

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11066

Monsieur et Madame Bijan & Cécile GHALAMKARIPOR – MOHIMONT : *la régularisation de l'agrandissement d'une annexe au niveau de la façade latérale et de la couverture de l'allée de garage attenante, de la couverture de la cour en façade arrière avec la rénovation du volume entier et de la modification de l'annexe du 1^{er} étage en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;

Rue Antoine Baeck 22.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'agrandissement d'une annexe au niveau de la façade latérale et de la couverture de l'allée de garage attenante, de la couverture de la cour en façade arrière avec la rénovation du volume entier et de la modification de l'annexe du 1^{er} étage en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.1288 délivré le 27/11/1952 pour un garage provisoire en annexe ; que celui-ci semble de ne pas avoir été mis en œuvre ; que les plans témoignent de l'existence d'une remise annexée au bâtiment et d'une porte d'accès vers la cour depuis la rue ;
- considérant que le bien est composé d'un bâtiment principal avec annexes destinés à un logement unifamiliale et d'un volume en partie latérale gauche existant au moins depuis 1977 au vu des photos aérienne de gis.urban.brussels ;
- considérant que les photos aériennes montrent que la couverture de ce volume a été prolongée sur toute la profondeur du bâtiment principal et qu'il a été rehaussé entre 2012 et 2015 ; qu'un auvent a été installé entre celui-ci et la limite de propriété avec le bâtiment voisin au n°16 ; qu'une couverture de terrasse a également été érigée en façade arrière du bien et que la toiture (avec coupoles intégrées) et le volume de l'annexe ont été modifiés ; que ces travaux n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme préalable ;
- considérant que l'augmentation du volume et la couverture de la cour en façade arrière permettent d'aménager un séjour avec salle à manger et cuisine ouverte de dimensions confortables (41 m²) ; que l'éclairage naturel est amélioré par l'ajout de 3 coupoles dans la toiture plate et la construction de 2 grandes baies vitrées donnant sur une terrasse et le jardin ; que ces travaux permettent de rationaliser les constructions en façade arrière du bien ;
- considérant que la demande vise à supprimer la cour découpée dans l'annexe en façade arrière afin de créer une annexe avec une façade arrière située dans un même plan ; que le nouveau volume n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que la rehausse du volume latéral induit des modifications en façade à rue ; que celle-ci déroge à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce qu'elle est inférieure à celle de la hauteur des 2 constructions voisines ;
- considérant que le volume latéral est utilisé comme remise ; que sa façade latérale est percée de 5 grandes baies vitrées ; qu'une porte en façade arrière permet d'y accéder

depuis une terrasse extérieure ; qu'une porte permet d'y accéder depuis un bureau/bibliothèque intérieur ;

- considérant que l'éclairage naturel de cette remise est compromis par l'installation d'une couverture faite d'un gîtage en bois et de panneaux de polycarbonate surplombant l'allée de garage attenante ; que la pente de la couverture dépasse la hauteur du mur séparatif avec le bâtiment voisin au n°16 ;
- considérant que le bâtiment dispose de caves en sous-sol, d'un local de rangement et d'une remise extérieure au rez-de-chaussée et d'un grenier sous toiture ; qu'on peut raisonnablement se demander s'il y a lieu de prévoir un agrandissement de volume entraînant des travaux structurels avec des baies vitrées dans un espace servant au stockage/dépôt d'objets ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une couverture au-dessus de la terrasse située dans le prolongement de la remise ; que celle-ci est plus basse que la toiture de la remise et est recouverte du même matériau (tuile en terre cuite de teinte rouge) ;
- considérant que la demande augmente de 11,3% le taux d'emprise de la construction existante sur la parcelle ;
- considérant que l'agrandissement de la remise, la couverture de la terrasse latérale et de l'allée de garage n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ; que ces travaux ne répondent pas au bon aménagement des lieux et impactent directement le bâtiment voisin au n°16 ;
- considérant que la rehausse est visible en façade à rue et qu'elle ne s'intègre pas dans le contexte environnant ; qu'elle fait fi du bâtiment existant ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de ne pas prévoir d'agrandissement de la remise latérale, de supprimer la couverture de la terrasse latérale et de supprimer la couverture de l'allée de garage ;
- considérant que la maison est reprise à l'inventaire comme un ensemble avec les n°s 22 et 26 de la même rue ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver le bâtiment et de prévoir en cas de remplacement des châssis, des châssis respectant les cintrages, les divisions et les matériaux d'origine ;

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

- ne pas prévoir d'agrandissement de la remise latérale, supprimer la couverture de la terrasse latérale et supprimer la couverture de l'allée de garage ;
- en cas de remplacement des châssis, respecter les cintrages, les divisions et les matériaux d'origine et prévoir la réfection du mur du garage ;

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.

La dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11127

Mivak S.P.R.L. : *l'extension en toiture et en façade arrière et la transformation d'un immeuble comprenant déjà 4 logements et un rez-de-chaussée commercial afin d'ajouter deux logements et des terrasses pour les logements des étages ;*
Rue Léon Theodor 36 - 38.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'extension en toiture et en façade arrière et la transformation d'un immeuble comprenant déjà 4 logements et un rez-de-chaussée commercial afin d'ajouter deux logements et des terrasses pour les logements des étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.9919 délivré le 28/06/2016 pour la régularisation du changement de destination et la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial dans un immeuble de rapport et de commerce ;
- considérant que la présente demande vise à augmenter le nombre d'unités de logement à 6 en aménageant une extension sur la toiture existante et en façade arrière ; que le commerce présent en partie avant gauche au rez-de-chaussée est maintenu ;
- considérant que le bâtiment date d'avant 1932, qu'il est donc repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que ce bâtiment est de style néo-classique ;
- considérant qu'il ressort des plans et des photos que le dossier présente des erreurs au niveau des plans (dimension des baies, hauteur en coupe, erreur du type de toiture en situation existante etc.) ;
- considérant qu'il s'agit d'un ensemble harmonieux ; qu'il est important de maintenir cette harmonie en cas de rehausse du bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser l'utilisation de l'atelier en fond de parcelle ainsi que l'implantation des arbres ;

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 - hauteur) 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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11215

Monsieur Yalçın TEZCAN: *la régularisation de la démolition et reconstruction d'une annexe et de la démolition d'un atelier à l'arrière d'une maison unifamiliale ;*
Rue Esseghem 45.

