

Réunion de la Commission de Concertation du 24/03/2023

Demande de permis d'environnement de classe 1B :

Référence : 10/IPE/1845457 - PE.5353/1B-2022

Adresse : Avenue de l'Arbre Ballon 20-22

Demandeur : A.C.P. AV ARBRE BALLON 20-22 - A.C.P.

Objet : l'exploitation d'une immeuble de logements comportant les installations suivantes :

- **Cogénération au gaz (253kW) ;**
- **2 chaudières au gaz (2 x 1280 kW) ;**
- **Parking couvert de 96 emplacements ;**
- **Parking à l'air libre de 46 emplacements ;**

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 21.08.1961 : zone de construction en hauteur (immeubles à logements multiples)
- considérant que la demande vise à l'exploitation d'une immeuble de logements comportant les installations suivantes :
 - Cogénération au gaz (253kW) ;
 - 2 chaudières au gaz (2 x 1280 kW) ;
 - Parking couvert de 96 emplacements ;
 - Parking à l'air libre de 46 emplacements ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2023 au 13/03/2023 pour cause de :
 - Permis d'environnement de classe 1B : l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- considérant qu'1 courrier de réclamations/remarques a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur le nombre d'emplacements de parking et leur numérotation, le nom du demandeur, les antennes de réception-émission, la présence de grands locaux de jeux et de séchage au dernier étage ;
- Considérant qu'il ne peut être tenu compte de ces éléments dès lors :
 - qu'il n'y a pas lieu de tenir compte d'un acte de base dans le cadre d'une demande de permis d'environnement ;
 - que le demandeur ne doit pas nécessairement être l'ACP actuelle, que l'adresse du bien est bien celle indiquée dans la demande de permis d'environnement ;
 - que la numérotation des emplacements de stationnement indiquée dans la demande de permis d'environnement n'est qu'indicative ;
 - que les antennes GSM sont des installations soumises à l'obtention d'un permis d'environnement indépendant ;
 - que le plan de toiture n'est utilisé que pour indiquer la position du rejet d'air de combustion de la chaufferie ;

Avis unanime favorable à condition de :

- respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Respecter les prescriptions et les conditions qui seront mentionnées dans le rapport du Service Incendie ;
- Intégrer le futur local poubelle au plan de la demande de permis ;

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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11974

ACP LES MOUETTESA.C.P. : *la construction d'un local poubelle extérieur* ;

Avenue de l'Arbre Ballon20 Avenue de l'Arbre Ballon32 Avenue de l'Arbre Ballon30 Avenue de l'Arbre Ballon26 Avenue de l'Arbre Ballon28 Avenue de l'Arbre Ballon24 Avenue de l'Arbre Ballon22 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 21.08.1961 : zone de construction en hauteur (immeubles à logements multiples) à destination résidentielle ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un local poubelle extérieur* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit de placer un local poubelle extérieur contre la façade du sous-sol, entre les deux accès aux garages et dans la zone engazonnée ;
- considérant que ce volume se compose d'une partie stockage, d'un espace pour les poubelles ainsi qu'un accès vers le sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit de placer le nouveau volume à un endroit aisément accessible pour le transport des containers autant depuis la voie publique que depuis le sous-sol de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit d'élargir la partie asphaltée au sol pour permettre l'accès des camions poubelles et faciliter la manœuvre de ceux-ci ;
- considérant que le volume est placé du côté de la limite de propriété avec le Delhaize situé avenue de l'Arbre Ballon ;
- considérant que l'ensemble des façades apparentes du local sera en bardage métallique perforé ; que ce type matériau permet une ventilation aisée du local ; que des plantes grimpantes seront plantées afin de minimiser l'aspect brut de ce type de bardage ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en place d'une toiture verte sur l'entièreté de la toiture du nouveau volume ainsi que deux citernes d'eau de pluie au sein du local poubelle ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11955

Monsieur Christian MARINI: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une véranda (non régularisée), la démolition d'une partie du versant arrière de la toiture en vue d'y aménager une terrasse, le remplacement des châssis en bois, la restauration de la façade avant et la modification et l'isolation de la façade arrière ;*
Avenue Firmin Lecharlier 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 *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une véranda (non régularisée), la démolition d'une partie du versant arrière de la toiture en vue d'y aménager une terrasse, le remplacement des châssis en bois, la restauration de la façade avant et la modification et l'isolation de la façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 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 ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme 6443 concernant la construction d'une maison ayant 6 m. de façade délivré le 23/10/1931 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2554 concernant la création d'une extension au 1er étage en vue d'y aménager une pièce de vie supplémentaire délivré le 16/05/1958 ;
- Considérant que le bien est inoccupé depuis 2019 ; que le bien n'est pas habitable en l'état ;
- Considérant que l'actuel propriétaire prévoit une rénovation totale du bien ;
- Considérant que le bien est inscrit sur la liste provisoire du patrimoine architectural bruxellois ;
- Considérant que le rez-de-chaussée avant était anciennement une pharmacie ;
- Considérant que les plans du permis J.2554 n'ont pas été respectés ; que l'extension réalisée présente des dimensions différentes au niveau du rez-de-chaussée ;
- Considérant que ces modifications ont été faites lors de la construction de cette extension ; que dès lors les modifications datent d'avant 2000 ;
- Vu que l'article 330 §3 du COBAT dispose que le " permis d'urbanisme ne peut être délivré que si les actes et travaux sont conformes à l'affectation planologique (...) et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992 » ;
- Considérant que cette extension remplit les conditions de l'article 330 §3 du COBAT ;

Implantation

- Considérant que la parcelle se situe proche de l'angle formé par l'Avenue Firmin Lecharlier et de la rue Honoré Longtin ;
- Considérant que le bien s'implante entre deux bâtiments de type R+2+T et R+2 ;
- Considérant que le jardin est orienté sud-ouest ;
- Considérant que le bien est une maison unifamiliale de type R+1+T ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la modification de l'extension du rez-de-chaussée ;

- Considérant que la demande prévoit l'alignement de l'extension du rez-de-chaussée par rapport à celle du 1^{er} étage ;
- Considérant dès lors que l'extension est agrandie de 115cm de profondeur ;
- Considérant que l'extension s'aligne au voisin de gauche (n°134) et dépasse de 3m23 le voisin de droite (n°130) ;
- Considérant que les dérogations aux art.4 et 6 sont minimales et justifiées ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
- Considérant dès lors que l'isolation dépasse de 10cm le voisin de gauche ; que cela permet d'assurer la continuité de l'isolation en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition partielle du versant arrière de la toiture ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 15,10m² sur la toiture plate du 1^{er} étage ;
- Considérant que la terrasse respecte le code civil et n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ;
- Considérant que les plans du bien présentent 3 pièces en enfilade ;
- Considérant que la demande prévoit une arrière-cuisine ainsi qu'un espace WC dans la continuité du hall d'entrée en façade arrière ;
- Considérant que ce WC a une largeur de 75cm ; que la demande est dès lors en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU ;
- Considérant que cette largeur est déterminée par la largeur du couloir de 81cm et qu'il s'agit d'une largeur de circulation minimum ;
- Considérant que la dérogation se justifie ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol ; que celui-ci reste inchangé (3 caves) ;
- Considérant que la demande prévoit deux chambres au 1^{er} étage ainsi qu'une bibliothèque et un bureau ;
- Considérant qu'une 3^e chambre est présente au 2^e étage ;
- Considérant que le bien dispose de 2 salles de bain ;
- Considérant que la demande améliore l'éclairage de la pièce centrale en plaçant une coupole dans la bibliothèque ;

Façades

- Considérant que la demande prévoit la réfection de la façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois blanc (RAL 9016), la restauration de la corniche en bois blanc et le maintien de la porte d'entrée existante en bois blanc ;
- Considérant que les divisions sont légèrement modifiées et que celle-ci s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande améliore l'harmonie de la façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium noir RAL 7032 pour la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit un crépi sur isolant de teinte beige en façade arrière ;
- Considérant que la demande améliore l'esthétique de la façade arrière ;

Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande prévoit une terrasse de 12,15m² et un jardin de 20,80m² ;
- Considérant que les qualités végétales de l'intérieur d'îlot sont préservées ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- Considérant que la demande prévoit le placement des techniques au sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres et des extracteurs dans les pièces humides ;

- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 5.000l et un système de drainage de 200L;

Conclusion

- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'affectation reste inchangée ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du bien existant ;

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) ainsi que la dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (WC) 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 24/03/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11979

Mijnheer Eli Verhasselt: *het bouwen van een zwembad achteraan op het perceel;*
Edouard Faesstraat 114.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25/02/1999 : openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een zwembad achteraan op het perceel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/03/2023 tot 16/03/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Algemeen

- Overwegende dat het goed een ééngezinswoning is;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- Overwegende de bouwvergunning J.8784 betreffende de verbouwing van een bestaande woning met werkplaats tot een eengezinswoning afgeleverd op 25/05/2010;
- Overwegende dat de voorwaarden van de bouwvergunning niet werden nageleefd;
- Overwegende dat het groen dak nog steeds niet is aangelegd;
- Overwegende dat de aanvragers de aangrenzende tuin, vermeld in sectie D nr. 149V5, hebben verworven;

Inplanting

- aangezien dat het zwembad zich in het verlengde van de uitbouw op het gelijkvloers bevindt;
- Overwegende dat het perceel een diepte heeft van 66m51 ;
- Overwegende dat het perceel een diepte heeft van 50m21 ;
- Overwegende dat de resterende tuin een lengte heeft van 16m30; dat er een terras van 4m diepte is aangelegd tussen het goed en de tuin;

Volumetrie

- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een zwembad van 3m breed bij 11m lang en 1m50 diep voorziet; dat dit zwembad zich in het verlengde van het terras bevindt;
- Overwegende dat het zwembad meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel beslaat;
- Overwegende dat het bestaande goed reeds een afwijking met de GSV vertoont en dat het huidige aanvraag deze afwijking nog versterkt;
- Overwegende dat artikel 12 van titel I van de GSV bepaalt dat binnenplaatsen en tuinen bestemd zijn voor de ontwikkeling van flora;
- overwegende voorschrift 0.6 van de GBP, dat stelt dat alle handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken verbeteren en dat zij er het in stand houden aanleggen bevorderen van oppervlakken in volle grond ;

- Overwegende dat het plaatsen van het zwembad afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok;
- Overwegende dat het behoud van 50% van groene zones op het binnenterrein en de tuinzones moet worden gegarandeerd;
- Besluit
- Overwegende dat de diepte van het zwembad moet worden beperkt;

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

- Het zwembad beperken tot een diepte van 7 m;
- Te allen tijde een begroeide oppervlakte van minimaal 50% van het binnenterrein en de tuin aanhouden, rekening houdend met het perceel sectie D n°149V5;

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) wordt 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11982

Monsieur Angelo BUTTINI: *l'aménagement d'un bassin sur la terrasse au 2e étage d'un immeuble à appartements ;*

Rue Adolphe Vandenschrieck 94-102 et Rue Henri Werrie 12-18.

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Considérant que la demande vise à *l'aménagement d'un bassin sur la terrasse au 2e étage d'un immeuble à appartements ;*
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- Considérant que l'appartement se situe le long de la rue Henri Werrie ;
- Considérant que la terrasse est mitoyenne avec le n°10 de la rue Henri Werrie ;
- Considérant que la terrasse existante a une superficie de 49,4m²

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.8055 concernant la réaffectation en logement de l'ancien centre administratif de la commune délivré le 19/09/2006 ;

Projet

- Considérant que la demande prévoit le placement d'un bassin préfabriqué de 3 m sur 2m et 1m de hauteur ;
- Considérant que la coque sera habillé en bois de style padouk ;
- Considérant que la terrasse actuelle est en bois ;
- Considérant que le bassin s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant la note d'ingénieur transmise dans la présente demande ;
- Considérant que la structure existante de la toiture sera renforcée ;
- Considérant que la superficie de la terrasse est suffisante que pour maintenir un espace extérieur utilisable de qualité ;

Conclusion

- Considérant que le bassin n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la demande vise à améliorer la qualité de vie des demandeurs ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11939

Commune de Jette: *Réhabiliter un bâtiment à Drève de Rivieren 328 en équipement d'intérêt collectif.* ;

Drève de Rivieren 328.

