

Réunion de la Commission de Concertation du 20/09/2024

Demande de permis d'environnement de classe 1B :

Référence : 10/IPE/1797556 & PE.5264/1B-2020 ;

Adresse : Avenue Henri Liebrecht n°72 - 76 ;

Demandeur : A.C.P. de la Résidence Mercure & A.C.P. Avenue H. Liebrecht 74 ;

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations suivantes :

- **3 chaudières au gaz (1x170 kW & 2x195 kW) ;**
- **Un parking à l'air libre de 35 emplacements et un parking couvert de 30 emplacements.**

AVIS

- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- Considérant que la demande vise à **l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations suivantes :**
 - **3 chaudières au gaz (1x170 kW & 2x195 kW) ;**
 - **Un parking à l'air libre de 35 emplacements et un parking couvert de 30 emplacements ;**
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **14/08/2024** au **12/09/2024** suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- Considérant le PV de clôture datant du **16/09/2024** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que l'exploitation comporte au total 65 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés dont 35 à l'air libre et 30 sous formes de boxes situés au sein du parking couvert au niveau -1 ;
- Considérant que la ventilation actuelle de ces 30 emplacements de stationnement couverts, en boxes, est réalisée de manière naturelle ;
- Considérant que la visite de l'exploitation et l'analyse des compléments fournis à Bruxelles Environnement ont permis de constater que la ventilation naturelle du parking couvert semble insuffisante (les orifices d'aération sont petits et obstrués par de la végétation) ;
- Considérant qu'au vu de ces constatations, il a été demandé de fournir une étude de la qualité de l'air du parking couvert prouvant que la ventilation naturelle actuelle est suffisante ;
- Considérant qu'il a été choisi d'opter directement pour l'installation d'une ventilation mécanique plutôt que de réaliser une telle étude ;
- Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings, du 25 février 2021, impose un débit minimal de 200 m³/h par emplacement de stationnement pour véhicule motorisé au sein d'un parking couvert aéré par ventilation mécanique ;
- Considérant qu'il a été constaté lors de la visite du site par Bruxelles Environnement que le marquage des emplacements de stationnement à l'air libre pour véhicules motorisés est fortement effacé ;
- Vu qu'une demande d'avis a été transmise au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du **24/05/2024** ;

- Vu les derniers rapports de contrôle des installations électriques :
 - du **07/09/2022** effectué par Electrotest A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 227/2022/9/7/6) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) pour l'A.C.P. Avenue H. Liebrecht 74 ;
 - du **23/09/2022** effectué par Electrotest A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 151/2022/9/25/2) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) pour l'A.C.P. de la Résidence Mercure ;
- considérant qu'il y a lieu de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture, qu'un local vélos existe au rez-de-chaussée mais que ces dimensions sont assez réduites par rapport au nombre de logements ; qu'il y aurait donc lieu de réfléchir à installer des zones de stationnement vélos supplémentaires ;

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 ;
- Transmettre à l'administration communale de Jette, une copie de l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Répondre aux remarques figurant dans le rapport de contrôle des installations électriques du **07/09/2022** effectué par Electrotest A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 227/2022/9/7/6)
- Mettre en place, au sein du parking couvert, une ventilation mécanique de minimum 200 m³/h par emplacement de stationnement pour véhicule motorisé ;
- Rafraichir le marquage au sol de l'ensemble des emplacements de stationnement à l'air libre à destination de véhicules motorisés ;
- Etudier la possibilité de rajouter des emplacements vélos.

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 20/09/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12282

Erasmushogeschool Brussel: *Volledige renovatie van de drie onderste bouwlagen van een bestaand gebouw (buitenschil, binneninrichting en enkele stabiliteitswerken) en vernieuwing technische installatie;*
Laarbeeklaan 117 - 123.