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 démolition et reconstruction d'une annexe et de la démolition d'un atelier à l'arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée plein ouest ;
- considérant que la démolition de l'atelier en fond de parcelle permet d'améliorer les qualités végétales et minérales de l'intérieur de l'îlot ainsi que la perméabilité du sol en y aménageant un jardin en pleine terre ;
- considérant que sur base des photos aériennes du site gis.urban.brussels, les travaux de démolition et reconstruction d'une annexe en façade arrière ont été exécutés entre 2018 et 2020 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant le dessin atypique de la parcelle en forme de sifflet (façade à rue de 5 m entre axes mitoyens, mur de fond de jardin de 2,5 m entre axes mitoyens) ; vu la profondeur du bâtiment principal (8,83 m de façade à façade) ; que celle-ci ne permet pas d'y aménager un séjour avec cuisine de dimensions suffisantes pour une famille ;
- considérant qu'une annexe accolée au mur séparatif avec le bâtiment au n° 43 existe en façade arrière du bien ; qu'un espace étroit de type courette la sépare du bâtiment voisin au n° 47 ; que la demande prévoit de la démolir et de la remplacer par une nouvelle ;
- considérant que l'annexe projetée occupe toute la largeur de la parcelle en façade arrière sur une profondeur d'environ 6 m à compter de la façade arrière du bâtiment principal ; que ceci permet d'y aménager une cuisine et un WC avec sas ; qu'une grande baie vitrée avec coulissant donne depuis le nouveau volume vers la terrasse et le jardin ;
- considérant que l'annexe dépasse de 0,95 m la profondeur du bâtiment voisin le plus profond et de plus de 3 m le bâtiment voisin le moins profond ; qu'elle dépasse en hauteur de 0,4 m les profils des 2 bâtiments voisins ;
- considérant qu'au vu de l'orientation du bien, la nouvelle annexe n'impactera pas plus les bâtiments voisines en terme d'ensoleillement et de vues ;
- considérant que ces dérogations sont minimales et se justifient au regard de l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du bien ; que la hauteur prévue de l'annexe permet d'offrir une hauteur sous plafond agréable (2,91 m) alors que l'espace est assez étroit ;

- considérant qu'afin de répondre à un bon aménagement des lieux, il y a lieu de prévoir la porte d'accès au WC du rez-de-chaussée depuis le hall d'entrée et non depuis la cuisine ;

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

- prévoir la porte d'accès au WC du rez-de-chaussée depuis le hall d'entrée ;

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus 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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11128

Association des copropriétaires de l'immeuble : *la rénovation partielle des façades et des pignons mitoyens avec isolation par l'extérieur et pose d'un crépi sur isolant* ;
Avenue Charles Woeste 126 - 128.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rénovation partielle des façades et des pignons mitoyens avec isolation par l'extérieur et pose d'un crépi sur isolant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu la note explicative jointe en annexe à la demande de permis d'urbanisme qui détaille les travaux envisagés suite à des problèmes de ponts thermiques, de moisissures dans les logements et d'infiltrations en façade ;
- considérant que les modifications projetées n'affectent pas la partie du rez-de-chaussée destinée aux commerces (revêtement de type carrelage noir conservé) ;
- considérant que la demande vise à poser isolant sur la brique de parement existante et à finir l'ensemble avec des briques collées verticalement sur une partie du rez-de-chaussée et avec un crépi de ton beige ocre aux étages du bien ; qu'un isolant est également prévu sur les pignons latéraux du bien et recouvert également d'un crépi de ton beige ocre ;
- considérant que le demandeur indique dans la note explicative que l'isolation des façades arrières du bien feront l'objet d'une isolation dans un second temps ; que celle-ci est dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 14° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- considérant que la demande vise à supprimer le relief des briques et joints existants ainsi que des linteaux des ouvrants typiques de ce genre de construction et qui participent à l'aspect architectural et l'harmonie esthétique du bien pour le remplacer par une finition lisse ;
- considérant que l'isolation des pignons mitoyens et de la façade arrière ne pose pas de problèmes et ne nuit pas à la qualité esthétique du bâtiment ;

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

- ne pas isoler la façade à rue afin de maintenir son aspect esthétique ;

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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11209

LOJEGA S.C.R.L. : modification de l'enveloppe du bâtiment Esseghem 3 (isolation, pose d'un nouveau parement et modification des châssis) et mise en conformité aux normes en vigueur, suppression de 2 logements au profit de bureaux supplémentaires, aménagement des abords ;
Rue Jules Lahaye 282-284.

AVIS

Objet de la demande et Contexte

- Attendu que la demande se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que le site est bordé à l'ouest par le boulevard de Smet de Naeyer inscrit en espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que le Bâtiment concerné par la présente demande fait partie d'un ensemble de trois immeubles organisés en « U » autour d'un espace ouvert accessible ;
- Attendu que la présente demande vise la rénovation du bâtiment de manière globale, incluant le renouvellement de l'enveloppe et isolation par l'extérieur avec pose de nouveau parement, la modification des balcons et des garde-corps des terrasses, la modification de la hauteur de la corniche, la pose d'un auvent au-dessus des entrées et la mise en conformité aux normes incendie en vigueur ; Attendu que la demande vise également la suppression de 2 logements au profit de bureaux supplémentaires ;
- Attendu que la façade du bâtiment concerné a une hauteur de 26 mètres et forme un ensemble avec plusieurs bâtiments de type « barre » dont un bâtiment au sud du site conçu à l'identique et ayant fait l'objet d'un permis visant sa rénovation de manière similaire ;
- Attendu que la hauteur de la façade est rehaussée d'un mètre ;
- Attendu que la situation existante donne un aspect bétonné aux façades et que la corniche est très marquée ;

Avis d'instances

- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 25/5/2020 référencé T.1994.0860/12/APM/cp ;
- Vu l'avis du consultant en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite « Access&Go » du 24/03/2020, libellé comme suit :
 - « non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. La porte du hall menant au nouveau logement PMR doit présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Au moins un bureau doit présenter une porte de 85 cm de libre passage pour permettre l'accueil des visiteurs en fauteuil roulant. La toilette PMR ne peut pas avoir sa porte qui ouvre dans la pièce. La porte doit ouvrir vers l'extérieur et être desservie par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ou être remplacée par une porte coulissante ».