AVIS

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en ZICHEE, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, le long d'une ligne de TC de haute capacité existante, le long d'un Itinéraire Cyclable Régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à réhabiliter un bâtiment en un équipement d'intérêt collectif. ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access&Go ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 14/02/2023, réf: CP.2023.0070/1 ;

Vu l'avis d'Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 22/03/2023 qui estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII en ce que la porte d'entrée et celle menant à l'espace extérieur doivent présenter au moins un battant de 95 cm de large ; que la porte de l'espace extérieur doit garantir un accès de plain-pied également ; que la toilette PMR doit être desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte et être équipée de barres d'appui ; que les portes menant aux salles du RDC et du 2ème étage ainsi que celle menant à l'espace sanitaire doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant ; que, de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Mesures particulières de publicité

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription particulière 2.5.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;**
- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).**

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/03/2023 au 16/03/2023 et 5 réactions ont été introduites et qui portent notamment des points suivants :

- Remise en question de la valeur ajoutée de cet équipements situés proches d'autres équipements du même type ;
- Construction publique dans un quartier résidentiel saturé en terme de place de parking ;
- Nuisances sonores et propreté de l'espace public en ajouts des nuisances existantes (trains, automobiles, bus, avions) ;
- Cave dédiée aux locaux techniques, sanitaires et rangements : combien de sanitaires sont prévus pour une capacité d'accueil de 149 personnes ;
- Ventilation sous dimensionnée ;
- Proximité nappe phréatique : étude hydrologique prévue ? permis d'exploitation pour rabattre la nappe délivré par BE ?
- Pas d'intégration dans le tissu urbain : rupture esthétique avec atelier 34 zero museum, maisons type ouvrières, identité propre ;
- Besoin de préserver un jardin (atelier 34 zero museum) et d'une petite place calme ;
- Rapport PEB ne semble ni signé, ni daté, ni complet ; risque de surchauffe ;
- Position moteur ascenseur ? bloc de circulation bétonné, peu esthétique dont la fresque se ternira vite ;
- Demande de report de l'enquête publique car seulement deux affiches ont été apposées ;
- Aucunes concertations avec les riverains alors que c'est un bâtiment public ;
- Vol par la commune des biens construits par Atelier 340, l'ancien projet prévoyait un bâtiment pour les arts plastiques et non autre chose ; financé à 50% par la communauté française et dont l'intégration urbanistique avait été validée ;
- Architecture banale et n'a rien à voir avec l'art ;
- Présence de nids et de nichoirs sur le mitoyen en attente et sur la construction existante ;
- Nécessité que le vitrage soit muni de dispositifs ad hoc pour préserver les oiseaux ;
- Le gabarit ne respecte pas celui des immeubles voisins ;
- Surélévation du bâtiment par un socle + muret = à la merci des tags ;
- Ovm dans la composition d'ensemble de la drève ;
- Non-respect du permis octroyé à l'époque ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que la situation existante présente une construction en béton à l'abandon, que ceci résulte d'un début de chantier datant d'un peu avant 2004 (Brugis) ; que son volume s'arrête à un niveau au rez-de-chaussée ; qu'un niveau en sous-sol a été créé en façade arrière ; que l'ensemble donc est à ciel ouvert depuis au moins 2004 ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que le projet prévoit un nouveau centre culturel polyvalent (Arte Factory) ; que celui-ci s'ouvre sur une placette située en about d'une rue calme, en lisière de voie ferrée ; que le bâtiment proposé profite de cette situation urbanistique particulière, en affirmant son statut de « vigie » et de repère pour les habitants du quartier ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une enfilade de bâtiments homogène de type « maisons ouvrières »

Considérant que cet équipement d'intérêt collectif aura une surface totale de 390m² en accord avec les prescriptions du PRAS ;

Considérant que le projet propose de conserver la structure existante, de la renforcer et de la prolonger en rajoutant 2 étages au rez-de-chaussée existant ;

Considérant que le bâtiment pourra accueillir des ateliers, cours de théâtre, petites auditions de musique pour l'académie, etc.; que les 3 niveaux hors sols sont chacun dédié à une salle pouvant fonctionner en autonomie ;

Considérant que côté rue Eugène Toussaint, le centre culturel est longé par une venelle piétonne au caractère plus intime (en cours de réaménagement, hors projet), que le

bâtiment y trouve naturellement son entrée, par une rampe d'accès PMR arrivant depuis la placette faisant la liaison avec la future passerelle, ou par un escalier longeant la venelle ; que cette entrée est couverte par un auvent ;

Considérant que côté Drève de la Rivieren, un bras ancré suspend une poulie permettant le levage d'objets imposants (piano, ...) vers les étages ; que ce dispositif permet également d'affirmer la fonctionnalité du bâtiment en tant qu'outil culturel ;

Considérant que la volumétrie tranche avec la typologie des maisons de la rue, afin d'offrir d'une part des plateaux de taille maximale et, d'autre part, opérer une transition urbanistique en dialogue avec les ensembles situés de l'autre côté de la rue Eugène Toussaint ;

Considérant néanmoins qu'afin d'intégrer le nouveau bâtiment dans son environnement bâti proche il serait plus judicieux de revoir l'articulation ainsi que le gabarit du nouveau volume avec son voisin direct ; que les autres bâtiments de la rue sont de type maison ouvrières, avec des compositions de façade plus fermées, dont les fenêtres sont plus verticales ;

Considérant de plus que le rez-de-chaussée présente une allège sur tout son pourtour ; que cette allège est fort haute et ne permet pas un dialogue avec l'espace public (placette) environnant ; que cette allège risque de présenter des tags ; qu'il y a lieu d'abaisser en partie cette allège afin d'ouvrir le rez-de-chaussée sur l'espace public ; que cette ouverture permettra à l'équipement d'activer la placette ;

Considérant que la cave est dédiée aux locaux techniques, sanitaires et rangement ;

Considérant qu'un noyau de circulation dessert l'ensemble et accueille l'entrée ;

Considérant que l'aménagement de la voirie ne fait pas partie de la présente demande ; qu'il fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme en cours ;

Considérant que les façades sont transparentes ; qu'elles mettent en scène les activités du centre culturel dans l'espace public ; que les parties pleines sont en bardage métalliques ondulés de teinte naturelle ; que des caissons de stores (façades sud et ouest) sont habillés dans les profilés métalliques de même teinte ;

Considérant qu'un lettrage apposé en sur le volume est lisible au loin ; qu'il permet à l'Arte Factory de se rendre visible dans le quartier ;

Considérant qu'une fresque est apposée sur le noyau de circulation ; que c'est une fresque des artistes bruxellois Hell'O ;

Considérant que l'architecture proposée rend le bâtiment identifiable, renvoie à son statut public et reflète sa fonction culturelle, lui permettant ainsi un certain rayonnement dans le quartier ;

Considérant que la typologie de façade vitrée contraste fort avec la typologie des immeubles du quartier ; qu'un rééquilibrage des pleins et des vides permettrait de mieux intégrer le bâtiment dans son contexte bâti ;

Considérant que la structure en béton existante est maintenue, renforcée et isolée ; que les nouveaux étages sont montés en structure mixte bois/métal ; que les poteaux, dans le prolongement des poteaux existants, sont en bois massif ou en acier ; que les planchers sont en bois, dédoublés par des éléments acoustiques ;

Considérant que le noyau de circulation est en béton coulé in situ ;

Considérant que les abords sont aménagés simplement ; que la terre pleine est maximisée ; qu'entre la venelle et le terrain, le long du muret, une haie champêtre (essences locales) est plantée, ainsi qu'un tilleul (*Tilia platyphyllos* - essence préconisée par Bruxelles-Environnement)

Considérant que le sous-sol est déjà construit et est repris dans le cadre du projet ; que la nappe phréatique ne devrait donc pas être impactée par celui-ci

Considérant que tout rabattement d'essai ou dans le cadre de chantier doit effectivement faire l'objet, le cas échéant, d'une demande de permis d'environnement ; que ce type d'autorisation est néanmoins indépendante de la demande de permis d'urbanisme

Considérant qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif aux potentielles nuisances sonores pour le voisinage ; que ce point doit dès lors être étudié/précisé ;

Considérant qu'en fonction du type d'activités projetées et de la surface des salles polyvalentes, un permis d'environnement pourrait être nécessaire (cf. : application de la rubrique d'installation classée n°135a)

Considérant que les aspects mobilité ne sont que peu abordés dans le cadre de la demande ; que cet élément se doit d'être précisé, eu égard notamment aux aménagements planifiés ou en cours (cf. : passerelle cyclo-piétonne) à proximité immédiate du projet ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation de la construction :

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 en ce que la profondeur dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant que le projet s'appuie sur une structure existante et isole la façade ; que cette isolation vient créer un dépassement de l'alignement de 24cm ; que la structure de la fosse existante dépasse déjà de plus de 3m ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant que la construction se situe sur une parcelle d'angle, qu'il n'y a donc pas de deuxième construction mitoyenne à laquelle se référer ; que les immeubles de la rue présentent des hauteurs de façades très variées ; que la hauteur proposée pour ce projet s'accorde à la moyenne des hauteurs de cette rue ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que la toiture dépasse de plus de 3m le profil du versant arrière du voisin de gauche ;

Considérant que le dépassement est de 80cm, que la dérogation est donc minime et n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement du voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable ;

Conclusions

Considérant qu'en séance, le demandeur a présenté une alternative au projet qui répondrait à une partie des remarques émises ; qu'il souhaite donc introduire un projet modifié prochainement ;

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 ;

Abstention des membres communaux.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir la composition des façades en diminuant les surfaces vitrées ;
- Revoir l'articulation du projet avec son voisin direct et la placette afin de mieux intégrer le projet dans son contexte bâti ;
- Représenter le projet dans un contexte plus élargi que les voisins proches (plans et coupe d'implantations, axonométrie) afin de démontrer son intégration dans son environnement bâti ;
- Démontrer l'usage du bardage en tôle métallique ou proposer un revêtement de façade plus en harmonie avec les bâtiments voisins ;
- Proposer des simulations 3D montrant le projet de jour et de nuit ;
- Respecter l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 14/02/2023, réf: CP.2023.0070/1 ;
- Adapter le projet suivant l'avis d'Access&Go datant du 22/03/2023 ;
- Préciser les mesures structurelles et d'exploitation prises afin d'éviter toute nuisance sonore excessive pour le voisinage
- Préciser les mesures prises en terme mobilité/de modes de déplacements alternatifs à la voiture en tenant compte du contexte particulier du lieu (cf. : axe cyclo-piéton)
- Introduire le cas échéant, une demande de permis d'environnement pour l'exploitation des salles polyvalentes du projet (cf. : éventuelle application de rubrique d'installation classée n°135a)

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le Titre I art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I sont accordées pour les motifs évoqués 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11956

Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles : Réaménager la rue Léopold 1er en vue d'améliorer la fluidité du trafic des bus articulés tout en sécurisant et simplifiant les carrefours pour les usagers.

La demande de permis concerne le réaménagement de façade à façade, entre le boulevard de Smet de Naeyer et le carrefour Bols/Delva. ;
Rue Léopold I.

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et 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 le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, en zone prioritaire de verdoisement, en continuité verte et en zone de revitalisation urbaine 2016 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe dans un noyau d'identité locale existant, dans un corridor de mobilité, sur une ligne de transport en commun de haute capacité existante et sur un itinéraire cyclable régional (ICR) au PRDD ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé « PPA N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par arrêté en date du 25/02/1999 ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal de Jette et sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Vu l'infraction référencée INFR-1829934 concernant le maintien d'aménagements temporaires en voirie au-delà d'une durée de deux ans (phase test) ;

Considérant que la place est située le long de voiries communales ;

Considérant que la rue Leopold 1er est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme une rue « Auto quartier », « Piéton confort », « Piéton plus », « Vélo quartier » et « Transport public confort » ;

Considérant que la rue Léopold 1er est traversée par la ligne de bus 53 de la STIB ; que l'Avenue Charles Woeste est traversée par la ligne de tram 51 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise réaménager la rue Léopold 1er en vue d'améliorer la fluidité du trafic des bus articulés tout en sécurisant et simplifiant les carrefours pour les usagers. La demande de permis concerne le réaménagement de façade à façade, entre le boulevard de Smet de Naeyer et le carrefour Bols/Delva ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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

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

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2023 au 16/03/2023 dans la commune de Jette et de la Ville de Bruxelles ; que 15 réclamations ont été introduites ;

