au titre I du RRU (art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 (4.20 m) la profondeur des niveaux supérieurs de la construction voisine ;
 - la hauteur de la façade dépasse la hauteur des façades des bâtiments voisins et déroge de ce fait au titre I du RRU (art.5 : hauteur de la façade) ;

- le volume construit dépasse de plus de 3 mètres (4.20 m) les niveaux supérieurs de l'annexe voisine et de ce fait déroge au titre I du RRU (art.6 : hauteur de la toiture) ;
- Considérant que les dérogations précitées sont atténuées par la présence du volume de la cage d'escalier qui constitue un volume de transition ; entre la rangée de maison mitoyennes et le volume créé ; que la distance entre le volume principal et les constructions mitoyennes contribue également à sa meilleure intégration ;
- Considérant que le programme est constitué comme suit :
 - RDC - Repair-café : Espace de café, de petite restauration, atelier repair-vélo, d'échange de services, espace de rencontre, de solidarité, de fête de quartier, ainsi qu'utilisé pour le goûter des enfants ;
 - R+1 - Plateau polyvalent et créatif : Ateliers d'arts, de poterie, de dessin, de ciné-débat, d'atelier de lecture, d'atelier de théâtre, table de discussion, atelier de partage, atelier de jeux de société ;
 - R+2 - Plateau sportif : espace de psychomotricité, de danse, de yoga, de training adolescent, de boxe, de spectacles pour les enfants, espace d'expression ;
 - Jardin : Espace de contemplation, de pique-nique, de repas communs, de jeux éveil, de repos, de plantations d'herbes aromatiques, d'observations des oiseaux, de cueillette ;
- Considérant que l'aménagement paysagé prévoit :
 - Pour les arbres : la parcelle compte actuellement huit figuiers, seul trois d'entre eux pourront être conservés, pour les autres leur abattage aura lieu en dehors des périodes de nidification ;
 - Pour les plantations : Des couvre-sols de type Vinca minor et Hedera helix sont plantés à proximité des arbres, des essences comestibles de type Vitis 'Muscat Bleu' sont plantées le long de la clôture, enfin un semi pour zones ombragées, composé de 85% de graminée et 15% de vivaces et bisannuelles, couvre les surfaces restantes ;
 - Pour la noue : Une noue se situe en continuité du jardin créant une intimité et une barrière végétale entre la rue Esseghem et le jardin de l'équipement ; sa capacité est déterminée pour gérer les eaux pluviales de l'équipement, de ses abords et d'une partie des espaces publics (pour plus de précisions voir - Gestion des eaux pluviales) ; elle est plantée de Carex acuta et riparia, Iris pseudoacorus, Lychnis fos cuculi, Filipendula ulmaria ;
- Considérant qu'il y a lieu de justifier d'avantage l'abattage des arbres le cas échéant en fournissant une expertise relative ;
- Considérant que l'ordonnance nature interdit l'abattage des arbres entre le 1 avril et le 15 août ; qu'il y a lieu de respecter celle-ci ;
- Considérant qu'une dérogation à celle-ci est possible dans certains cas, à savoir :
 - 1° dans l'intérêt de la santé, de la sécurité publique et de la sécurité aérienne;
 - 2° pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement; toutefois, lorsque la demande de dérogation concerne des oiseaux, ces motifs ne sont applicables que pour déroger à l'interdiction de détériorer leurs habitats, leurs refuges, leurs sites de reproduction et leurs aires de repos;
- Considérant que le projet privilégie l'utilisation d'une flore indigène par des plantations « naturalistes », de manière à réduire les besoins en entretien, en apports de fertilisants d'eau et d'énergie et donc les coûts qui y sont associés ; Considérant que les espèces végétales choisies contribuent à composer une multiplicité de milieux favorables au développement de la biodiversité du site dans le prolongement de la richesse existante du contexte ;
- Considérant qu'une attention toute particulière est portée sur le choix, l'implantation et la densité des essences végétales indigènes, en respectant la liste de Bruxelles Environnement ;

- Considérant qu'il y a lieu de faire en sorte que les problèmes de vue éventuels avec la cuisine de la parcelle voisine (arrière) soient solutionnés ;
- Considérant que la gestion des espaces extérieurs doit être réalisée de manière à minimiser les nuisances pour le quartier ;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier les fonctions de manière à assurer la compatibilité et la complémentarité avec la maison de quartier-crèche projetée à proximité ;
- Considérant que le bâtiment est conçu de manière à s'intégrer et à valoriser l'angle ; que de ce fait les dérogations précitées au titre I du RRU sont acceptables ;
- Considérant qu'il y a lieu de garantir que l'escalier extérieur et l'abri vélo situé contre le mitoyen ne généreront pas de nuisances sonores ;
- Considérant qu'il y a lieu que la commune garantisse la bonne gestion du site (respect d'un horaire d'ouverture, minimisation des nuisances sonores, gestion de la noue et du jardin etc.) ;
- Considérant qu'il y a lieu de garantir, ou de fournir, les informations relatives au respect des normes acoustiques en vigueur liées à l'utilisation du bâtiment et des espaces extérieurs ;
- Considérant que les aménagements liés à l'espace public et en dehors du bâtiment et de la clôture du jardin modifient le permis d'urbanisme 10/PFD/1719856 ; que ces aménagement doivent être exclus de la présente demande et traitées dans le cadre de la demande de permis modificatif 10/PFD/1792595 ;
- Considérant que l'aménagement des vélos supplémentaires sont de ce fait à revoir par rapport à la demande 10/PFD/1792595 ;
- 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 favorable sous les conditions suivantes :

- respecter les conditions émises par SIAMU du 08/09/2021 référencé C.2021.0322/2/SS/dd ;
- respecter le titre IV du RRU en termes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- respecter l'avis de VIVAQUA du 27/08/2021 référencé IN1316235 et OUT829149 ;
- fournir plus d'informations relatives à l'abattage des arbres présents sur le site ;
- résoudre les problèmes éventuels de vue avec la parcelle voisine (arrière) ;
- fournir des informations relatives et garantir la bonne gestion du site ;
- fournir des informations relatives aux normes acoustiques et garantir leur respect ;
- fournir les informations relatives à la gestion du jardin et de la noue en garantissant la bonne gestion ;
- exclure de cette demande les aménagements prévus (emplacements vélos) qui se situent en dehors du périmètre du bâtiment et du jardin et les intégrer à la demande de permis modificatif référencé 10/PFD/1792595 ;
- garantir la compatibilité des aménagements entre la présente demande et la demande 10/PFD/1792595 ;
- fournir les informations relatives quant à la complémentarité du fonctionnement de la maison par rapport au projet de la maison de quartier/crèche prévue à proximité ;

Les dérogations aux art.4- 5 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction , hauteur de la façade avant 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.

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.