Procédures

- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l’intérieur de l’îlot ;**
 - **Application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d’un logement en zone d’habitation ;**
 - **Application de la prescription particulière 2.5.2°. du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;**

Réclamations

- Considérant que la demande a été soumise à l’enquête publique du 05/06/2020 au 19/06/2020 et qu’aucune réclamation n’a été introduite ;

Projet et Motivations

- Considérant que la demande concerne l’enveloppe de l’immeuble Essegheem 3 ; qu’il s’agit d’un immeuble de type haut (26 mètres) composé de deux blocs (2 entrées), comportant un rez-de-chaussée et 8 étages supérieurs avec un total de 68 logements et 371 m² de bureaux ;
- Considérant que l’accroissement de la superficie totale des planchers du bâtiment, due à son isolation et à l’agrandissement des balcons, passe de 6 534 m² à 6 969 m² ;
- Que le projet vise la suppression de deux logements au profit de bureaux supplémentaires au rez-de-chaussée ; que de ce fait le nombre total de logements vient à 66 (de 68) pour une superficie de 620 m² de bureaux ;
- Considérant que la superficie projetée de bureaux dépasse les 250 m² maximum autorisés en zone d’habitation par le PRAS ; considérant que la situation de droit prévoit 370 m² de bureaux et que cette superficie est augmentée à 620 m² ;
- Considérant que d’après la prescription générale 0.12 du PRAS, « *la modification totale ou partielle de l’utilisation ou de la destination d’un logement ainsi que la démolition d’un logement ne peuvent être autorisées en zone d’habitation* » ; considérant néanmoins que d’après la 0.7 du PRAS : « *dans toutes les zones, les équipements d’intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.* » ;
- Considérant qu’il s’agit des bureaux de la société immobilière de service public (SISP) qui gère plus de 2500 logements sociaux sur les communes de Jette et Ganshoren ; considérant qu’il a lieu de déterminer de manière détaillée l’usage de ces bureaux ; qu’il apparaît que la superficie occupée par l’accueil du public ne concerne qu’une superficie approximative de 30 m² ; que les autres locaux de bureau sont occupés par le personnel ; considérant qu’il a lieu de démontrer à l’autorité délivrante qu’il s’agit d’un équipement ;
- Considérant que s’il s’agit de bureaux à vocation administrative, il a lieu de limiter la superficie des bureaux afin de se conformer au PRAS ;
- Considérant que la construction existante date des années 70 ; que la matérialité des façades ayant un aspect bétonné (panneaux de béton) et une corniche prononcée est modifiée au profit d’une isolation par l’extérieur et la pose d’une peau métallique nervurée parfois perforée (au niveau des terrasses) et d’une teinte blanche ;
- Considérant que la présente demande concerne également le remplacement des châssis actuels par de nouveaux châssis en aluminium dont l’emplacement est adapté à la nouvelle épaisseur du mur ; considérant que des nouvelles subdivisions sont proposées ainsi que la pose d’une lisse (du côté intérieur) pour des raisons de sécurité ;

- Considérant que les balcons existants sont remplacés par des balcons d'une profondeur de 1,50 mètres et de ce fait plus profonds par rapport aux balcons existants (0,70 mètres de profondeur) ; Considérant que les balcons projetés sont réalisés en charpente métallique et placés en console ; qu'ils sont portés par de nouvelles colonnes métalliques intégrées à la nouvelle enveloppe du bâtiment ;
- Considérant que les garde-corps prévus par le projet sont habillés par une tôle perforée sur leur partie inférieure ;
- Considérant qu'un auvent d'une largeur de 2,50 mètres est posé au rez-de-chaussée afin de marquer les entrées ; considérant que cet auvent est constitué de lamelles ajourées et sert également de pare-soleil ;
- Considérant que le local poubelles est converti en local vélo (pouvant accueillir 3 vélos) ; que le projet ne comporte pas de caves mais uniquement un vide ventilé ; qu'il a lieu de préciser l'existence de parkings vélos dans les bâtiments voisins également et leur utilisation possible par l'ensemble des usagers ;
- Considérant que le local « poubelles » sera localisé dans le bâtiment Essegghem 4 ; qu'il y a lieu de préciser la gestion des poubelles pour l'ensemble du complexe des bâtiments occupés par le logement ;
- Considérant que le projet prévoit le réaménagement de deux appartements PMR au rez-de-chaussée ; que néanmoins l'accessibilité n'est pas garantie conformément à l'avis de Access&Go ; qu'il est notamment judicieux de prévoir une aire de rotation de 1,50 m aux sorties des cages d'escalier ;
- Considérant que le projet prévoit également l'aménagement des abords afin de différencier l'entrée des bureaux à celle des logements ; considérant que cette distinction est améliorée par l'aménagement des abords ; que néanmoins le plan de façade est modifié en supprimant le retrait des portes de l'entrée principale ;
- Considérant que les principes de rénovation de l'enveloppe du bâtiment adjacent « Essegghem 4 » sont également appliqués sur le bâtiment « Essegghem 3 », objet de cette demande ; que néanmoins il semblerait que les travaux n'aient pas encore été réalisés pour le permis délivré en 2019 (permis 10/PFD/658281 datant du 07/03/2019) ;
- Considérant qu'il s'agit d'un complexe de 3 immeubles identiques ; que l'immeuble faisant face à l'immeuble de la présente demande est paré de briques ;
- Considérant que des problèmes de salubrité sont relevés au niveau des abords du bâtiment et qu'il y a lieu de maintenir propres les murs du bâtiment au niveau du rez ; qu'un parement en béton architectonique ou en brique de parement serait opportun et en accord avec les matériaux présents dans la zone ;
- Considérant qu'un système HVAC est installé et qu'il y a lieu le cas échéant de faire une demande de permis d'environnement à cet effet ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte extensive ;

De manière générale :

- Considérant que le projet vise à améliorer les performances acoustiques et énergétiques du bâtiment en remplaçant les châssis en aluminium simple vitrage par des châssis en aluminium double vitrage, en isolant les façades avec un parement métallique sur isolant, en corrigeant les ponts thermiques, en installant un système de ventilation de type C+ (grilles de ventilation intégrées dans les châssis) et en rénovant l'étanchéité des toitures ;
- Que le projet vise également la mise en conformité de l'installation électrique et aux normes incendie en vigueur ;
- Considérant que cette demande vise la cohérence entre les deux bâtiments (Essegghem 3 et 4) ;
- Considérant que les matériaux de parements consistent en la pose d'une peau métallique nervurée laquée de teinte blanche ;
- Considérant qu'aucune dérogation au titre I du RRU n'est relevée ;
- Considérant que la présente demande n'est pas conforme au titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et qu'il convient de s'y conformer ou d'en

motiver les dérogations ; qu'une aire de rotation de 1,50 m doit être retrouvée dans les couloirs centraux au niveau des sorties des cages d'escalier afin de garantir l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;