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

- Se réjouit des objectifs du projet (sécurité, fluidité des transports, verdurisation, ...);
- Déclare que le projet est en contradiction avec les ambitions et recommandations régionales ;
- Mentionne la présence de stationnement illégal en zone de recul et se questionne sur l'intégration de ceux-ci dans le présent projet ;
- Déclare que le projet dispose d'aspects positifs (plateaux, stationnement vélos, sécurisation et verdurisation) ;
- Déploie que le projet n'intègre pas le principe STOP ;
- Se questionne sur l'accessibilité et la visibilité du commerce situé Avenue Prudent Bols 69 et sollicite une attention particulière pour ce point ;
- Sollicite des aménagements qui permettent de respecter le sens unique, la zone 30 et la sécurité des usagers ;
- Mentionne l'importance de prendre en compte des activités commerciales du tronçon ;
- Sollicite l'importance de verduriser le tronçon Tilmont – Woeste ;
- Attire l'attention sur l'aménagement du rond-point Charles Woeste et sollicite une réflexion sur la diminution du trafic ;
- Regrette que le carrefour Bols/Delva ne soit pas aménagé en plateau et attire l'attention sur les bordures qui peuvent être inconfortables pour les cyclistes ;
- Déploie que l'aménagement du présent projet ne tienne pas les mêmes ambitions que le projet de la rue Léon Théodore, qui dispose des mêmes catégories de spécialisations multimodales des voiries ;
- Craint que la situation projetée détériore la situation actuelle ;
- Craint le stationnement sauvage et sollicite la mise en place de potelets ;
- Déclare que les arrêts de bus situés devant les habitations viendront altérer la qualité de vie des habitants et des piétons/écoliers/PMR ;
- Informe que dans le périmètre du projet, beaucoup de conducteurs ne respectent pas les réglementations en vigueur (sens unique, vitesse, ...) et sollicite la prise de mesure afin qu'elles soient respectées ;
- Déploie que le projet réduise et maintienne des largeurs de trottoirs peu suffisantes ;
- Craint que le projet crée des conflits entre les différents usagers ;
- Sollicite des modifications du sens de circulation afin de diminuer le trafic de transit ;
- Propose de fluidifier le trafic en changeant le sens de circulation de la rue Paul Michiels ;
- Déploie la mise en plateau de la voirie et craint pour l'impact des vibrations ;
- Approuve la mise en plateau des carrefours de la rue Léopold Ier ;
- Sollicite le maintien des priorités de droite ;
- Regrette que le projet n'intègre pas de pistes cyclables et de box vélos ;
- Craint que le projet entraîne des conflits entre transports en commun et cyclistes à la hauteur du carrefour du Boulevard de Smet de Naeyer, du Rond-point Woeste et du carrefour Bols/Delva ;
- Regrette que le projet n'améliore pas la sécurité des cyclistes ;
- Déploie la suppression des emplacements de stationnement, surtout au regard des commerces ;
- Soutient le projet quant à la réduction du nombre de stationnements en voirie ;
- Déclare que le projet n'atteint pas les 25% de stationnement recommandé et sollicite la suppression du stationnement là où le trottoir dispose d'une largeur de moins de 2 mètres ;
- Sollicite que des solutions soient trouvées pour des emplacements de stationnement compensatoires ;
- Craint que le projet sous-dimensionne les emplacements de stationnement et zones de livraison ;
- Déploie le manque de place PMR et leur suppression dans des emplacements nécessaires ;
- Sollicite le déplacement d'un emplacement PMR et d'une zone où s'implanteront des arceaux vélos ;
- Sollicite des zones de livraison pour décharger les marchandises pour le commerce situé au n° 356 et craint que l'aménagement présenté cause des problèmes dans le cas du chargement et déchargement du camion ;
- Craint que la largeur de la chaussée carrossable permettent aux camions d'augmenter leur vitesse ;
- Sollicite l'intégration d'une zone de parking à destination des associations de théâtre ;
- Soutient la volonté du projet d'intégrer plus d'arbres et de végétation ;

- Déclare que le projet n'intègre pas assez de plantations entre les zones de stationnement ;
- Sollicite la mise en place de grille sur les fosses de plantation pour augmenter l'espace des piétons ;
- Sollicite une vision globale sur l'ensemble des aménagements dans le quartier ;
- Se questionne sur la durée du chantier et les désagréments qu'il occasionnera (incidences économiques et de mobilité) ;
- Mentionne des incohérences sur les documents fournis (numérotation des bâtiments) ;
- Mentionne la nécessité de réfléchir à la réduction des vibrations des véhicules ;

Considérant l'avis de Vivaqua du 18/01/2023 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 21/02/2023 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 02/03/2023 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que la rue Léopold I^{er} est connectée aux rues Paul Michiels, de Keersmaeker, Tilmont, Ferdiand Lenoir, des Augustins, Baron de Laveleye, Esseghem, Amélie Gomand, de la Loyauté, Pannenhuis, Edmond Tollenaere et Emile Delva, aux Avenues Charles Woeste et Prudent Bois et au Boulevard de Smet de Naeyer ;

Considérant que le périmètre projet dispose d'une surface de 16 845 m² ;

Considérant que la rue de Jette est issue d'un ancien tracé reliant la place Reine Astrid et la place communale de Laeken ;

Considérant que la rue Léopold I^{er} est bordée par des commerces de proximité et des grandes surfaces, des équipements scolaires et sportifs, une maison de retraite ainsi que la grotte de Notre-Dame ;

Considérant que le périmètre du projet est bordé par des bâtiments disposant d'un gabarit allant de R+1 à R+4 ;

Considérant que le gabarit de la voirie dispose d'une largeur de 10 à 13 mètres ; que la chaussée carrossable dispose d'une largeur de 5 mètres et les zones de stationnement de 2 mètres ; que les trottoirs sont parfois d'une largeur inférieure à 1,50 mètre ;

Considérant que les trottoirs sont en dalles et en pavés de béton de format différents et la chaussée est en asphalte ; que ces revêtements sont vétustes et hétérogènes ; que les bordures sont constitués de béton ou de pierre bleue ;

Considérant l'axe de la rue Léopold I^{er} est bidirectionnel et traversé dans les deux sens par une ligne de bus (53) ;

Considérant la présence de 4 arrêts de bus dans le périmètre du projet ;

Considérant que le périmètre du projet accueille 15 arbres dont les essences sont « Liquidambar Styraciflua » et « Pyrus calleryana Redspire » ; qu'ils sont généralement placés en trottoirs dans l'axe des zones de stationnement ; que certaines fosses de plantation sont également plantées de massifs arbustifs et buissons ;

Considérant que le périmètre du projet dispose de stationnement linéaire ; qu'au total la situation de droit du périmètre du projet comptait 94 emplacements de stationnements et 9 emplacements PMR ; que suite à la phase test le nombre de stationnement a été revu à 60 emplacements (situation existante) ;

Considérant que le périmètre intègre également des arceaux vélos, avec au total 36 emplacements ; qu'il intègre également une station Villo! de 20 emplacements ;

Considérant que le périmètre intègre quelques bancs, poubelles, barrières de croix de Saint-André et des potelets constitués de bois ou de métal ;

Considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants ; que les passages piétons et les trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des haies et fosses de plantation, par où l'infiltration se fait par les espaces perméables) ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet vise à réaménager de façades à façades de la rue Léopold Ier en vue d'améliorer la fluidité et la sécurité des usagers ;

Considérant que le projet prévoit pour le gabarit de la voirie Léopold Ier d'intégrer une chaussée carrossable de 6,20 mètres, des zones de stationnement de 2 mètres, des trottoirs qui varient entre 1,70 à 4,70 mètres de largeur ; que des bordures de 10 cm délimiteront les trottoirs de la chaussée ;

Considérant qu'à la hauteur des carrefours de la rue Léopold Ier et des rues P. Michiels, Tilmont, des Augustines, Esseghem, Amélie Gomand, de la Loyauté/Pannenhuis, Tollenaere et à la hauteur des traversées situées devant les écoles St Pieters et Notre-Dame, la voirie sera surélevée par des plateaux et mise de plain-pied ; que ces plateaux seront composés de béton imprimé gris clair avec imitation pavés 20x20 cm ;

Considérant que les carrefours surélevés, considérés comme des zones apaisés seront quant à eux ponctuer de marquage coloré pour éveiller l'attention des automobilistes à proximité des entrées d'écoles ;

Considérant que les traversées piétonnes seront traitées en trottoirs traversants ;

Considérant que la voirie sera composée d'une chaussée carrossable en asphalte de ton gris et d'une largeur de 6,20 à 6,50 mètres ; que sur le tronçon compris entre le Boulevard de Smet de Naeyer et l'Avenue Charles Woeste sera un site propre à destination des bus et composé d'un asphalte de ton kaki (RAL 7008) ;

Considérant que les trottoirs seront composés de pavés béton de format 20x20 cm de ton gris clair ; que des pavés béton 20x20 cm à joints enherbés seront implantés autour de certaines fosses de plantations en trottoirs ;

Considérant que les bordures et filets d'eau seront prévus en béton ;

Considérant que les zones de stationnement (vélos et automobiles) seront composées de pavés béton 20x20 cm avec des écarteurs de ton gris clair ;

Considérant que pour les aménagements cyclables, une bande cyclable suggérée sera marquée dans les deux sens de la voirie ;

Considérant que le projet prévoit de réduire le nombre de stationnements automobile à 53 emplacements et 6 emplacements PMR ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter le nombre d'arceaux vélos à 91 emplacements ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter quatre arrêts de bus, un à la hauteur des n° 348 à 354, un à la hauteur des n°403 à 407, un à la hauteur des n° 276 à 282 et un à la hauteur du n°305 ; que les arrêts sont aménagés pour répondre aux bonnes conditions d'accessibilité PMR et aux recommandations du « Vademecum arrêt de surface » ;

Considérant que les quais seront aménagés avec une typologie « baignoire » afin de garantir les 18 cm de hauteurs ; que les abris de bus seront équipés de toiture de largeur 100 cm ou 150 cm

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 2 arbres en mauvaise santé et la plantation de 61 arbres ; qu'ils seront généralement plantés en trottoirs ou dans l'axe des zones de stationnement ; que les essences sélectionnées seront composées de « Sorbus intermedia », « Magnolia kobus », « Tilia cordata » et « Ulmus resista 'Rebona' » ;

Considérant que pour la gestion des eaux de pluie, elles percoleront directement au niveau via les zones perméables, noues et via des massifs drainant sous les zones de stationnement afin de les tamponner et de les infiltrer ; que le trop-plein sera rejeté aux égouts par le biais des avaloirs ;

Considérant que les dispositifs d'éclairage sur les mâts et en façades seront revus et coordonnés avec Sibelga ;

Considérant que le périmètre projet accueillera des bancs, poubelles, potelets et barrières de croix de Saint-André ;

Considérant que 4 MUPIS (panneaux publicitaires) seront implantés ; que leur position n'est pas précisée dans les plans ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Améliorer la circulation des nouveaux bus articulés de la STIB ;
- Offrir un espace confortable et sécurisé pour l'ensemble des usagers ;
- Renforcer le maillage vert.

MOTIVATION

Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer les conditions des infrastructures de transport en commun afin de permettre aux nouveaux gabarits de bus de circuler aisément, d'intégrer un aménagement sécurisé pour les cyclistes et de sécuriser les traversées piétonnes ;

Considérant que le projet vise également à la création de petits espaces conviviaux et l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que le plan Good Move recommande pour le réseau « Auto Quartier » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau « Auto Quartier » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ;

Considérant que le PRDD et Good Move programme une diminution du stationnement en voirie de 25 % ; que le projet prévoit la suppression que de 44 emplacements sur les 103 existants dans la situation de droit, soit 47% ; que ces aménagements répondent aux ambitions régionales ;

Considérant que ces travaux permettront de réduire les nuisances sonores et vibratoires du passage des véhicules au sein de la voirie en renforçant la stabilité du sol ;

Considérant que Goodmove recommande pour les voiries « Piéton confort » et « Piéton Plus » un standard d'aménagement élevé pour les cheminements piéton répondant aux critères suivants, liés à la qualité d'usage : dimensionnement adapté aux flux, cheminement piéton sans détour, planéité et confort, adhérence et dévers ;

Considérant que l'aménagement tel que proposé dispose d'une largeur acceptable au regard des piétons ; que cependant, les voiries « Piéton confort » et « Piéton Plus » nécessite des aménagements confortables et d'une largeur d'au moins 2 mètres ;

Considérant que le projet tel que présenté pourrait être amélioré en augmentant la largeur des trottoirs et en déplaçant par exemple les zones de stationnement du premier tronçon, en diminuant la largeur de la chaussée carrossable ou en répartissant les largeurs pour atteindre 2 mètres minimum de largeur ;

Considérant que le tronçon compris entre la rue des Augustins et la rue Essegheem dispose d'un trottoir d'une largeur de 1,88 mètre à la hauteur des n° 353 à 369 ; que le trottoir parallèle fait quant à lui 1,96 mètre ; qu'afin de respecter la largeur minimum de 2 mètres, au moins d'un côté, il y a lieu d'augmenter la largeur des trottoirs à 2 mètres à la hauteur des n° 353 à 369 ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les abords d'écoles disposent de trottoirs d'une largeur minimum de 2 mètres, comme le recommande le manuel de perspectives.brussels sur les aménagements des abords d'écoles ;

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'au standard requis pour le réseau piéton "confort" ; que l'intégration d'un revêtement en pavés béton est conforme aux recommandations ;

Considérant qu'à la hauteur des carrefours et passages piétons constitués d'un revêtement en béton imprimé, il y a lieu d'intégrer des pavés de béton en trottoirs délimité par une bordure en lieu et place du béton imprimé et de réserver celui-ci uniquement en chaussée carrossable afin de préserver une cohérence dans la matérialité des trottoirs ;

Considérant que les voies d'accès des garages doivent être au même niveau que le trottoir : absence d'inflexion du trottoir au droit des garages dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées, conformément à l'article 6 §2 du titre 7 du RRU ;