ADVIES

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied van collectief belang of openbare diensten, volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de volledige renovatie van de drie onderste bouwlagen van een bestaand gebouw (buitenschil, binneninrichting en enkele stabiliteitswerken) en de vernieuwing technische installatie;

Dat de tijdelijke huisvesting die nodig is tijdens de gefaseerde werken, deel uitmaakt van dezelfde vergunningsaanvraag.

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), wat betreft:

- Titel I, artikel 6: integratie van speciale technieken;
- Titel I, artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;

Overwegende dat aangezien het goed zich bevindt in de bufferzone van 60m rond een Natura 2000 gebied, in toepassing van artikel 176 van BWRO, normaliter een passende beoordeling dient toegevoegd te worden;

Dat op 31/05/23 een overleg plaatsvond van de aanvrager met Natura 2000 en Leefmilieu Brussel waar werd aangegeven dat, gelet op de geringe bouwkundige ingrepen in het project een passende beoordeling niet noodzakelijk is;

Overwegende dat het project werd voorgelegd ter advies aan de volgende instanties: de Bouwmeester (bMa), ASTRID, Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Access&Go;

Gelet op het gunstig advies van de bMa, bijgevoegd aan het dossier, en als volgt samengevat:

“Aangezien de voorgestelde ingrepen geen bijzondere architecturale inzet hebben en het vooral gaat om het aanpassen van de interieurindeling, heeft BMA in dit geval geen verdere beoordeling ontwikkeld van de architecturale kwaliteit van het project. “

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van ASTRID van **25/06/2024**, met kenmerk **2024060047**;

Gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van **05/07/2024**, met kenmerk **CP.1983.0970/21**;

Gelet op het advies van Access&Go van **01/08/2024**, dat het project niet conform is aan de eisen van het GSV wat betreft de binnendeuren, de toiletten en het auditorium;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- Toepassing van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
bijzondere voorschrift 8.4: wijziging van het stedenbouwkundig karakter;

Dat de aanvraag eveneens is onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie omwille van volgende motieven:

- Toepassing van de volgende artikelen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) :
art. 207§3: goed op de inventaris

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 29/08/2024 tot 12/09/2024 en dat er geen reacties werden ingediend;

Wat betreft de bestaande toestand, afbraakwerken, inplanting en volumetrie van de bebouwing:

Overwegende dat de site een totale oppervlakte heeft van 23.938,00 m² (T) ;

Dat de site gelegen is op het zuidelijkste punt van de Brussels Health Campus, waar zich verschillende actoren bevinden actief op het gebied van onderzoek en gezondheidszorg, dat deze omringd door het Laarbeekbos en het Poelbos; dat het specifiek gaat om het gebouw van de Erasmushogeschool;

Overwegende dat de bestaande gebouwen een bovengrondse vloeroppervlakte hebben van 18.959,00 m² (verhouding V/T: 0,97);

Overwegende dat de bestaande gebouwen een gabarit hebben van R+7+technische verdieping, waarvan de eerste drie bouwlagen in gebruik zijn door de hogeschool en de 5 lagen erboven voorzien zijn voor studentenhuysvesting;

Dat het gebouw werd gebouwd in de jaren '80 en dat de gevels enerzijds opgebouwd zijn uit een betonnen structuur, een vijftal cm gevelisolatie en een afwerking met prefab betonnen gevelpanelen; dat anderzijds in een aantal zones gordijngewelgehelen zijn gebruikt, waar de panelen in deze gevels asbesthoudende materialen bevatten;

Dat de bestaande gevel sindsdien niet meer grondig gerenoveerd werd en dus ook niet meer voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen;

Overwegende dat het project voorziet in 23.364,00 m² bovengrondse vloeroppervlakte (V), zijnde een verhoging van 128 m² ten opzichte van de bestaande toestand en dus een zeer beperkte densifiëring van de site betekent en de factor V/T van 0,97 in de bestaande situatie naar 0,98 in geplande toestand gaat;