- Considérant que la rehausse des toitures rend moins visibles les volumes des étages techniques en toiture ;
- Considérant qu'il y a lieu d'aménager des toitures vertes extensives sur les toitures ;
- Considérant qu'il y a lieu de répondre aux problèmes de salubrité concernant les abords des immeubles ;
- Considérant qu'il y a lieu néanmoins de préciser d'avantage le fonctionnement des bureaux prévus et de préciser si leur usage est voué à l'accueil du public ou à des fonctions administratives à titre d'exemple et pour quelle superficie ;
- Considérant, de ce qui précède, qu'il y a lieu de vérifier la conformité de la présente demande au PRAS ;
- Considérant que le projet s'accorde partiellement aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous réserve :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU du 25/05/2020 ;
- se conformer à l'avis ANLH du 24/03/2020 ou de motiver les dérogations au RRU à solliciter ;
- prévoir un matériau de parement plus qualitatif au niveau du rez-de-chaussée afin de répondre aux problèmes de salubrité des abords de l'immeuble ;
- de préciser la gestion des poubelles et la présence de locaux poubelles ainsi que leur fonctionnement pour l'ensemble du site ;
- de préciser la présence éventuelle de parkings vélos et d'en prévoir davantage le cas échéant ;
- prévoir un parking vélos / local poubelles plus important ;
- d'apporter des éléments d'information à l'autorité délivrante démontrant que les bureaux supplémentaires constituent un équipement et visent l'accueil du public ;
- le cas échéant de faire une demande de permis d'environnement.

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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11166

Monsieur et Madame Carmine & Mariateresa SCHIAVONE-BOTTONE: *la construction d'une extension aux 1er et 2e étages en façade arrière d'un immeuble de commerce avec 2 appartements ;*

Rue des Wallons 62 et Rue Pierre Timmermans 61-63.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 : habitation; ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension aux 1er et 2e étages en façade arrière d'un immeuble de commerce avec 2 appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de bain et d'un WC séparé au 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant que ces extensions se situent dans la zone des bâtiments principaux dans le PPAS ;
- considérant que le PPAS interdit les toitures plates dans cette zone là ;
- considérant que ces annexes s'intègrent dans le bâti existant ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que des transformations intérieures sont prévues ;
- considérant que les transformations visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande prévoit une petite terrasse au 1^{er} étage ;
- considérant que celle-ci ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un wc séparé au 2^e étage en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage;
- considérant que celle-ci nécessite une rehausse de mur mitoyen afin de respecter le code civil ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'un pare-vue ;
- considérant que celui-ci a 2m10 de profondeur et 1m90 de hauteur ;
- considérant que l'impact sur l'habitation mitoyenne est minime ;
- considérant que chaque chambre dispose d'un accès indépendant ;
- considérant que l'agrandissement de la chambre implique une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (déficit de 0,85m²) ;

- considérant qu'en situation de droit la chambre était déjà en dérogation à l'éclairage naturel ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture et aux art. 8 et 10 du Titre II du RRU (WC et éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/06/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11135

Mijnheer en Mevrouw Steve & Liesbeth LERSBERGHE - VELGHE: *het uitbreiden van de leefruimte langs de achterkant, binnenverbouwingen en de wijziging van een raam langs de voorgevel in een eengezinswoning;*
Dupréstraat 83A .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de leefruimte langs de achterkant, binnenverbouwingen en de wijziging van een raam langs de voorgevel in een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2020 tot 19/06/2020 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 afsluiten van een deel van het terras op het gelijkvloers nastreeft;
- overwegende dat de eetruimte en de keuken worden vergroot;
- overwegende dat het gelijkvloers iets hoger ligt ten opzichte van het tuinniveau;
- overwegende dat de aanvraag het inrichten van een nieuw balkon en een nieuwe trap nastreeft zodat de leefruimten in verbinding staan met de tuin;
- overwegende dat de aanvraag een zwart aluminium buitenschrijnwerk voorziet;
- overwegende dat deze trap 1m92 dieper ligt dan de rechterbuur (n°83);
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van de gemene muur met 1m25 tot 1m60 vereist;
- overwegende dat de verhoging miniem is en geen impact zal hebben op de naastliggende woningen;
- overwegende dat de afwijkingen dus te verantwoorden zijn;
- overwegende dat de ondergrondse verdieping vergroot wordt om de fundering uit te lijnen met het balkon van het gelijkvloers;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de WC op het gelijkvloers over geen sas beschikt ten opzichte van de leefruimten;
- overwegende dat de aanvraag dus in afwijking is met art.8 van titel II van de GSV in verband met het sas van de wc;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de verdeling van het raam langs de voorgevel op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een raam met 3 indelingen in witte PVC voorziet;
- overwegende dat deze wijziging het toelaat om de voorgevel in overeenstemming te brengen met de omliggende woningen;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woning verbetert;

- overwegende dat de overlegcommissie voorstelt om de wc naar het centrum van de woning te verplaatsen bij een toekomstig renovatie;

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) en op art.8 van Titel II van de GSV (sas WC) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/06/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11097

Mijnheer Wim Henderickx: *het bouwen van een veranda langs de achtergevel van een eengezinswoning;*
Gustave Van Huynegemstraat 23 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een veranda langs de achtergevel van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2020 tot 19/06/2020 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van een bestaand bijgebouw langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de keukenruimte uit te breiden;
- overwegende dat de aanvraag een glazen hellend dak 'type' veranda voorziet;
- overwegende dat de aanvraag zwart aluminium buitenschrijnwerk voorziet;
- overwegende dat het bijgebouw 4m dieper ligt dan de linkerbuur (n°25);
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van 75cm vereist;
- overwegende dat de impact echter miniem is ten opzichte van de naastliggende woning;
- overwegende dat de aanvraag eveneens de isolatie met crepi van de achtergevel met een breedte van 4cm voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag conform is met titel II van de GSV;
- overwegende dat de aanvraag de binnensfeer en het comfort van het goed verbetert;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- overwegende dat bij een toekomstige vervanging van het schrijnwerk deze volgens de indeling en het materiaal van zijn oorspronkelijke toestand zal moeten zijn;