Considérant que le code de la route prévoit dans son article 3.2 de l'arrêté de 1998 que les dispositifs peuvent être répétés, mais qu'ils doivent respecter une distance de plus de 75 mètres les uns des autres ; que de ce fait il y a lieu de supprimer un dispositif de ralentissement dans le tronçon compris entre les rues Pannenhuis/de la Loyauté et l'Avenue Prudent Bols ;

Considérant qu'il serait pertinent qu'au carrefour rue Léopold 1er, rue Emile Delva et avenue Prudent Bols, d'adapter l'aménagement cyclable et prévoir des sas vélo au niveau des zones d'arrêts avant les feux

tricolore, des lignes d'arrêts avant les traversées piétonnes et de placer les feux tricolores avant les traversées piétonnes ;

Considérant qu'à la hauteur du carrefour Léopold Ier/Pannenhuis un emplacement de stationnement est prévu à moins de 5 mètres d'une traversée piétonne ; qu'il y a lieu de prévoir des arceaux vélos en lieu et place du stationnement pour dégager la visibilité de la traversée ;

Considérant que la position des arrêts de bus a été revue afin de permettre aux bus de disposer de l'espace nécessaire pour ses usagers et éviter de débarquer et d'embarquer ceux-ci à la hauteur des entrées des écoles ;

Considérant que lors de la commission de concertation des riverains ont fait part de leur inquiétude quant au repositionnement des emplacements PMR et des zones de livraisons induit par l'implantation des nouveaux arrêts de bus ;

Considérant de ce fait, qu'il y a lieu de prévoir une zone de livraison pour les ateliers de menuiserie à la hauteur du n°354 afin de limiter les congestions du trafic lors des différents du chargement et déchargement des camions ; qu'il y a lieu de s'assurer de replacer un emplacement PMR à proximité du n°350 ;

Considérant qu'il serait pertinent de répartir sur l'ensemble du périmètre les emplacements de stationnement PMR ;

Considérant qu'il serait pertinent de planter un arbre supplémentaire à la hauteur du n° 363, en lieu et place de celui prévu à la hauteur du n°69 de l'A. P Bols afin de dégager l'espace nécessaire pour l'accessibilité des véhicules de grands gabarits, en lien avec le commerce existant et de maintenir le bilan de plantation ;

Considérant qu'il y a également lieu de remplacer les dalles de béton à joint semi-ouverts par des dalles de béton à joints fermés afin de pallier à la problématique des revêtements qui se déchaussent au passage des véhicules de grands gabarits ;

Considérant que les fosses de plantation doivent être conformes à l'article 17 et 18 du Titre VII du RRU en ce que leur volume doit être au minimum porté à 3,5 m³ et que chacune des surfaces de fosse de plantation doit être au minimum portées à 2,25m² ; qu'il y a lieu de s'en assurer afin de garantir la survie des arbres ;

Considérant qu'en outre des systèmes de protection du tronc et du pied de l'arbre doivent être prévus lorsque des chocs de véhicules sont possibles ; qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs de protection vis-à-vis du stationnement continu ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les couronnes des arbres ne soient pas à plus de 2 mètres façades ; qu'il y a lieu de s'assurer au travers des essences choisies (port colonnaire ou fastigié par exemple), qu'elles ne masquent pas la vue des fenêtres des bâtiments ;

Considérant que le « Euonymus europaeus » est une essence toxique ; qu'il y a lieu de ne pas planter cette essence à proximité des écoles ;

Considérant la présence d'un commerce de type station-service/magasin de pneu au n°69 qui nécessite une accessibilité pour les véhicules; qu'il y a lieu de s'assurer de l'accessibilité du commerce et d'éviter le revêtement en joint ouvert au niveau de la sortie qui ne résiste pas au passage des véhicules en giration ;

Considérant que dans son avis, la Ville de Bruxelles mentionne qu'à la hauteur du n°73 de l'Avenue Prudent Bols la présente demande de permis prend en compte une partie d'une zone privée ; qu'il y a lieu de s'assurer que les autorisations ont bien été obtenues ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, après l'étude de Sibelga, que les dispositifs d'éclairage ne pénètrent pas la couronne des arbres ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de plusieurs arceaux vélos au sein du périmètre ; que l'ajout d'un box vélos serait une plus-value au projet afin de réduire la possibilité des vols et permet de promouvoir le vélo ; qu'il y a lieu d'étudier une position adéquate afin qu'il ne constitue pas un masque de visibilité ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) au premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) et si possible de section rectangulaire ;

Considérant que le périmètre du projet abrite plusieurs commerces ; qu'à cette fin il serait pertinent d'ajouter un arceau vélo destiné aux vélos cargos à l'extrémité d'une rangée d'arceaux et à proximité des commerces ;

Considérant que les bancs doivent être munis d'un dossier et d'accoudoirs afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et d'accoudoirs) ;

Considérant qu'il serait opportun d'apporter une réflexion supplémentaire sur la gestion des eaux de pluie afin que le trop-plein ne soit pas rejeté essentiellement par l'égout et garantir une ambition centennale ;

Considérant l'implantation de 4 MUPI (dispositifs publicitaires) dissociés des abribus sont prévus pour compenser les faces publicitaires non installées dans les abris ; que leur emplacement et leur modèle n'est pas précisés ; qu'il conviendrait cependant de préciser quel sera le type de dispositif de publicité implanté (nature de l'affichage, durée de l'éclairage,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les passages piétons soient à une distance minimale de 5 mètres des emplacements de stationnement afin d'assurer la visibilité des piétons qui traversent ; qu'il y a lieu de ne pas maintenir l'emplacement de stationnement n°46 qui est à moins de 5 mètres en amont du passage pour piétons ;

Considérant que le présent permis doit se rattacher au projet du réaménagement de la place Emile Bockstael ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que moyennant les conditions précitées le projet pourrait améliorer la qualité urbanistique du périmètre ; que le projet pourrait améliorer la circulation des modes actifs, la biodiversité et la gestion des eaux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME CONDITIONNEL

- **Revoir et optimiser l'accessibilité des aménagements des trottoirs et des traversées piétonnes conformément au Titre VII du RRU et aux recommandations dictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » :**
 - **Augmenter la largeur des trottoirs en répartissant les dimensions pour s'assurer d'un trottoir de 2 mètres au moins d'un côté de la voirie, si possible et surtout à la hauteur des abords d'écoles ;**
 - **Revoir la largeur du trottoir à 2 mètres à la hauteur des n° 353 à 369 de la rue Léopold I^{er} au détriment du trottoir parallèle ;**
 - **S'assurer que les voies d'accès de garages soient au même niveau que les trottoirs accompagnées de bordures reprofilées/biseautées ;**
 - **Remplacer le béton imprimé en trottoirs par des dalles de béton de format identique aux trottoirs adjacents ;**
- **Revoir la configuration et l'implantation des plateaux pour s'assurer de respecter une distance de plus de 75 mètres entre les différents dispositifs de ralentissement, conformément à l'article 3.2 du code de la route ;**
- **S'assurer que les passages piétons soient à une distance minimale de 5 mètres des emplacements de stationnement ;**
- **Revoir légèrement les aménagements cyclables à la hauteur des feux et traversées ;**
- **Répartir les emplacements de stationnement PMR sur l'ensemble du périmètre dont un emplacement à proximité du n°350 ;**
- **Prévoir une zone de livraison à proximité du n°354 ;**
- **S'assurer de l'accessibilité à la hauteur du n°69 de l'Av. Prudent Bols du commerce pour les camions citernes et éviter le revêtement en joint ouvert au niveau de la sortie qui ne résiste pas au passage des véhicules en giration ;**
- **Planter un arbre supplémentaire à la hauteur du n° 363 en lieu et place de celui prévu à la hauteur du n°69 de l'A. P. Bols ;**
- **S'assurer de la superficie et du volume des fosses de plantations et intégrer des dispositifs de protection aux arbres si nécessaire, conformément à l'article 17 et 18 du Titre VII du RRU ;**

- **Opter pour des essences variées pour les arbres à haute-tige ainsi que la strate arborée et proposer une palette plus large ;**
- **S'assurer que le tronc des arbres soient à 2 mètres de façades pour ne pas masquer les vues des fenêtres des bâtiments ;**
- **Prévoir et ajouter des arceaux vélos dont le modèle est conforme au cahier de l'accessibilité piétonne (section rectangulaire - U renversé avec barre fixe horizontale) et implanter à chaque extrémité un emplacement de vélo cargo ;**
- **Ajouter au moins un box vélos ;**
- **Préciser le type de dispositifs publicitaire (rétroéclairé ou digital) et leur implantation ;**
- **Prévoir au moins 25 % d'assises munies d'un dossier dont accoudoirs ;**
- **Revoir l'alignement entre les parcelles privées et public (à la hauteur du n°71 de l'A. P. Bols) et revoir les numéros des bâtiments erronés ;**

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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11863

Commune de Jette: *Ancrer des parasols enterrés pour les terrasses d'établissements Horeca sur différentes places de la commune de Jette.* ;

Place Reine Astrid - Place Cardinal Mercier - Place Laneau.

AVIS

CONTEXTE

Considérant que la place de la reine Astrid est situé en espace structurant par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que la place Cardinal Mercier est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que la place Laneau se situe en réseau viaire ;

Considérant que le square des Bruxellois se situe en espace structurant jouxtant une zone d'habitation par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans les zones de protections des biens classés suivants :

- Gare de Jette par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/04/1995 ;
- Ancienne maison communale de Jette par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/04/1995 ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et commerce au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPA n°7.03 "Quartier du miroir") approuvé par arrêté du gouvernement du 19/12/1991;

Considérant que la demande se situe en noyau d'identité locale sur la carte n°4 « espace public et rénovation urbaine » ainsi qu'en liseré de noyau commercial à la carte 5 « développement économique » au plan régional de développement durable PRDD ;

OBJET

Considérant que la demande vise à réaliser des ancrages enterrés pour accueillir des parasols sur différentes places de la commune de Jette ; que ces parasols sont réservés aux terrasses des établissements Horeca ; que chaque établissement, en fonction de la taille de sa terrasse, se verra équipé d'un ou plusieurs ancrages ;

PROCEDURE

Considérant que la demande est soumise à l'avis de commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'Art. 237§ 1^{er} bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu l'avis (non conforme) de la Commission Royale des Monuments et des sites du 20/03/2023 (Réf. CRMS : JET20045-JET20035/JET20046_705_PU) ; qu'il est favorable ;

Vu l'avis de Vivaqua du 01/03/2023 (réf :OÛT-836932) favorable sous conditions ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 20/02/2023 portant la référence : eBM :42603-2023-10, favorable sous condition ;

OBJECTIFS

Considérant que le projet vise à créer une uniformité au niveau des terrasses et tend à rationaliser/harmoniser l'usage des parasols par les établissements Horeca en limitant les installations provisoires (et non contrôlées) ;

MOTIVATIONS

Considérant que le projet consiste à la mise en œuvre d'ancrages enterrés pour parasols sur différentes places de la commune de Jette :

- Place reine Astrid ;
- Square des Bruxellois (rue Pierre Timmermans) ;
- Place Cardinal Mercier ;
- Place Laneau.

Considérant que ces places sont classées en réseau piéton « PLUS » selon le PRM Good Move ; que la place de la reine Astrid et le Square des Bruxellois sont des voiries régionales;

Considérant que ce système prévoit que lorsque les parasols sont ôtés, un portillon se referme sur le cylindre enterré et que ce dernier ne présente pas de ressaut par rapport au revêtement de sol ; que les dimensions du portillon sont de 12x12cm ;

Considérant que ce système est sécurisant dans l'espace public pour les personnes déficientes visuelles ;

Considérant toutefois que les documents fournis ne permettent pas de déterminer si les terrasses respectent bien les recommandations édictées par Bruxelles Mobilité dans son guide des terrasses ;

Considérant que les terrasses ne doivent en aucun cas entraver le cheminement des piétons/PMR et les lignes guides naturelles des personnes déficientes visuelles ;

Considérant qu'au niveau du square des bruxellois (the Dash's) l'emplacement des parasols constitue un obstacle pour la circulation des piétons ; qu'afin de garantir un prolongement naturel du cheminement des piétons il y a lieu de décaler l'emplacement des parasols conformément à l'article 5 du titre 7 du RRU ;

Considérant qu'au niveau de la place Laneau le projet prévoit la mise en place des encrages des parasols à proximité des traversées piétonnes ; qu'il y a lieu d'établir ces encrages de parasols ainsi que leur portée hors des traversées piétonnes et de garantir que les cheminements piétons aient une distance libre de 150cm ;

Considérant le projet ne définit pas la hauteur libre sous les parasols ; qu'il y a lieu de garantir que toute voie de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant et d'une hauteur libre minimale de 2,20 m conformément à l'article 4 du titre 7 du RRU ;

Considérant que le projet propose le placement des parasols à une distance proche des arbres ; qu'afin de maintenir de bonnes conditions de développement des arbres existants, il y a lieu de veiller à ce que les parasols ne soient pas en conflit avec les couronnes des arbres ;

Considérant que bien que définitif, les dispositifs proposés sont très discrets et n'affectent pas la zone de protection de la gare de Jette, puisque enterrés et invisibles lorsqu'ils ne sont pas utilisés ; qu'ils permettent par ailleurs de limiter les installations provisoires (et non contrôlées);

Considérant qu'afin de créer une uniformité au niveau des terrasses et rationaliser/harmoniser les installations ; il y a lieu de prévoir un modèle type des parasols et uniforme pour tous les établissements Horeca situés sur les différentes places et de fournir une fiche technique du modèle choisi ;

Considérant que l'installation d'une terrasse sur voirie régionale nécessite une autorisation domaniale régionale délivrée par la Direction Gestion et Inspection (DGI) de Bruxelles Mobilité; que la demande doit être adressée par mail à l'adresse autorisation.voiries@sprb.brussels

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou

<https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Considérant qu'il y a lieu de prendre en compte la présence d'un projet à l'étude dans le périmètre de la demande sous la référence : **HYDROBRU 3435** ;

Abstention des membres communaux.