Dat in dit project enkel de 3 onderste bouwlagen zullen worden aangepakt, dat de bovenste verdiepingen in de toekomst uitgebaut zullen worden via een concessie door een externe partner en die dan gerenoveerd zullen worden tot opnieuw studentenhuysvesting;

Dat de renovatie van die studentenhuysvesting geen deel uitmaakt van deze aanvraag en dit een afzonderlijke vergunningsprocedure zal worden, maar dat beide uitvoeringsfasen op elkaar zullen worden afgestemd, dat ook de architecturale uitstraling en materiaalgebruik opgelegd zal worden aan de concessiehouder, zodat tot één architecturaal geheel wordt gekomen;

Overwegende dat het project een volledige renovatie behelst van de onderste drie bouwlagen van het bestaande gebouw en dat in functie van een optimale interne organisatie de ruimtes worden herschikt en de interne circulatie aangepast;

Dat deze herorganisatie gepaard gaat met een aantal interne stabiliteitswerken en dat om de circulatie op alle verdiepingen logisch te structureren er een beperkte volume-uitbreiding gebeurt in de patio; dat in dit volume een trappenhuis is voorzien die de 3 verschillende bouwlagen met elkaar verbindt;

Dat hiervoor op het gelijkvloers een vloeroppervlakte van 77m² wordt afgebroken en ter vervanging een volume wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 108 m² op het gelijkvloers en de eerste verdieping;

Dat deze volume-uitbreiding zo goed als geen toename van de footprint van het gebouw betekent en dit de enige wijziging is aan het bouwvolume met uitzondering van enkele toevoegingen voor technische installatie en het isoleren van de gevel;

Overwegende dat daarom deze afbraakwerken aanvaardbaar zijn ;

Wat betreft de bestemming van de gebouwen:

Overwegende dat het bestaande gebouw sinds de bouw in de jaren '80 als schoolgebouw bestemd is en dit voor een totale vloeroppervlakte van 23.236,00 m² (4.277,00 m² ondergronds en 18.959,00 m² bovengronds);

Overwegende dat in de nieuwe toestand het een schoolgebouw blijft voor een totale vloeroppervlakte van 23.364,00 m² (4.277,00m² ondergronds en 19.087,00 m² bovengronds);

Dat het project dus een kleine toename van 128m² voorziet aan de binnenkant van de patio, voornamelijk door de nieuwe trappenkern die toegevoegd wordt,

Dat het huidige programma van les- en oefenlokalen en labo's van de Erasmushogeschool voor diverse vakgroepen hetzelfde blijft, dat enkel de functies voor kine en UZB hieraan worden toegevoegd;

Overwegende dat het project gelegen is in een gebied van collectief belang of openbare diensten en dus conform het GBP is;

Wat betreft de esthetiek van de bebouwing:

Overwegende dat de buitenschil van de onderste drie lagen wordt aangepakt;
Dat de bestaande betonnen gevelpanelen worden ingepakt om zo afvalstromen en stofvorming te beperken; dat de asbesthoudende gevelpanelen in de gordijngevels worden verwijderd;
Dat de nieuwe gevels voorzien zijn in geprofileerde metalen beplating in een wit/lichtgrijze kleur met variërende tussenafstand tussen de profielen en met een betonlook plint onderaan;
Dat het volledige buitenschrijnwerk wordt vervangen en deze iets naar binnen wordt geplaatst;
Dat in combinatie met het dikke gevelpakket er zo een passieve zonnewering wordt gecreëerd die de zonlasten beperkt;
Dat er enkele nieuwe raamopeningen worden gecreëerd om de kwaliteit van de binnenruimtes te verbeteren en een nieuwe duidelijke toegang gecreëerd wordt op het gelijkvloers niveau van de school;
Overwegende dat voor de twee grote torenvolumes een suggestie wordt gedaan om te werken met een groene accentkleur die gradueel zachter wordt naar boven toe, dat ook op de lange zuidgevel, gericht op het groene bosgebied, deze groene kleur wordt geïntroduceerd;
Dat de renovatie van deze torenvolumes deel zal uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag maar dat het wel de bedoeling is de principes van de school door te rekken op het torenvolume zodat één architecturaal geheel wordt gevormd;