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 dakhoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11006

Monsieur Nicolas GARCIA OLIVA BARRIENTOS:

- *objet de la demande initiale: l'aménagement des combles afin de créer un triplex avec l'appartement du 1er et 2e étages, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la construction de deux lucarnes*
- *objet de la demande modifiée: la division d'un duplex en un appartement une chambre et la construction de deux lucarnes sous les combles afin de créer un duplex deux chambres ;*

Rue Antoine Baeck 132 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale: l'aménagement des combles afin de créer un triplex avec l'appartement du 1er et 2e étages, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la construction de deux lucarnes*
 - *objet de la demande modifiée: la division d'un duplex en un appartement une chambre et la construction de deux lucarnes sous les combles afin de créer un duplex deux chambres ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 22/11/2019 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *l'aménagement des combles afin de créer un triplex avec l'appartement du 1er et 2e étages, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la construction de deux lucarnes ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.8819 délivré le 28/07/2010 concernant la division d'un duplex en 2 appartements ;
 - considérant que les conditions d'octroi du permis stipulent de maintenir l'affectation de duplex ;
 - considérant dès lors que la demande vise à créer un triplex en apportant des modifications intérieures au niveau du 2^e étage ;
 - considérant que la demande prévoit de diviser la grande chambre en une chambre de 12m² et une chambre de 6m² permettant d'accéder à l'étage sous combles;
 - considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant avant et d'une autre lucarne dans le versant arrière ;

- considérant que la demande s'apparente davantage à la création d'un étage supplémentaire ;
- considérant que les lucarnes ne s'intègrent pas dans le bâti environnant ;
- considérant que le duplex existant est de dimension suffisante ;
- considérant que l'aménagement d'un nouvel escalier diminue la superficie de la chambre ;
- considérant que les transformations prévues n'améliorent pas le confort et l'habitabilité du logement ;
- considérant que l'espace sous-combles est l'unique espace rangement du logement ;
- considérant qu'il est nécessaire pour un duplex permettant de loger une famille ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage ;
- considérant que cette terrasse a une largeur d'1m55 sur une longueur de 5m75 ;
- considérant l'effet belvédère de celle-ci ;
- considérant que la terrasse du 1^{er} étage ne respecte pas le code civil ;
- considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme J.8819 stipulent de supprimer la rehausse du mur mitoyen et le remplacer par des plantations afin de respecter le code civil ;
- considérant que ce retour planté n'a pas été réalisé ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis unanime défavorable.

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

- considérant les plans modifiés introduits le 28/02/2020 ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à la division d'un duplex en un appartement une chambre et la construction de deux lucarnes sous les combles afin de créer un duplex deux chambres ;
- considérant que la demande prévoit dès lors de diviser le duplex existant en 2 unités de logement ;
- considérant que la demande maintient les deux lucarnes dans les versants de la petite toiture ;
- considérant que la demande prévoit un appartement une chambre au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 2 chambres au 2^e étage et sous les combles ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit une toiture verte au 3^e étage ;
- considérant que la demande améliore la qualité de l'intérieur d'ilot ;
- considérant que les lucarnes ont un revêtement de type Eternit gris avec des châssis en aluminium gris ;
- considérant l'emprise importante des lucarnes ;
- considérant que la hauteur existante sous faîte est faible ;
- considérant que ces lucarnes s'apparentent davantage à un nouveau volume ;
- considérant que ce volume n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la chambre dispose d'une hauteur sous plafond maximale de 2m42 ;
- considérant qu'il serait préférable d'avoir 2m50 de hauteur sous-plafond ;
- considérant que le bien dispose d'un local vélos et poubelles ;
- considérant que la demande prévoit une buanderie intégrée au duplex ;
- considérant que le logement dispose d'une salle de bain avec un WC ;
- considérant que la demande prévoit une mixité de logement ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11152

DW Properties S.P.R.L. : *la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 2 chambres supplémentaire, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la modification de la façade avant ;*

Rue Pierre Timmermans 43-45.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 : habitation et commerce. ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 2 chambres supplémentaire, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la modification de la façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte uniquement sur le fait de pouvoir être présente lors de la commission de concertation:
- considérant que le PPAS impose des bâtiments de maximum 12m de haut et des toitures inclinées;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un volume en toiture afin de prolonger la cage d'escalier pour pouvoir accéder à la toiture terrasse au dernier étage ;
- considérant que ce volume est en dérogation au PPAS;
- considérant que la terrasse présente un recul d'1m90 par rapport aux habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit une toiture végétalisée sur le pourtour de la terrasse ;
- considérant que ce volume en toiture ainsi que la terrasse porte préjudice aux immeubles voisins, que cette dérogation est trop importante ;
- considérant que la rehausse s'aligne au voisin le plus haut n°47 ;
- considérant que l'immeuble est typique des années 50, qu'il y a lieu de maintenir son aspect esthétique et de prévoir une rehausse en retrait par rapport à la façade en maintenant également la corniche ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium noir et un enduit blanc ;

- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
 - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
 - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
 - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
 - une cave privative par logement ;
 - un local compteurs;
- considérant que la demande prévoit des emplacements vélos au niveau de l'entrée cochère ;
- considérant que ces emplacements seront également utilisés par les citoyens ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos privatifs pour les logements des étages afin de combler le déficit en places de parking ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelles ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.16 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit un appartement de deux chambres de 12,5m² et 15.3m² ;
- considérant que la demande prévoit une buanderie intégrée au logement ;
- considérant que le logement dépasse largement les normes minimales de superficie ;
- considérant la demande prévoit un appartement répondant à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture, aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux , à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et aux art. 16 et 18 du Titre II du RRU (local poubelles et local pour le rangement du matériel de nettoyage) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/06/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11157