Avis favorable à condition de :

- respecter les recommandations émises dans le guide des terrasses accessibles édité par Bruxelles Mobilité ;
- garantir la continuité des cheminements piétons et PMR au regard du flux attendu dans ces espaces fortement fréquentés ;
- garantir le cheminement des personnes déficientes visuelles (lignes guides naturelles) ou prévoir des lignes guides artificielles le cas échéant ;
- garantir que les voies de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant et d'une hauteur libre minimale de 2,20 m conformément à l'article 4 du titre 7 du RRU ;
- décaler l'emplacement des parasols au niveau du square des bruxellois (the Dash's) qu'afin de garantir un prolongement naturel du cheminement des piétons conformément à l'article 5 du titre 7 du RRU ;
- établir les encrages de parasols au niveau de la place Laneau ainsi que leur portée hors des traversées piétonnes ;
- prévoir un modèle de parasol conforme au RRU et dont la portée est fidèle aux plans présentés ;
- prévoir un modèle de parasol type et uniforme pour tous les établissements Horeca situés sur les différentes places et fournir une fiche technique du modèle choisit ;
- veiller à ce que les parasols ne soient pas en conflit avec les couronnes des arbres ;
- contacter la DGI afin d'obtenir une autorisation domaniale autorisation.voiries@sprb.brussels
- se coordonner avec vivaqua pour ce qui est du projet en cours (référence : **HYDROBRU 3435**) ;

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 24/03/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11899

Mijnheer en Mevrouw Geert.-Jan. & Carien VAN DEN BOGAERDE - TOUWEN: *de verbouwing van een eengezinswoning : het afbreken van een deel van het hellend dak om een dakterras in te richten, het bouwen van een dakkapel langs de achtergevel en de inrichting van twee extra slaapkamers op de 3de verdieping;*

Jetselaan 154

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) N° 8.04 ALBERT WIJK goedgekeurd door B.R. op 21/01/1999 : openbare ruimte van de wijk met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning nastreeft: het afbreken van een deel van het hellend dak om een dakterras in te richten, het bouwen van een dakkapel langs de achtergevel en de inrichting van twee extra slaapkamers op de 3de verdieping ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/03/2023 tot 16/03/2023 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;

Historiek van het goed en het perceel

- Overwegende dat er geen voorgaande stedenbouwkundige vergunning is voor het betrokken goed is ;
- Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige inlichtingen RU.733-2016 het pand een eengezinswoning is;
- Overwegende dat volgens de ingediende plannen van huidige aanvraag, het gelijkvloers bestaat uit een afzonderlijke wooneenheid;
- Overwegende dat de huidige situatie moet verduidelijkt worden ;

Inplanting & volumetrie

- Overwegende dat het goed deel uitmaakt van een reeks van eclectische stijl woningen ;
- Overwegende dat het goed hoger is dans de naastliggende panden rechts (n°152) en links (n°156-158) die uit twee niveaus met zolderruimtes bestaan maar dat het goed een gelijkwaardige profiel heeft als de naburige panden samengesteld uit vier niveaus ;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel met een plat dak op de 3^{de} verdieping voorziet om de slaapkamer langs de achtergevel te uit te breiden;
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een deel van het hellende dak voorziet om een dak terras op de laatste verdieping in te richten ;

- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een deel van het hellend dak voorziet teneinde een nieuw terras te creëren binnen het bestaande volume;
- Overwegende dat het bouwen van de dakkapel het verhogen van de rechter gemeenschappelijke muur veroorzaakt, dat het nieuw volume het gemene profiel overschrijdt en dus in afwijking is met art. 4 (diepte) en met het art. 6 (hoogte van het dak) van de titel I van de GSV ;
- Overwegende dat de verhoging van de gemeenschappelijke muur niet schadelijk is voor het naastliggende goed, dat de afwijkingen worden beschouwd als miniem en dus aanvaardbaar zijn;

Voorgevel – regularisatie van de ramen

- Overwegende dat de inkomdeur en de ramen op het gelijkvloers respectievelijk uit zwart smeedwerk en wit hout bestaan met een beglaasd bovenlicht ;
- Overwegende dat de ramen van de bovenliggende verdiepingen niet langer oorspronkelijke zijn en samengesteld zijn uit wit PVC met een beglaasd bovenlicht ;
- Overwegende dat er geen oorspronkelijke geveltekeningen beschikbaar zijn, dat het niet mogelijk is om na te gaan of de witte PVC ramen de indeling van de oorspronkelijke deling volgen;
- Overwegende dat de witte PVC ramen niet passen bij de bestaande voorgevel maar dat deze eerder aanzien worden als een verbetering van de energieprestaties van het goed;
- Overwegende de ecologische impact op de sector van de levenscyclus van materialen die onmiddellijke vervanging van recente geplaatst ramen met zich mee zou brengen ;
- Overwegende echter dat alle ramen moeten worden geharmoniseerd om de esthetische en architectonische kenmerken van de voorgevel te behouden ;
- Overwegende het voorafgaandelijke, dat bij volgende vervanging van de ramen het nodig zal zijn om houten ramen te voorzien met een vergelijkbare indeling met die van de ramen van het gelijkvloers ;
- Overwegende dat de smeedijzeren voordeur behouden moet blijven ;

Binneninrichting

- Overwegende dat de aanvraag de herinrichting van de 3^{de} verdieping voorziet om twee ruimere slaapkamers alsook een douchekamer in te richten ;
- Overwegende dat de aanvraag het vervangen van het trapluik voorziet door een trap te plaatsen teneinde de toegang naar de laatste verdieping te vergemakkelijken ;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een overloop op de laatste verdieping voorziet die toegang biedt naar het dakterras;

Buiteninrichting

- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een groen dak op het plat dak van de 2^{de} verdieping voorziet ;

Besluit

- Overwegende dat de aanvraag het comfort van de bewoners verbeterd ;
- Overwegende het voorafgaandelijke, dat het project aansluit bij de stedenbouwkundige karakteristieken van de stedelijke omgeving en aan de beginselen van goed ruimtelijk ordening voldoet;

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

- De verhoging van de gemeenschappelijke muur in metselwerk voorzien;
- De positie herzien van het nieuwe raam van de dakkapel langs de achtergevel en die met de ramen van de onderliggende verdiepingen uitlijnen ;
- Het goed als eengezinswoning behouden en het gelijkvloers niet als afzonderlijke wooneenheid te gebruiken ;

De afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) en de afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11943

VAMA S.R.L : *la division d'un immeuble de rapport composé de 2 duplex en 4 unités de logements ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du dernier étage ;*

Avenue de Jette, 150

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) N° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999: espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise *la division d'un immeuble de rapport composé de 2 duplex en 4 unités de logements ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du dernier étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 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 composition de façade ;
- considérant que quatre réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'augmentation du nombre d'unités de logements et par conséquent la densification de la parcelle ;
 - le regret de transformer deux duplex de qualité en quatre unités de logements ;
 - le manque d'accessibilité des locaux communs situés dans les caves ;
 - l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate sans brises vues ;
 - la construction éventuelle de brises vues qui occasionneraient une perte de luminosité naturelle pour le bien voisin ;
 - la proximité visuelle entre la terrasse et les biens voisins (présence de chambres à coucher) ;
 - les nuisances sonores et olfactives qui seraient générées lors de l'utilisation de la terrasse sur la toiture plate ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme 7807 délivré en date du 24 mai 1935 pour la construction d'une maison de rapport ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.400 délivré en date du 12 août 1947 pour la construction d'un étage supplémentaire avec une extension en façade arrière ;

Implantation, gabarit & volumétrie

- Considérant que le bien est composé de quatre niveaux et d'une toiture à versant ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de modification du volume bâti ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 4^{ème} étage ;
- Considérant que la terrasse est aménagée de telle sorte que celle-ci présente un recul d'1m90 de part et d'autre depuis les limites mitoyennes ;
- Considérant qu'une toiture verte est prévue sur la toiture plate et que celle-ci ne peut être accessible que pour des raisons d'entretien ;
- Considérant que cet aménagement est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU puisque la terrasse est plus profonde et plus haute que les immeubles voisins ;
- Considérant que la terrasse est le seul espace extérieur du logement et améliore le confort de l'unité de logement ;

Modification du nombre d'unités de logements

- Considérant que le bien est reconnu comme un immeuble de rapport composé de deux unités de logements avec caves et combles ;
- considérant que les deux unités de logement partagent la cage d'escalier unique, ce qui présente une certaine ambiguïté entre les circulations privées et communes et ne participent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les travaux prévus auront une incidence sur le nombre d'unités de logements au sein de l'immeuble, qu'il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble existant et de répondre aux normes énoncées aux articles du titre II du RRU concernant les « normes d'habitabilité des logements » ;
- considérant que la demande prévoit la division de l'immeuble en 4 unités de logements ;
- considérant que le bien avait déjà été divisé en 4 unités de logement avant d'être considéré comme un immeuble de rapport composé de 2 unités de logement ;
- considérant cependant que l'aménagement intérieur est tel qu'il ne permet pas de répondre à toutes les normes actuelles d'habitabilité de logement ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de trois unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité;

Locaux communs

- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble et de répondre aux normes énoncées aux articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit trois espaces distincts pour entreposer des vélos soit : un espace le long du hall d'entrée et un local vélo de 7,5 m² au rez-de-chaussée ainsi qu'un espace « cave vélos et poucettes » au niveau du sous-sol ;
- considérant que ces espaces prévus ne sont pas optimaux en raison de la forme et de la superficie réduite du local situé au rez-de-chaussée et de l'accès peu confortable du local situé au sous-sol ;
- considérant que l'accessibilité du local poubelle n'est pas judicieuse ;

Aménagements intérieurs

Caves – sous-sol

- considérant que la demande prévoit d'attribuer une des caves existantes à chaque logement ;
- considérant que les caves 1 et 2 sont étroites (max. 130 cm de large) et peu profondes ;

- considérant qu'il y a lieu de revoir la disposition et l'aménagement des caves privatives et prévoir des locaux plus spacieux ;
- considérant que la demande prévoit la transformation du local technique en un local vélo sans mentionner où seront placés les nouvelles installations techniques ;

Logement 1 – rez-de-chaussée

- considérant que la demande prévoit le maintien de l'extension en façade arrière comprenant une salle de bain/douche minuscule ;
- considérant que le WC est uniquement accessible via la chambre ;
- considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un espace de stockage et/ou de rangement ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée est la plus petite unité proposée, que celle-ci est la seule à dispose de l'accès au jardin ;
- considérant que l'aménagement intérieur n'est pas idéal ;

Logement 2 – 1^e étage

- considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres en façade arrière, d'une salle de bain, d'un WC séparé, de deux pièces de vie en enfilade et d'une cuisine en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit un sas entre le WC existant et la pièce de vie centrale, que ce sas est exigu et donc que l'accès au logement est peu pratique ;
- considérant que la salle de bain donne directement sur la pièce de vie centrale, ce qui est peu confortable ;
- considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'une zone de stockage ou de rangement au sein du logement, que celui-ci ne dispose que d'une cave en sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit le maintien du WC actuel, que celui-ci a des dimensions insuffisantes et ne répond donc pas aux normes énoncées à l'art. 8 du titre II du RRU ;
- considérant que le salon ne dispose pas d'éclairage naturel, ce qui déroge à l'art. 10 « éclairage naturel » du Titre II du RRU ;
- considérant que le logement ne répond que partiellement aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement interne du logement afin d'améliorer le confort et la conformité de celui-ci ;
- considérant qu'il serait préférable d'annexer le 1^{er} étage au rez-de-chaussée afin de créer un duplex ;