Wat betreft de binneninrichting :

Overwegende dat het project een volledige renovatie behelst van de onderste drie bouwlagen van het bestaande gebouw en dat hier voornamelijk de binneninrichting wordt aangepast;
Dat in functie van een optimale interne organisatie de ruimtes worden herschikt en de interne circulatie aangepast;
Dat de herorganisatie gepaard gaat met een aantal interne stabiliteitswerken en een nieuwe trappenhal wordt toegevoegd, die een beperkte volume uitbreiding geeft binnen de patio;

Overwegende dat volgens het advies van Access&Go de toegangsdeur, sommige binnendeuren, het MIVA toilet en het auditorium niet conform Titel IV van de GSV zijn;

Dat de toegangsdeur een vrije doorgang moet hebben van 85 cm, met een deurblad van 93 cm, dat bij dubbele deuren minstens één deurvleugel deze vrije doorgang moet hebben, dat voor de deuren van PBM-toiletten deze vrije doorgang ook geldt, dat bovendien de transferruimte naar de deur gericht moet zijn, dat de toiletpot naar de zijkant moet worden verplaatst en dat in auditoria gereserveerde plaatsen voor PBM's moeten worden voorzien;

Dat eveneens de niet op de plannen vermelde elementen opgenomen moeten worden in het speciale lastenboek;

Dat om conform Titel IV van de GSV te zijn, de plannen op basis van het volledige advies van Acces&Go aangepast dienen te worden;

Overwegende dat naar materiaalgebruik voor de binneninrichting wordt ingezet op het creëren van een aangename en hedendaagse omgeving, met het terug in zicht brengen van de betonnen ribbenvloeren in de publieke zones;

Dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de beleving en de akoestische kwaliteit van de ruimtes, door het voorzien van voldoende akoestisch absorberend materiaal;

Overwegende dat het gebouw toegankelijk is via zowel het kelderniveau aan de zuidwestzijde als het gelijkvloers doordat het terrein in helling ligt;

Dat er in de gevel aan het bovenplein een nieuwe toegang wordt gecreëerd voor de studenten en in de gevel aan het benedenplein één voor patiënten en bezoekers van UZB en VUB;

Dat in het algemeen kan gesteld worden dat de herorganisatie van het gebouw gebeurt op basis van een logische schakeling van functies en gebruikers, met behoud van zoveel mogelijk van de bestaande (structurele) wanden om de stabiliteitsingrepen te beperken;

Dat de leesbaarheid van het gebouw vergroot wordt door de duidelijke en heldere circulatie en mits het integreren van de adviezen van Acces&Go alle zones in het gebouw integraal toegankelijk zijn;

Wat betreft de buitenaanleg :

Overwegende dat in het project in beperkte mate de buitenaanleg wordt aangepakt en dat enkel daar waar de toegangen tot het gebouw gefaciliteerd dienen te worden, de omgevingsaanleg een grondige renovatie krijgt;

Dat het bovenplein niet vernieuwd wordt met uitzondering van de aanleg van een kleine revalidatietuin voor het UZB en een pad voor de nieuwe evacuatieweg;

Dat in de reeds uitgevoerde wegenis een ingreep nodig is om de toegang van de brandweer te verzekeren en een logische en veilige verkeersstroom van en naar het benedenplein te kunnen garanderen;

Dat zich op het benedenplein in de huidige toestand voornamelijk verharde sportvelden en een grasmat bevinden, maar dat gezien de nieuwe hoofdingang van het UZB zich hier bevindt, deze vrijwel volledig wordt heraangelegd;