Altalis B.V.B.A. : *het verhogen van een gebouw om een 2-kamerappartement te creëren en de isolatie van de voorgevel van een opbrengsthuis met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen;*
Augustijnernonnenstraat 114 en Leopold I straat 371 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verhogen van een gebouw om een 2-kamerappartement te creëren en de isolatie van de voorgevel van een opbrengsthuis met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2020 tot 19/06/2020 in verband met:
 - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er 4 bezwaarschriften waaronder één petitie met 43 ondertekeningen tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend;
- overwegende dat de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking hadden tot:
 - het volume dat wordt opgenomen in het bestaande gebouw, het ontbreken aan homogeniteit en harmonie met de wijk, het ontbreken aan parking, de impact op de lichtinval voor de naburige gebouwen;
- overwegende dat het goed op de hoek van 2 wegen gelegen is ;
- overwegende dat de afmetingen van de aangrenzende gebouwen van type Glks+3 zijn ;
- overwegende dat de 2 gemene gebouwen ook een hogere afmeting hebben ;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging op de 3de verdieping voorziet ;
- overwegende dat het goed een handelszaak op het gelijkvloers en twee 2-kamerappartementen op de verdiepingen heeft;
- overwegende dat de verhoging gerechtvaardigd is ;
- overwegende dat het goed een fietslokaal dat toegankelijk is vanaf de gelijkvloerse verdieping en een vuilnislokaal heeft ;
- overwegende dat het goed een berging heeft inbegrepen in het appartement;
- overwegende dat de aanvraag twee slaapkamers van 10,3 en 14m² voorziet ;
- overwegende dat het appartement conform is met titel II van de GSV is ;
- overwegende dat de aanvraag een zuidelijk georiënteerd terras voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag een woning met goede bewoonbaarheids- en comfort voorwaarden voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een gevelbekleding in crepi op isolatie in witte en taupe kleur voorziet;
- overwegende dat de aanvraag ook een crepi op isolatie in taupe kleur op de 1ste en 2de verdieping voorziet ;
- overwegende dat de gevelbekleding van het gelijkvloers in rode baksteen behouden wordt;

- overwegende dat de bestaande ramen in witte PVC op de bestaande verdiepingen gehandhaafd worden terwijl de aanvraag zwarte aluminium ramen voor de nieuwe verhoging voorziet ;
- overwegende dat deze wijzigingen de esthetiek en de harmonie van het goed schaden ;
- overwegende dat het beter is om het bestaande gebouw en de verhoging anders te behandelen ;
- overwegende dat het dak een oppervlakte van 93m² heeft ;
- overwegende dat de aanvraag geen groendak voorziet ;
- overwegende dat het beter is om een groendak te voorzien ;
- overwegende dat het nodig is om de hoek van het gebouw anders te behandelen om de impact van de verhoging te beperken ;
- overwegende dat het nodig is om de borstweringen te herzien ;

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

- de gevelbekleding van de verhoging en de lager gelegen verdiepingen anders te voorzien door de bestaande stenen te behouden;
- een groendak te voorzien ;
- het behandelen van de hoek van het gebouw te herzien om de impact van de verhoging te beperken;
- het behandelen van de borstweringen te herzien

De afwijkingen op art.4, 5 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken , dak - hoogte en hoogte van de voorgevel) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11184

Monsieur Morteza Motalebi: *la rehausse d'une maison unifamiliale afin de créer 2 chambres et 1 salle de bain supplémentaire et la régularisation du placement d'un auvent en façade arrière ;*

Rue Honoré Longtin 41

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 1.05 du quartier Serkeyn (A.E. du 06.09.1990) ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse d'une maison unifamiliale afin de créer 2 chambres et 1 salle de bain supplémentaire et la régularisation du placement d'un auvent en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation et le gabarit ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la toiture
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'aspect des constructions ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien présente un gabarit existant R+1 ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bien afin d'aménager deux chambres et une salle de bain supplémentaire ;
- considérant que le PPAS impose une toiture d'une inclinaison de 35 à 50° ainsi qu'une hauteur maximale de 9m ;
- considérant que le PPAS impose également des jeux de pleins et de vides en façade avant ;
- considérant que le demande prévoit une toiture inclinée d'environ 75° en ardoises grises ;
- considérant que la demande prévoit une hauteur totale de 9m50 ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de jeux de pleins et de vides en façade avant ;
- considérant que la lucarne ne s'aligne pas aux fenêtres des étages inférieurs ;
- considérant que le bâtiment mitoyen de gauche (n°43) a obtenu un permis d'urbanisme pour rehausser le bien d'un étage ;
- considérant dès lors que la demande vise à s'aligner à l'habitation mitoyenne;
- considérant cependant que l'habitation mitoyenne prévoit une extension verticale (90°) ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration du projet dans le bâti existant en s'alignant au gabarit voisin et en prévoyant un matériau identique;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blanc afin d'assurer une harmonie en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de toiture verte sur les petites extensions en façade arrière ;

- considérant que la demande améliore l'intérieur d'ilot ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande régularise le placement d'un auvent en façade arrière ;
- considérant que cet auvent permet de disposer d'un espace extérieur couvert ;
- considérant que celui-ci n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- prévoir une rehausse verticale en s'alignant au gabarit voisin ;
- prévoir un matériau identique à la rehausse voisine ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation et le gabarit, la toiture et l'aspect des constructions ainsi que les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11158

Monsieur Cédric Papageorgiu: *la transformation des combles afin d'y aménager un appartement une chambre, la construction d'une lucarne dans le versant avant et la rehausse d'une annexe en façade arrière dans un immeuble comprenant 3 studios ;
Rue Baron de Laveleye 11 .*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation des combles afin d'y aménager un appartement une chambre, la construction d'une lucarne dans le versant avant et la rehausse d'une annexe en façade arrière dans un immeuble comprenant 3 studios ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien se compose de 3 studios ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre supplémentaire ;
- considérant que lors de l'analyse du dossier il est apparu qu'un duplex avait été aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la demande vise également à régulariser ce logement ;
- considérant que la salle de bain se situe au sous-sol ainsi qu'un local buanderie de 16m²;
- considérant que le sous-sol ne dispose pas d'éclairage naturel ;
- considérant que la chambre se situe au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il ne s'agit plus d'un studio mais que le logement s'apparente davantage à un appartement 1 chambre ;
- considérant que le séjour a une superficie de 16m² escalier compris ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU ;
- considérant que l'accès à la salle de bain n'est pas aisé ;
- considérant que le logement ne répond pas à de bonnes conditions de confort ;
- considérant que la demande prévoit la démolition des espace de rangement aux 1er et 2e étages en façade arrière ;
- considérant que ceux-ci sont accessibles par un balcon ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de nouvelles terrasses en lieu et place de ces balcons ;
- considérant que celles-ci ne respectent pas le code civil ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un pare-vue d'1m90 ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles au 3e étage ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe au 3e étage en façade arrière afin de pouvoir rendre exploitable ce niveau en tant que logement ;
- considérant que cette extension ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;