Logement 3 – 2^e étage

- considérant que le logement situé au 2^e étage présente la même configuration que le logement du 1^e étage ;
- considérant donc que les remarques faites concernant le logement 2 sont les mêmes pour le logement 3 ;
- considérant que le logement ne répond que partiellement aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement interne du logement afin d'améliorer le confort et la conformité de celui-ci ;

Logement 4 – duplex 3^e & 4^e étage

- considérant que la demande prévoit de privatiser la cage d'escalier à partir du palier du 2^e étage ;
- considérant que la demande prévoit d'annexer les espaces situés sous les combles aux espaces du 3^e étage en vue de créer un duplex comprenant quatre chambres ;
- considérant que le logement disposera de quatre chambres, de deux salles de bain, d'un WC séparé, de deux pièces de vie en enfilade et d'une cuisine ;
- considérant que l'aménagement du 3^e étage est identique à l'aménagement des 1^e et 2^e étages ;
- considérant qu'il est regrettable que la salle de bain située au 3^e étage donne directement sur la pièce de vie centrale ;
- considérant que le logement dispose de l'accès à la toiture plate au 4^e étage, et dispose donc d'un espace extérieur qualitatif ;
- considérant que le logement ne répond que partiellement aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement interne du logement afin d'améliorer le confort et la conformité de celui-ci ;

Façade - régularisation des châssis en façade avant

- considérant que la porte d'entrée actuelle est en fer forgé noir et verre martelé ;
- considérant que cette porte contribue au caractère esthétique de l'immeuble, qu'il y a donc lieu de l'entretenir et de la maintenir ;
- considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois peint en blanc, et comprennent une imposte supérieure ;
- considérant que les châssis des étages supérieurs sont en PVC blanc et ne respectent pas les divisions des châssis représentés sur l'élévation de la façade avant de la situation de droit de 1947 ;
- considérant que les châssis ne forment pas un tout harmonieux ;
- considérant les prescriptions urbanistiques énoncés dans le cadre du « Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) N° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999 » ;
- considérant que « pour tous les bâtiments principaux : toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs. [...] Par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale [...] »
- considérant que l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors que les châssis doivent être remplacés ;

Aménagements extérieurs

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; que le projet n'envisage pas la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; qu'il convient d'y remédier ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant qu'il y a lieu de se conformer aux exigences du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie du 2 mai 2013 (CoBrACE) en matière de Performance

Energétique des Bâtiments (PEB) en prévoyant un coefficient de transmission thermique du mur de façade $U_{\max} \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$;

- considérant qu'il y a lieu de se conformer aux exigences du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie du 2 mai 2013 (CoBrACE) en matière de Performance Energétique des Bâtiments (PEB) en prévoyant des grilles de ventilation dans les nouveaux châssis donnant dans les pièces sèches (séjour, salle à manger, pièce de jeux, bureau, chambre etc.) afin de se conformer aux exigences de ventilation ;

Conclusion

- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond aux principes du bon aménagement ;

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

Modification du nombre d'unités de logement :

- Réduire le nombre d'unités de logements à 3 unités ;
- Conserver le duplex composé du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et prévoir une circulation interne (escalier) ;

Parties communes :

- Agrandir le local vélo au rez-de-chaussée et garantir une circulation aisée pour tous les emplacements disponibles ;
- Supprimer la porte d'accès entre le local à vélo et le logement au rez-de-chaussée ;
- Supprimer les emplacements vélos dans le hall d'entrée pour garantir un passage direct vers l'escalier ;
- Préciser le système de chauffage ;
- Revoir les accès privatifs de chaque logement afin que les accès et éventuels sas ou hall d'entrée soient confortables ;

Logement 2^e étage :

- Prévoir un sas entre la salle de bain et le salon ;
- Prévoir une pièce de stockage et de rangement au sein de l'appartement ;

Logement duplex 3^e & 4^e étage :

- Prévoir une pièce de stockage et de rangement au sein de l'appartement ;

Performances énergétiques du bâtiment :

- Faire une proposition concrète pour améliorer le confort thermique et acoustique de tous les futurs logements ;

Terrasse :

- Prévoir un garde-corps sur le pourtour de la terrasse afin de délimiter celle-ci de la toiture verte non-accessible ;

Régularisation des châssis en façade avant :

- Remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois (peints ou de couleur naturelle) en respectant les divisions des châssis représentés sur l'élévation de la situation de droit (PU J.400 – 1947) ;
- Remplacer la corniche actuelle par une corniche en bois ;

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (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.

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade est refusée 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11933

Monsieur Araik Sargsian: *le changement de destination d'une partie d'un bien : le remplacement d'un garage en commerce (centre de bien-être) au rez-de-chaussée et le remplacement d'un commerce (salon de massage) en un logement au 1er étage ainsi que la régularisation de la mise en peinture des portes au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*

Avenue de Jette, 193

AVIS

Généralités

- 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 vise *le changement de destination d'une partie d'un bien : le remplacement d'un garage en commerce (centre de bien-être) au rez-de-chaussée et le remplacement d'un commerce (salon de massage) en un logement au 1er étage ainsi que la régularisation de la mise en peinture des portes au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que trois réclamations (dont une pétition de 40 signataires) ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'incompatibilité du centre de bien-être avec le logement ;
 - le risques de nuisances sonores et olfactives liées aux installations du centre de bien-être ;
 - l'augmentation du nombre d'utilisateurs du centre de bien-être et le manque de places de parking disponibles dans le quartier ;
 - l'impact visuel d'une devanture de commerce (rez-de-chaussée) dans une zone destinée à l'habitation dont l'esthétisme des façades est à préserver ;
 - les risques d'humidité dans les murs mitoyens liés à l'utilisation de hammams et cabines de douches ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme J.272 délivré en date du 4 septembre 1946 pour la construction d'un immeuble de rapport composé de trois logements ;
- considérant le permis d'urbanisme J.9061 délivré en date du 27 septembre 2011 pour la modification de destination du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble en salon de beauté et de détente ;
- considérant le permis d'urbanisme J.9888 délivré en date du 11 août 2015 pour l'aménagement d'un centre de bien-être avec sauna et hammam ;

- considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins, en séance du 14 février 2017, a décidé de proroger d'un an le permis d'urbanisme J.9888 ;
- considérant que le permis d'urbanisme n'a été que partiellement mis en œuvre ; que seul le 1^{er} étage a été transformé en salon de massage et que dès lors le permis d'urbanisme concernant le rez-de-chaussée est périmé ;
- considérant que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ont toujours formé un tout et une seule unité ;

Changement de affectation du bien

- considérant que le rez-de-chaussée est actuellement un garage avec des locaux annexes donnant accès au jardin ;
- considérant que le rez-de-chaussée dispose d'un accès privatif au 1^{er} étage ; que la demande prévoit d'y aménager un logement ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de travaux structurels ou autres, que le 1^{er} étage répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit de fermer les accès entre le garage actuel et le futur logement ;
- considérant le nombre de places de stationnement limité sur la voie publique ;
- considérant la valeur ajoutée pour un logement de disposer d'un espace de stationnement privatif pour un véhicule motorisé ou des vélos ;
- considérant que le centre de bien-être et le logement au 1^{er} étage disposent d'un accès au jardin ;
- considérant dès lors que cet espace extérieur présenterai une ambigüité par rapport à l'aspect privatif de celui-ci et que ceci impliquera des vues directes du jardin vers les espaces du centre de bien-être ;
- considérant que la demande indique un espace technique mais ne précise pas les systèmes de ventilation qui seraient mis en place ; considérant que les systèmes de ventilations pourraient créer des nuisances sonores pour le voisinage ;
- considérant que l'habitation est l'affectation première de la zone dans laquelle est situé le bien et que toute affectation doit par définition veiller à garantir la compatibilité avec cette affectation première ;
- Considérant que les décisions se fondent sur la réglementation urbanistique en vigueur et sur la notion du « bon aménagement des lieux » ;
- Considérant que le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme. Il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol... ;

Conclusion

- considérant que le logement au 1^{er} étage répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'aménagement d'un centre de bien-être n'est pas compatible avec les logements aux étages supérieurs ;

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

- Maintenir le garage au rez-de-chaussée et ne pas y aménager un centre de bien-être ;
- Aménager les locaux en façade arrière au rez-de-chaussée comme locaux annexes au logement au 1^{er} étage ;

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.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11786

"WALID 1060" S.R.L. :

objet de la demande initiale : la demande de régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée (centre de bien-être et d'esthétique), la modification de la façade avant y compris la pose d'une nouvelle enseigne ainsi que la régularisation de la couverture de la cour arrière sans autorisation préalable;

objet de la demande modifiée : la demande de régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée (centre de bien-être), la modification de la façade avant y compris la pose d'une enseigne ainsi que la réouverture de la cour couverte sans autorisation;

Rue Léon Theodor, 202

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la demande de régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée (centre de bien-être et d'esthétique), la modification de la façade avant y compris la pose d'une nouvelle enseigne, ainsi que la régularisation de la couverture de la cour arrière sans autorisation préalable* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art. 15 du titre VI du RRU (vinyes publicitaires ou assimilés) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'incompatibilité d'un centre de bien-être ouvert jour et nuit avec des logements situés aux étages supérieurs ;
 - le désaccord de la copropriété concernant l'ouverture d'un centre de bien-être dans l'immeuble ;
 - les nuisances sonores et vibratoires causées par les groupes de ventilation ;
 - les troubles de voisinages et les nuisances sonores causées par les utilisateurs du centre de bien-être ;
 - le sentiment d'insécurité ;
 - la mauvaise gestion des déchets et le non-respect des espaces communs privatifs (hall d'entrée) ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation en date du 16 décembre 2022 :
 - « Généralités
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

- considérant que la demande vise *la demande de régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée (centre de bien-être et d'esthétique), la modification de la façade avant y compris la pose d'une nouvelle enseigne, ainsi que la régularisation de la couverture de la cour arrière sans autorisation préalable* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 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 que cinq réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les nuisances sonores et tapages nocturnes ;
 - le sentiment d'insécurité : la fermeture de la cour permet un accès plus aisé au balcon du premier étage par l'arrière du bâtiment ;
 - l'utilisation des communs pour la ventilation de l'espace sauna ;
 - l'utilisation des communs pour les allers et venues des utilisateurs du spa ;
 - les nuisances sonores du groupe de ventilation ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme J.525 délivré en date du 8 septembre 1948 pour la construction d'un immeuble de commerce et de rapport ;
- considérant le permis d'urbanisme J.4929 délivré en date du 31 janvier 1974 pour la transformation de la façade avant ;
- considérant le permis d'urbanisme J.8330 refusé pour l'ouverture d'un salon-lavoir ;
- considérant le permis d'urbanisme J.10789 délivré du 6 novembre 2018 pour le changement d'affectation d'un commerce en atelier de repassage et la modification de la vitrine en façade avant ;

Changement d'affectation

- considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée a été réalisé sans autorisation préalable ;
- considérant que l'installation d'un spa nécessite des installations sanitaires et systèmes de ventilation bruyants nuisant à la qualité d'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que l'affectation « spa » n'est pas compatible avec les logements situés aux étages supérieurs ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre à l'arrière, que de plus ce bien est repris sur un site de location de logement, que l'affectation s'apparente dès lors plus à un hôtel ;
- considérant que la prescription 2.5.3° du PRAS signale que « la nature des activités est compatible avec l'habitation » ; que tel n'est pas le cas ;
- considérant qu'un mur a été monté à 1,55 m de la façade avant, que le commerce ne dispose dès lors d'aucune vue vers la rue, qu'il n'y a dès lors plus aucun contrôle social ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la cour existante a été fermée sans autorisation préalable ;
- considérant que la cour a été couverte en vue d'y aménager un salon ;
- considérant dès lors que le rez-de-chaussée ne dispose plus d'aucun espace extérieur, ni de vues droites directes vers l'extérieur, ni de ventilation naturelle ;
- considérant que l'aménagement du mur intérieur à 1,55 m de la façade avant limite encore plus la ventilation et les vues vers l'extérieur ;

Conclusion

- considérant qu'il y a lieu d'avoir l'accord de la copropriété, que tel n'est pas le cas ici ;
- considérant que le projet ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Introduction de plans modifiés

- vu l'article 126/1 stipulant la possibilité d'introduire, en tout temps durant la procédure, des plans modifiés visant à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;
- considérant la réception en date du 02 janvier 2023 de l'intention du demandeur d'introduire des plans modifiés ;
- considérant l'annexe I, la note explicative, le diagnostic du technicien concernant le système de ventilation, les plans de réalisations introduits en date du 03 février 2023 ;
- considérant que les modifications portent sur :
 - l'ouverture de la cour et l'aménagement d'un jardin afin de permettre d'avoir des vues vers l'extérieur ;
 - la modification d'un mur séparant l'espace d'accueil et l'espace « spa » ;
 - l'installation d'un « silent-bloc » en vue d'atténuer les micro-vibrations occasionnées par le système de ventilation ;
- considérant que prises indépendamment, ces modifications sont accessoires et que globalement le projet modifié ne comporte pas de modification substantielles ;
- considérant que l'accord de la copropriété ne figure pas dans la demande de permis d'urbanisme, que sans cet accord la commission ne peut émettre un avis favorable ;
- considérant que le spa est accessible à toute heure du jour de la nuit ;
- considérant que le changement de destination occasionne des nuisances et porte préjudice au voisinage ;