Dat de bestaande verharding van de sportvelden enerzijds omgevormd wordt tot parkeerplekken (op infiltratiezone) voor het UZB en anderzijds tot een vegetatiezone;

Dat ook de patio opnieuw wordt aangepakt door toevoeging van wat vegetatie voor een frissere look;

Dat de bestaande tracés van rioleringen zoveel mogelijk behouden blijft gelet op het behoud van de bestaande buitenaanleg, dat de zeer beperkte overloop van de regenwaterputten worden aangesloten op de bestaande tracés richting de beek;

Dat onder de nieuw aangelegde verharding bijkomende infiltratievoorzieningen voorzien zijn;

Dat in geplande toestand 12.514,00m² ondoorlaatbare oppervlakte voorzien is, wat een vermindering van 710m² is ten opzichte van de huidige toestand (13.224,00 m²); dat dit een verbetering is van de doorlaatbaarheid en de doorlaatbaarheidsfactor O/T van 55% in bestaande toestand naar 52% in de geplande toestand gaat;

Overwegende dat alle bestaande daken van de school binnen het project thermisch geïsoleerd worden en voorzien van een nieuwe dakbedekking; dat de daken van de studentenhuysvesting deel zal uitmaken van de afzonderlijke aanvraag;

Dat omwille van de zeer specifieke bestaande dakopbouw en stabiliteits-technische redenen de belasting van de dakopbouw op de structuur van de daken niet kan worden verhoogd ten opzichte van de bestaande toestand; dat per type dak wordt bekeken of er groendaken en zonnepanelen kunnen voorzien worden zonder zware stabiliteitswerken te moeten uitvoeren;

Dat er voor de nieuwe dakdichting gekozen is voor een witte dakdichting zodat het stedelijk hitte-eiland vermeden wordt en de hittedoorslag naar het gebouw toe wordt beperkt;

Overwegende dat het project in verschillende fases wordt uitgevoerd opdat de school ten alle tijden in werking kan blijven; dat hiervoor tijdens de werken tijdelijke containers zullen geplaatst worden om het tekort aan leslokalen op te vangen;

Dat deze voornamelijk op het bovenplein worden geplaatst in twee verdiepen, rekening houdende met een maximaal behoud van parkeerplaatsen, volledig behoud van bestaande bomen en met voldoende ruimte voor de werfzone; dat deze gedurende de doorlooptijd van de werken zullen blijven staan;

Wat betreft de mobiliteit en parking :

Overwegende dat de site qua bereikbaarheid met openbaar vervoer in de toegankelijkheidszone C is gelegen (matige bediening door het openbaar vervoer) volgens artikel 10 van Titel VIII van de GSV;

Overwegende dat binnen dit project de parking niet mee opgenomen wordt en dat de buiten gelegen parkeerplaatsen deel uitmaken van een afzonderlijke milieuvergunning van de gehele site; dat binnen deze vergunning 88 parkeerplaatsen specifiek voorzien zijn voor de Erasmushogeschool, waarvan er 7 tijdens de werken heraangelegd worden, tezamen met 5 plaatsen die van het UZB zullen verplaatst worden naar de site EHB;

Dat de 12 nieuw-of her aan te leggen parkeerplaatsen als MIVA parkings ter hoogte van het benedenplein worden ingericht en dat deze zullen gebruikt worden door patiënten van UZB;

Dat de 47 ondergrondse parkeer plaatsen worden gereduceerd naar 40 (MV 393465);

Overwegende dat in de bestaande toestand momenteel 56 fietsenstallingen zijn binnen het gebouw (ondergronds) en 26 niet-overdekte plaatsen in de buitenaanleg; dat dit totaal wat hoger is dan in het mobiliteitsplan 2022-2024 beschreven staat, waar tevens rekening wordt gehouden met de studentenkamers;