- considérant que la demande prévoit également la construction d'une lucarne dans le versant avant ;
- considérant que cette lucarne permet d'accéder à un balcon ;
- considérant qu'il est préférable d'intégrer cette lucarne dans le volume existant afin d'assurer une homogénéité en façade avant ;
- considérant qu'il s'agit d'un appartement une chambre ;
- considérant que la demande ne propose aucune mixité de logement ;
- considérant que le bien dispose de 4 caves au sous-sol mais qu'il n'y a aucun local vélos ni de local poubelles ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.16 et 17 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de combler le déficit en place de parking ;
- considérant qu'il n'y a pas de sas entre le WC et la cuisine ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU ;
- considérant le nombre de dérogations ;
- considérant que celles-ci ne sont pas minimales ni justifiables ;
- considérant que la demande vise uniquement à densifier le bien sans améliorer les conditions de confort des logements ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité des logements existants ;

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 aux art.3,16 et 17 du titre II du RRU (superficie minimale, local poubelles et local vélos) 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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11205

CARAT MANAGEMENT S.P.R.L. : *la construction d'un immeuble de 4 appartements ;*
Avenue de Jette 109 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande (parcelle sise avenue de Jette) se situe dans les limites du permis de lotir L.99 délivré le 21/02/2011, mais que celui-ci est arrivé à péremption le 21/02/2016 faute d'avoir été mis en œuvre ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un immeuble de 4 appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que 3 réclamations dont une pétition de 5 signatures ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la suppression des places de parking imposées dans le cadre du permis J.10062 ainsi que de l'espace pour enfants, le déficit en places de parking, l'absence de passage carrossable afin de permettre aux pompiers d'accéder aux logement en intérieur d'îlot, l'impact du nouveau volume sur les habitations voisines, l'importance des rehausses de murs mitoyens, le gabarit proposé, la présence de ponts thermiques, la surdensification du projet ;
- considérant le permis d'urbanisme J.10062 délivré pour la parcelle sise avenue Broustin 15 ;
- considérant que les conditions d'octroi de ce permis d'urbanisme stipulent la nécessité de 3 places de parking au niveau de la parcelle sise avenue de jette 109 ;
- considérant que l'avis SIAMU T.1988.2324/4/APM/ac transmis dans le cadre du permis J.10062 stipule la nécessité d'une sortie de secours débouchant sur l'avenue de Jette ;
- considérant que la demande prévoit un immeuble de 5 niveaux ;
- considérant que les gabarits mitoyens présentent un gabarit de 3 niveaux ;
- considérant que le bien ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant que les rehausses de murs mitoyens ne se justifient pas ;
- considérant que la lucarne dans le versant avant s'apparente davantage à une rehausse ;
- considérant l'impact du projet sur les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière, d'un appartement 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages, et d'un duplex 3 chambres au 3^e étage+ combles ;
- considérant la densité du projet ;
- considérant qu'il y a lieu de diminuer le nombre de logements ;
- considérant que le studio est mono orienté en façade arrière ;

- considérant qu'il est préférable qu'un logement de plus grande dimension jouisse de l'accès au jardin ;
- considérant que chaque appartement dispose d'une terrasse ;
- considérant que la demande prévoit également une terrasse sur la toiture plate sous les combles ;
- considérant l'effet belvédère de celle-ci ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de toiture verte ;
- considérant que la demande n'améliore en rien la qualité de l'intérieur d'ilot ;
- considérant que seul le studio dispose d'un espace de rangement ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.18 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace privatif de rangement par logement ;
- considérant que la demande prévoit un local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune place de parking ;
- considérant qu'il y a lieu au minimum de respecter les conditions du permis J.10062 en maintenant les 3 places de parking existantes ;
- considérant que local vélos est de dimension insuffisante par rapport au nombre de chambres prévues dans le projet ;
- considérant que la demande prévoit une servitude de passage pour les habitants des logements en intérieurs d'ilot ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en bois vertical pour les étages, de la pierre naturelle au rez-de-chaussée et des châssis en aluminium gris;
- considérant que les dérogations ne sont pas minimales ni justifiables ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11147

Monsieur Clovis Spoidenne: *la construction d'une extension au 1er étage et l'aménagement de 2 terrasses aux 1er et 2e étages en façade arrière, la transformation des combles afin de les annexer au logement du 3e étage et des modifications intérieures au sein d'un immeuble comprenant 4 unités de logement ;*
Rue Saint-Vincent de Paul 34 .

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 au 1er étage et l'aménagement de 2 terrasses aux 1er et 2e étages en façade arrière, la transformation des combles afin de les annexer au logement du 3e étage et des modifications intérieures au sein d'un immeuble comprenant 4 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande concerne la transformation de 4 appartements existants ;
- considérant que la demande prévoit de créer 4 caves indépendantes au niveau du sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures dans chaque appartement ;
- considérant que le cloisonnement du rez-de-chaussée est modifiée ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe au 1er étage en façade arrière ;
- considérant que le bien dispose d'une dent creuse et que dès lors celle-ci permet de la combler ;
- considérant que l'espace WC du 2e étage est modifié afin d'annexer cette partie au logement ;
- considérant que le cloisonnement intérieur du 1er et 2e étage est également modifié ;
- considérant que la demande prévoit une entrée unique par appartement ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles afin de créer un duplex 1 chambre avec le 3e étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au 3e étage et de la chambre sous les combles ;
- considérant que le séjour dispose d'une hauteur sous-plafond partielle de 2m42 ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- considérant cependant que le séjour dispose d'une double hauteur à d'autres endroits ;
- considérant que la dérogation est justifiable ;
- considérant que la chambre sous les combles a une superficie de 12,5m² ;
- considérant dès lors que celle-ci est en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU ;
- considérant cependant que l'aménagement est qualitatif et que la pièce de vie est de