Modification de la façade avant & enseigne

- considérant que la demande porte également sur la régularisation de la modification de la façade avant et de la vitrine au rez-de-chaussée ;
- considérant que le rez-de-chaussée a entièrement été recouvert de plaques de couleur gris- foncé / noir ;
- considérant que les modifications réalisées au rez-de-chaussée n'ont pas amélioré la situation existante et nuisent au caractère esthétique du bâtiment et des biens voisins ;
- considérant l'art. 34 « baies » du chapitre VI « enseignes et publicités associées à l'enseigne » du Titre 6 du RRU ;
- considérant que les enseignes et publicités associées à l'enseigne ne peuvent recouvrir plus de 50 % de la baie ;
- considérant que l'entièreté du vitrage est recouvert d'un film micro-perforé noir avec le logo lié à l'enseigne ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le demandeur a spécifié lors de la séance que le lit double a été remplacé par un canapé dans la salle de repos à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que la cuisine équipée est maintenue ;
- considérant dès lors que l'aménagement intérieur s'apparente à du logement et que la demande reste donc ambiguë ;

Compatibilité de la demande avec la fonction « logement »

- considérant que les étages supérieurs du bien sont affectés au logement ;
- considérant que le Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) vise à réguler le développement de l'activité commerciale en Région de Bruxelles-Capitale, notamment le long des liserés de noyaux commerciaux, que tel n'est pas le cas ici ;
- considérant les plaintes successives concernant la mauvaise gestion des allers et venues des utilisateurs du centre de bien-être, en particulier en soirée et la nuit ;
- considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée occasionne des nuisances variées et répétées et porte donc préjudice au voisinage ;
- considérant que le logement est l'affectation principale de la zone, que le commerce doit dès lors respecter cette affectation et doit être compatible avec cette fonction, que telle n'est pas le cas de ce type de commerce et des nuisances qu'il occasionne ;
- considérant que l'accord des (co-)propriétaires n'a pas été jointe à la demande ;
- considérant que sans cet accord, le permis d'urbanisme ne peut pas être délivré ;

Conclusion

- considérant qu'il s'agit d'une régularisation, que l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas au cadre urbain environnant et ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il est impératif de remettre les lieux en pristin état ;

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

La dérogation à l'art. 15 du titre VI du RRU (vinyes publicitaires ou assimilés) 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11912

Madame Nadia Benamor: *la régularisation de la construction d'une annexe le long de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;*

Avenue du Heymbosch, 17

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du sol (PPAS) « N° 2.00 Quartier du Heymbosch » approuvé par A.R. le 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que le bien se situe dans une Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la construction d'une annexe le long de la façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 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 ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant l'A.G.471-2020 datant du 26 juillet 2020 concernant le constat de travaux sans autorisation pour la construction d'une annexe en façade arrière ;
- considérant que des plans d'archives n'existent pas pour ce bien ;
- considérant que la construction de l'annexe est cependant visible sur les photos aériennes ;
- considérant que d'après les informations fournies par l'architecte lors de la séance que l'extension a été réalisée en 2005 ;

Implantation

- vu que les transformations réalisées ne sont pas dérogatoires aux prescriptions urbanistiques du dossier de base du Plan Particulier d'Affectation du sol (PPAS) « N° 2.00 Quartier du Heymbosch », approuvé par A.R. le 24/07/1954 ;
- considérant que des logements établis sur un même plan de base aux alentours du bien concerné par la demande présentent également des annexes construites sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant dès lors que la régularisation du volume construit n'est pas une exception et ne met pas en péril les caractéristiques esthétiques et architecturales de la zone contiguë ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que l'extension a été construite dans la continuité de l'annexe existante ;
- considérant que l'extension dépasse de 4,10 m l'extension voisine ;
- considérant que l'extension est bâtie sur tout la profondeur de la parcelle mais que la largeur de l'extension est limitée à 2,60 m ;
- considérant que la construction de l'extension n'a pas nécessité une rehausse importante des murs mitoyens et n'aggrave donc pas la situation de droit par rapport aux voisins ;
- considérant que l'annexe n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du titre I du RRU sont minimales et donc acceptables ;

Aménagements intérieurs

- considérant que l'extension de l'annexe a permis d'aménager une cuisine plus spacieuse ;
- considérant que la hauteur sous plafond de l'extension n'est que de 2,35 m, ce qui déroge à l'art. 4 du titre II du RRU ;
- considérant que le demandeur a spécifié que les dimensions du WC au rez-de-chaussée ne répondent pas aux exigences énoncées à l'art. 8 du titre II du RRU ;
- considérant que le demandeur a spécifié que la superficie nette de la chambre est de 13,80 m² au lieu de 14,00 m² et déroge donc à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- considérant que le demandeur a spécifié que l'éclairage naturel de la chambre ne répond pas aux exigences énoncées à l'art. 10 du titre II du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien construit dans les années 1950-1960, que les dérogations concernant les normes d'habilité du logement sont minimales et donc acceptables ;

Façades

- considérant que l'architecte a spécifié lors de la séance que les châssis en façade arrière ont été remplacés en 2005 ;
- considérant que l'architecte a également spécifié que les châssis de la façade avant ont été remplacés en 1989 par des châssis en bois ;

Modification de la zone de recul

- considérant les prescriptions urbanistiques du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S) en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul ;
- considérant que cette zone est réservée à des jardins, doit être gazonnée et que seules des plantations basses sont admises ;
- considérant que la zone de recul doit être délimitée par un mur de clôture composé d'une grille métallique ajourée reposant sur un soubassement de 25 cm de hauteur, en pierre ou en brique de parement, que la hauteur totale maximal du mur de clôture ne peut pas dépasser 1,00 m de hauteur ;
- considérant que le mur de clôture actuel est interrompu à hauteur du jardin latéral ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver la valeur patrimoniale de la rue et de maintenir l'aspect esthétique harmonieux de l'ensemble des biens ;
- considérant qu'un chemin d'accès en dalles de béton a été aménagé et que cette zone est d'après les photos GoogleStreetView utilisée comme emplacement de stationnement ;
- considérant que ces aménagements dérogent aux prescriptions du PPAS ;

Conclusion

- considérant que la demande ne porte pas atteinte de manière prépondérante aux caractéristiques esthétiques du bien mais doit plutôt être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande améliore le confort des habitants ;
- considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- reconstruire le muret en zone de recul et ne pas utiliser l'espace latéral comme zone de stationnement ;

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11925

Madame Valérie Castiaux: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une annexe et d'une véranda en vue d'agrandir le volume au rez-de-chaussée en façade arrière ;*

Rue Corneille Hoornaert, 6

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du sol (PPAS) « N° 2.00 Quartier du Heymbosch », approuvé par A.R. du 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une annexe et d'une véranda en vue d'agrandir le volume au rez-de-chaussée en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.1226 délivré en date du 13 juillet 1951 pour la construction de murs de clôture intérieurs ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2063 délivré en date du 30 décembre 1955 pour la transformation d'une partie de la toiture arrière du 1^e étage ainsi que la construction d'une annexe en façade arrière ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2151 délivré en date du 8 juin 1956 pour la construction d'une annexe en façade arrière ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10757 délivré en date du 7 décembre 2018 pour l'aménagement de la rue Corneille Hoornaert 1-24 ;

Implantation, gabarit & volumétrie

- Considérant que le bien se situe dans un ensemble de cinq habitations ;
- Considérant que le bien se situe entre deux habitations présentant une volumétrie similaire composée d'un rez-de-chaussée, un étage avec toiture à versants ainsi qu'une véranda en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda et de l'annexe qui dépasse actuellement la façade arrière du bien voisin de gauche (n°8) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume qui dépasse les toitures des vérandas des biens voisins et déroge donc à l'art. 6 du titre I du RRU ;

- considérant que la construction de l'extension ne nécessite pas une rehausse importante des murs mitoyens et ne diminuera donc pas l'ensoleillement des biens voisins et ne nuira donc pas aux qualités résidentielles de ceux-ci;
- Considérant que ce nouveau volume dépassera en profondeur les façades des biens voisins de gauche (n°8) et de droite (n°4) de respectivement 180 cm et 130 cm et déroge donc à l'art. 4 du titre I du RRU ;
- Considérant que le nouveau volume s'accorde toutefois aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Considérant dès lors que les transformations de volume proposées ne portent pas atteinte de manière prépondérante aux caractéristiques de l'immeuble mais doit plutôt être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- Considérant dès lors que les dérogations au titre I du RRU peuvent être considérées comme minimales et donc acceptables ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que l'extension du volume en façade arrière permet le réaménagement des pièces de vie en enfilade au rez-de-chaussée et de créer des espaces plus spacieux ;
- Considérant que le réaménagement permet de prévoir un WC séparé au rez-de-chaussée ;
- Considérant que l'aménagement intérieur actuel du bien au 1^{er} étage diffère de l'aménagement repris sur les plans de la situation de droit de 1955 ;
- Considérant qu'une salle de bain a été aménagée au 1^{er} étage ;
- Considérant que les combles ont été aménagés en bureau et sont accessibles via un escalier depuis la chambre en façade avant ;
- Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement intérieur des étages supérieurs ;
- Considérant que l'aménagement intérieur existant et projeté améliore le confort des habitants ;

Façades

- Considérant que le bien construit en 1921 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier « Cité Jardin du Heymbosch » ;
- Considérant que le bien se situe dans une Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- Considérant que les divisions ont été respectées ;
- Considérant que les qualités particulières du bien doivent être préservées ;
- Considérant dès lors que la demande prévoit le remplacement des châssis (en façade arrière également ?) en PVC par des châssis en bois (quelle couleur > à spécifier dans les plans modifiés) ;
- Considérant la note explicative et la demande explicite du demandeur de pouvoir poser de nouveaux châssis en bois en fin de vie des châssis existants en PVC puisque ceux-ci sont en bon état ;
- considérant l'impact économique et écologique sur la filière du cycle de vie des matériaux qu'entraînerait un remplacement immédiat de châssis placés récemment ;
- Considérant que les châssis en PVC ne s'accordent pas à la façade existante mais doivent plutôt être considérés comme une amélioration des performances énergétiques du bien ;
- Considérant dès lors que cette demande particulière est acceptable mais qu'il y a lieu de respecter les divisions d'origine lors du remplacement des châssis ;

- Considérant que la demande prévoit une baie vitrée sur la quasi-totalité de la largeur de la façade du rez-de-chaussée, ce qui améliore l'apport de lumière dans les pièces de vie ;

Aménagements extérieurs - zone de recul

- Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge à la prescription urbanistique du PPAS énoncée à l'art. III §c « clôtures » étant donné que le mur de clôture en briques de parement a été supprimé ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge à la prescription urbanistique du PPAS énoncée à l'art. III §d « aménagement » étant donné que la zone de recul a été quasiment entièrement recouverte par des dalles en béton lessivés et qu'il ne reste que deux zones plantées de 40 cm de large ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des dalles de béton délavées par des « dalles gazon » en vue de retrouver une zone perméable tout en maintenant l'accès piéton et la possibilité de stationner un véhicule ;
- Considérant le plan du permis d'urbanisme J.10757 délivré le 7 décembre 2018 ;
- Considérant que la zone de recul à hauteur de l'habitation n°6 est répertoriée comme « zone P » : emplacement parking privé ;
- Considérant dès lors qu'une zone carrossable peut être maintenue et que la dérogation à la prescription urbanistique du PPAS, moyennant modifications, est donc acceptable ;
- Considérant que l'aménagement actuel de la rue Corneille Hoornaert ne permet pas le stationnement le long de la voirie ;
- Considérant que la largeur de la zone de recul offre la possibilité de combiner un accès piéton, une zone de stationnement de 250 cm de large et une zone plantée ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux zones plantées de respectivement 20 cm et de 40 cm de largeur à gauche et à droite de la zone carrossable ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone plantée plus généreuse ;

Conclusion

- Considérant que la demande améliore le confort des habitants ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
- Préciser les divisions, le matériel et la couleur de la porte d'entrée et des châssis qui seront remplacés ;
- Répondre aux exigences PEB notamment en ce qui concerne les exigences d'isolation et de ventilation lors du remplacement des châssis ;
- Réduire la zone de passage et de stationnement au minimum et aligner la zone plantée de droite à la fenêtre en façade avant ;

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

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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11873

Monsieur Filip Roels: *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (duplex), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière ;*
Rue Dansette 6.

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 division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (duplex), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **5213** délivré en date du 12/06/1928 pour « la construction d'une maison » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8963** délivré en date du 16/02/1939 pour « la construction d'une annexe » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7807** refusé en date du 19/10/2006 pour « la transformation d'une unifamiliale en 3 appartements » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11037** refusé en date du 18/01/2022 pour « la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (studios), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière » ;

Généralités

- considérant que le bien date d'avant 1932, que celui-ci est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine (art.333 du CoBAT) ;
- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien présente un gabarit de type R+3 ;
- attendu que, pour le dossier de permis d'urbanisme J.11037, la commission de concertation en séance du 29/10/2021 a émis l'avis 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'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (studios), de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe et de l'augmentation de volume en façade arrière ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/10/2021 au 21/10/2021 pour cause de :*

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.7807 refusé le 19/10/2006 pour l'aménagement de 3 unités de logement en lieu et place d'un logement unifamilial ;
- considérant que la situation de droit du bien est dès lors une maison unifamiliale ;
- considérant que la totalité de la parcelle est imperméabilisée ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de :
 - au rez-de-chaussée :
 - un studio avec ajout d'un volume cuisine ;
 - un garage avec 1 emplacement de stationnement et emplacements de vélos ;
 - l'imperméabilisation de la cour arrière ;
 - au 1er étage :
 - un studio avec ajout d'un volume cuisine ;
 - une terrasse en façade arrière ;
 - la suppression d'un escalier extérieur menant au jardin ;
 - au 2e étage :
 - un appartement 1 chambre ;
 - au 3ème étage :
 - un appartement 1 chambre ;
- considérant que le garage au rez-de-chaussée présente une largeur de passage de 2,93m ; que le local vélo est intégré à celui-ci ; que la largeur 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 du rez-de-chaussée déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que les seules surfaces vitrées qui permette au logement de bénéficier d'un éclairage naturel sont en façade arrière ; que le déficit en éclairage naturel (2,47 m² de surface vitrée) est important ;
- considérant par conséquent que ce studio ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les séjours des 2 appartements 1 chambre au 2ème et 3ème étages dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante en ce qui concerne l'appartement au 1er étage (déficit de 1,61 m² et 1 m² de surface nette éclairante) ;
- 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 les pièces de vie et de nuit des appartements aux 2ème et 3ème étages sont en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU concernant les superficies minimales (chambre 3ème étage < 14m² ; séjours < 20m² ; cuisines < 8m²) ;
- considérant que la terrasse créée en façade arrière au 1er étage dépasse en hauteur (environ 2,5 mètres hors extension au rez-de-chaussée) et en profondeur (environ 1,9 mètres) le bâtiment mitoyen de droite (n°8) 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 que la demande n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ; qu'elle ne prévoit pas de locaux communs tels qu'un local pour le matériel de nettoyage et un local pour le tri des poubelles ;

- *considérant au vu de ce qui précède que le bien ne se prête pas à l'aménagement de 4 unités de logement répondant au bon aménagement des lieux ; 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 que l'immeuble est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural, que le projet ne vise pas à améliorer la qualité de la façade, qu'il y aurait lieu de valoriser celle-ci en revenant à la situation originelle de celle-ci (châssis, porte de garage, corniche, ...)* ;

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 d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Régularisation

- considérant que la demande vise à régulariser les éléments suivants par rapport à la situation de droit :
 - l'imperméabilisation du jardin ;
 - la démolition de l'escalier extérieur ;
 - la division de la maison unifamiliale ;
 - la construction d'une annexe en façade arrière sur 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;
 - la fermeture des balcons en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;
-

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en porte-à-faux par rapport à la cour ;
- considérant que celle-ci dépasse le mitoyen de gauche (n°4) de 2,89 m et le mitoyen de droite (n°8) de 1,89 m ;
- considérant dès lors que cette terrasse est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur et profondeur d'une construction mitoyenne ;
- considérant que celle-ci est également en dérogation au code civil en ce qui concerne les vues ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas minimales ni justifiables ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une seconde terrasse au 1^{er} étage ;
- considérant que cette dernière est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Aménagements

- considérant que le projet propose l'aménagement de 2 logements (duplex) répartis de la manière suivante :
 - sous-sol : les locaux communs et caves ;
 - rez-de-chaussée avant : un garage/local à vélos facilement accessible depuis la voie publique ;
 - rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage : 1 duplex 1-chambre comprenant un bureau de 8m² d'une largeur de 1,62 m et une mezzanine ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 duplex 2-chambres comprenant un bureau de 4m² ;

- considérant que la cour arrière est uniquement accessible depuis le sous-sol par la cave n°01 ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; que celui-ci permet à ce logement de fonctionner en toute autonomie par rapport à la cage d'escalier commune ;
- considérant que le duplex situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage est aménagé comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 chambre, le bureau ainsi que la salle-de-bain ;
 - au 1^{er} étage : les pièces de vie (cuisine, salon et salle à manger) ;
- considérant que la surface de la chambre située au rez-de-chaussée est de 13,6 m² ; que celle-ci est dès lors en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les superficie minimale ;
- considérant néanmoins que la dérogation est minime et justifiable de par la structure existante du bâtiment ;
- considérant que la chambre au rez-de-chaussée totalise une superficie éclairante de 1,47 m² pour une superficie au sol de 13,6 m² ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel ;
- considérant que le duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est aménagé de la manière suivante :
 - au 2^{ème} étage : les pièces de vie (cuisine, salon et salle à manger) ainsi qu'un bureau ;
 - au 3^{ème} étage : les deux chambres et la salle-de-bain ;
- considérant que la chambre n°2 totalise une superficie éclairante de 0,76 m² pour une superficie au sol de 10 m² ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel ;
- considérant que les dérogation au Titre II sont minimales et justifiable ;

Façades

- considérant que la façade avant possède une haute valeur patrimoniale ;
- considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en bois de couleur blanche par des menuiseries en PVC de ton blanc ;
- considérant que les divisions ne sont pas maintenues ;
- considérant que la porte d'entrée n'est pas modifiée ;
- considérant que ces modifications nuisent aux caractéristiques typologiques du bâtiment ;

Conclusion

- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la cohérence du dessin des plans du sous-sol et rez-de-chaussée au niveau du volume en porte-à-faux et du poteau ; qu'un des deux plans ne correspond pas à la réalité ;
- considérant que moyennant certaines modifications, 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 :

- perméabiliser la zone de cours et jardins ;
- supprimer la terrasse située au rez-de-chaussée ;
- améliorer la cohérence des plans du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- fournir une proposition cohérente des châssis en façade avant en s'inspirant de la situation d'origine (division, porte de garage, etc.) ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et 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.

Les dérogations aux art. 3 et 10 du titre II du RRU (superficie minimale et éclairage) 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 24/03/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11879

Monsieur et Madame Samir & Camare DERWICHE - KALILE: *la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, le placement d'un escalier extérieur, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels), l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée dans le but de rabaisser le niveau de la dalle de sol, la transformation d'une buanderie en chambre au rez-de-chaussée, la rénovation des combles ainsi que la construction d'une lucarne en façade arrière en vue d'y aménager deux chambres et une salle de douche supplémentaires, le remplacement des châssis et le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant d'une maison unifamiliale ;*
Rue René Reniers 73.

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'une annexe aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, le placement d'un escalier extérieur, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels), l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée dans le but de rabaisser le niveau de la dalle de sol, la transformation d'une buanderie en chambre au rez-de-chaussée, la rénovation des combles ainsi que la construction d'une lucarne en façade arrière en vue d'y aménager deux chambres et une salle de douche supplémentaires, le remplacement des châssis et le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant d'une maison unifamiliale ; ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2023 au 16/03/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.2811** délivré en date du 12/06/1959 pour « la construction d'une maison unifamiliale » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'environnement **PE.4198/3-2008** délivré en date du 14/08/2008 pour « l'exploitation d'une citerne à mazout enfouie (5700 L) » ;

Généralités

- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;
- considérant que la présente demande ne prévoit aucune modification du nombre d'unités de logement ; que le bien reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien dispose de 3 chambres en situation de droit ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant qu'en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, le bien dispose actuellement d'une pergola avec une toiture en polycarbonate ; que cette construction n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'elle sera détruite pour revenir à la situation de droit ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension sur 3 niveaux ; que ce volume sera construit sur une largeur de 2,19 m et sur une profondeur de 2,83 m ; que

ce nouveau volume est construit en partie arrière, dans l'alignement de la façade arrière, afin de fermer la « dent creuse » ;

- considérant que la demande vise à aligner la nouvelle façade arrière sur celle de la cuisine existante ; que ce nouveau volume comble le creux existant au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que ce nouveau volume au rez-de-chaussée est moins profond que le volume du voisin de droite (n°75) et que celui-ci dépasse le volume du voisin de droite (n°71) de 2,76 m ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de rehaussement des murs mitoyens ;
- considérant que le volume proposé est en adéquation avec les volumes arrières des bâtiments voisins ;
- considérant que l'extension est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en vigueur ;
- considérant que la demande prévoit l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée sur 31 cm afin d'augmenter sa hauteur sous plafond (2,5 m) ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que la hauteur sous plafond de celle-ci est de 2,3 m ;

Aménagements intérieurs

- considérant que l'extension du volume ainsi que l'excavation du sol au rez-de-chaussée en façade arrière permet les aménagements suivant :
 - au rez-de-chaussée : une chambre et une salle de bain en lieu et place d'une buanderie et d'un local chaufferie ;
 - au 1^{er} étage : l'agrandissement de la cuisine existante et la suppression de la terrasse ;
 - au 2^{ème} étage : l'agrandissement de la chambre n°2 et l'aménagement d'un dressing ;
- considérant que, du fait de l'aménagement de la chambre au rez-de-chaussée, le bien ne dispose plus d'espaces de rangement confortables ;
- considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 3, §1 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif aux espaces privatifs destinés au rangement ou au stockage ;
- considérant que l'extension proposée dans la « dent creuse » au 2^{ème} étage permet l'aménagement d'une chambre plus profonde de 2,36 m mais plus étroite (2,18 m au lieu de 3,85 m) ;
- considérant qu'une partie de la chambre n°2 existante (et plus large) est aménagée en dressing ; que celui-ci sera cloisonné ; que l'accès à la chambre se fait uniquement depuis le dressing ;
- considérant que de ce fait la chambre est plus étroite, moins profonde, et plus difficilement appropriable ; que la configuration proposée n'est pas optimale ;
- considérant dès lors que les aménagements envisagés pour la chambre n°2 se font au détriment de la qualité de vie de celle-ci ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer la cloison entre le dressing et cette chambre ;
- considérant que le grenier est actuellement inexploité ;
- considérant que la demande vise à aménager 2 chambres ainsi qu'une salle de douche sous les combles ;
- considérant que la première chambre supplémentaire dispose d'une surface de 13 m² (dont 9 m² supérieurs à 2,3 m de hauteur) ; que la deuxième chambre dispose d'une superficie de 12,5 m² ;
- considérant cependant que la lucarne permet d'améliorer le confort et l'habitabilité de la deuxième chambre sous les combles ;
- considérant que celles-ci sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en vigueur ;

- considérant que la demande répond partiellement au bon aménagement des lieux ;

Façades

- considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en bois peint en blanc en façade avant aux 1er et 2ème étages par des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que la façade présente une certaine qualité architecturale et qu'il y a lieu de la préserver ;
- considérant que le revêtement de façade arrière existante est en brique de parement de ton rouge ;
- considérant que la demande prévoit pour l'extension du volume en façade arrière un revêtement en enduit de ton gris ;
- considérant que la demande prévoit la modification des baies en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage ;
- considérant que la demande prévoit en façade arrière, au niveau de la baie au 2^{ème} étage, la mise en place d'un garde-corps de type ferronnerie horizontale de couleur « noire » ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en place de menuiseries extérieures en PVC blanc en façade arrière ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un escalier extérieur au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- considérant que l'escalier permet d'accéder au niveau du jardin depuis le 1^{er} étage ;
- considérant que l'escalier se situe à une distance de 1,9 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°71) ; que l'escalier respecte le code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- considérant que l'escalier dépasse le voisin le plus profond (n°71) de 1,73 m ;
- considérant dès lors que l'escalier déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en vigueur ;
- considérant cependant que celui-ci n'a que peu d'impact sur les biens voisins ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant que la demande prévoit la modification des murs extérieurs ainsi que des menuiseries et par conséquent les travaux envisagés ont un impact sur les parois de déperdition thermique ;
- considérant que la demande est soumise à la réglementation PEB et que les travaux doivent répondre aux exigences PEB en vigueur ;

Conclusion

- considérant qu'en séance, la propriétaire a signalé vouloir isoler la façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 2^{ème} étage ; que l'étage, tel que présenté, n'améliore pas la situation existante ;

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

- supprimer la cloison entre le nouveau dressing et la chambre du 2^{ème} étage ;
- dessiner l'isolation de la façade arrière ;

Les dérogations à l'art. 4 et 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et aux art. 3 § 1 et 10 du titre II (espace de rangement et éclairage) 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.