- grande dimension ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse aux 1er, 2e et 3e étages ;
 - considérant que la terrasse du dernier étage est en dérogation ;
 - considérant qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen droit d'1m90 de haut sur 3m ;
 - considérant que le bâtiment présente déjà un gabarit imposant ;
 - considérant que les voisins ont donné leur accord sur l'aménagement de la terrasse du 3^e étage ;
 - considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de chaque logement ;
 - considérant que les dérogations sont minimales et justifiables ;
 - considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que la demande sollicite également l'abattage d'un arbre ;
 - considérant que cet arbre nuit à la luminosité des logements ;
 - considérant que la demande prévoit la replantation d'un pommier en lieu et place de l'arbre existant ;
 - considérant que l'arbre apporte de l'intimité aux logements et qu'il y a lieu de le maintenir ;

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

- ne pas abattre l'arbre ;

Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art. 3 et 4 du titre II du RRU (superficie minimale et hauteur sous-plafond) 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 26/06/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11211

Administration communale de Jette : étendre un préau existant et abattre des arbres dans le cadre du réaménagement de la cour de récréation de l'école VANDE BORNE (partie néerlandophone) et dans les cours de récréation primaires et maternelles de l'école BREL (partie francophone) ;

Rue Esseghem 101/Rue Dansette 30.

AVIS

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que les bâtiments des « anciennes écoles n° 3 et 4 » sis rue Dansette n°30 sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- Attendu que la demande vise à étendre un préau existant et abattre des arbres dans le cadre du réaménagement de la cour de récréation de l'école VANDE BORNE (partie néerlandophone) ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/06/2020 au 19/06/2020 pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les mêmes motifs ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Projet, motivations et dérogations

- Considérant que la présente demande prévoit l'aménagement de la cour de récréation de l'école VANDE BORNE avec l'extension du préau central et la pose de toitures vertes extensives sur les deux préaux ; que la présente demande porte également sur l'abattage de 9 arbres et la plantation de 14 ou 15 nouveaux arbres ;
- Considérant que les deux préaux déjà existants couvrent à l'heure actuelle 60 m² du côté de la rue Dansette et 80m² au centre de la cours ;
- Considérant que l'extension du préau central est de 40 m² (augmentation de 80 m² à 120m²) ;
- Considérant que les deux préaux seront couverts d'une toiture verte extensive et de ce fait leur structure sera renforcée ; qu'ils couvriront désormais une surface totale de 180 m² ;
- Considérant qu'une demande de permis a été introduite pour l'aménagement de la cour de l'école maternelle Jacques Brel le 23/04/2020 (réf. 10/PFD/1747425, demande intitulée : « Réaménager la cour thématique des maternelles de l'Ecole Jacques Brel. Intervenir ponctuellement dans la rue J. Loossens dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales (création de jardins infiltrants). Abattre 1 marronnier malade. ») ;
- Considérant que les interventions suivantes d'aménagement de la cour primaire VANDE BORNE sont dispensées de permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés d'un permis d'urbanisme ; que ces interventions concernent l'aménagement des surfaces de la cour en y intégrant de nouvelles surfaces perméables sur la limite ouest de la cours et à proximité directe du préau central (173,8 m² de surface perméable couverte de copeaux) et sur la limite est (69 m² de surface perméable en ciment-bois incluant 4 bacs de potagers et une surface supplémentaire de 70 m² couverte de copeaux également) ; ainsi que :

- La pose d'une peinture au sol et rangs » symbolisés au sol par des klinkers blancs ;
- L'aménagement d'un podium ;
- La pose d'un pare-soleil ;
- La pose housses en bois entourant certains arbres ;
- L'aménagement d'un amphithéâtre de 50 personnes ;
- Le placement d'un compost ;
- L'aménagement d'une citerne à ciel ouvert à proximité du potager ;
- Considérant que la situation existante est améliorée en ce que les surfaces perméables sont augmentées et que des repères sont aménagés comme support du jeu des enfants ; que ces supports jouent un rôle éducatif et de socialisation ; que les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot sont également significativement améliorées en ce sens ;
- Considérant que les arbres se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que la demande porte sur l'abattage sécuritaire de 20 arbres, et la replantation de 14 à 15 arbres ;
- Considérant que sont présents au total 22 arbres sur le site ; qu'une étude phytosanitaire réalisée en 2011 fait état de 20 arbres malades sur le site ; qu'il a été décidé d'en abattre 9 au total dont 4 situés dans le périmètre de la cour de récréation primaire VANDE BORNE, et 5 situés dans le périmètre de la cour maternelle BREL ;
- Considérant que ces arbres seront abattus en 2 phases ; que la première phase prévoit l'abattage des 4 arbres présents dans le périmètre de l'école primaire VANDE BORNE pour des raisons de sécurité, ces arbres étant atteints par le chancre bactérien depuis plusieurs années ; qu'un de ces 4 arbres a dû être abattu en automne dernier pour des raisons de sécurité ;
- Considérant qu'une deuxième phase prévoit l'abattage de deux Acer pseudoplatanus (n°5 et 6) qui surplombent la cour de récréation et le bâtiment des maternelles de l'école Jacques Brel, qui seront remplacés à l'identique ;
- Considérant que 4 aesculus hippocastanum sont présents dont deux ont déjà été abattus pour des raisons de sécurité ; que la totalité devront être abattus pour les mêmes raisons ;
- Considérant que des efforts seront effectués afin de préserver le marronnier d'Inde n°9 ;
- Considérant que ces arbres seront remplacés par deux Ulmus 'Columella' que le marronnier sera également remplacé le cas échéant ;
- Considérant que des 14 ou 15 nouveaux arbres à planter, 6 seront situés dans le périmètre de la cour primaire VANDE BORNE ;
- Considérant que le nombre d'arbres sera de ce fait augmenté à 28 (de 22 à l'état actuel) ;
- Considérant que comme l'illustre l'étude phytosanitaire et les photos jointes en annexe, les arbres à abattre sont dangereux suite au ravalement subit et à l'affaiblissement général provoqué par le camérisia, un développement du chancre bactérien à pseudomonas ;
- Considérant qu'ils constituent donc un danger pour les biens et les personnes ;
- Considérant l'obligation du gestionnaire d'assurer la sécurité du public et qu'aucune intervention raisonnable autre que leur abattage ne permet de rencontrer cet objectif ;
- Considérant qu'il y a lieu de protéger les arbres à maintenir et les nouvelles plantations, du piétinement de par leur situation dans la cour de récréation ;
- Considérant que le pied des arbres doit être protégé au minimum par des ganivelles de 80cm ;
- 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 de ce qui précède 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

Abstention des membres communaux.

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

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