Dat in de omgevingsaanleg van dit project (aan het bovenplein) 3 boxen met fietsenstalling van telkens 30 fietsen worden voorzien, waarvan er 2 afgesloten en overdekt zijn voor EhB en de studentenverblijven en 1 voor de bezoekers en het personeel van UZB en VUB (aan het benedenplein);

Dat er verder op de site 10 plaatsen voor bezoekers worden ingericht met fietsbeugels en er in het gebouw nog 20 plaatsen worden voorzien;

Wat betreft de technische installaties van het project :

Overwegende dat het project voorziet in een volledige vernieuwing van de technische installatie, namelijk:

- lucht-water warmtepompen;
- ventilatiesysteem met een ventilatiegroep per blok, met mechanische inblaas en afzuiging;
- zonnepanelen;

Overwegende dat er afgeweken wordt van artikel 6 van Titel I van de GSV wat betreft de integratie van speciale technieken;

Dat de warmtepompen op het technisch verdiep van de toren worden geplaatst, met een akoestisch scherm rondom in dezelfde materialiteit van de gevel om zoveel mogelijk één geheel te vormen met de rest van de gevel;

Dat het grootste deel van de luchtgroepen een plek binnen het gebouw krijgen maar dat 3 eenheden eveneens op het dak worden geplaatst, als dusdanig dat het kanaalwerk en de zichtbaarheid vanop het maaiveld minimaal werd gehouden en dat deze voorzien zijn van een omkasting in stalen beplating;

Dat aangezien het om een verbouwing van een bestaand gebouw gaat en niet alle technieken binnen het bestaand volume kunnen voorzien worden, deze afwijking aanvaardbaar is;

Dat het toevoegen van zonnepanelen stabiliteit-technisch kan aangezien deze belasting als een onderhoudslast wordt ingerekend, dat hierbij van uit wordt gegaan dat op de positie van de zonnepanelen geen personen zullen wandelen of andere onderhoudslasten zullen worden toegevoegd.

Dat als dusdanig het toevoegen van zonnepanelen mogelijk is op elk dak en bekeken is in functie van de vraag en de oriëntatie waar deze geplaatst zijn;

Wat betreft het regenwaterbeheer :

Overwegende dat het project voorziet in de volledige vernieuwing van de regenwaterrecuperatie;

Dat volgens artikel 16, Titel van de GSV het regenwater afkomstig van alle doorlaatbare oppervlakken opgevangen en afgevoerd moet worden naar een regenput, een vloeveld, of bij gebrek daaraan , de openbare riolering, dat de minimumafmetingen van de regenwaterputten 33l/m² dakoppervlak zijn in horizontale projectie;

Dat in dit project op vraag van de waterfacilitator wordt gekozen om 50L per m² te voorzien, met een:

- totale geprojecteerde oppervlakte: 4.804 m²
- waarvan groendak (min substraatlaag 10cm en waterreserves van 8 liter per m²): 912 m²
- mee te rekenen oppervlakte: 3.892 m²
- te voorziene regenwaterput: 194.600L
- Voorziene regenwaterputten: 195.000L

Dat gezien bovenstaande voldaan wordt aan de eisen van het GSV en Leefmilieu Brussel;

Wat betreft de effecten op de omgeving:

Overwegende dat met akkoord van Natura 2000 en Leefmilieu Brussel er geen passende beoordeling dient opgemaakt te worden, maar dat een effectenanalyse gevraagd werd die aangeeft of er al dan niet een impact op het natuurgebied is;

Dat deze analyse werd opgemaakt en toegevoegd aan het dossier, dat zowel de effecten van de werf, en de effecten op de omgeving werden bekeken op vlak van stedenbouw en landschap, het erfgoed, sociaal- en economisch vlak, mobiliteit, bodem, regenwater en watervoorziening, fauna en flora, energie, lucht, microklimaat, geluid en trillingen, mens en afval;

Dat werd onderzocht wat de eventuele mogelijke effecten zijn op het natuurgebied en meer bepaald op het directe ruimteslag, barrièrewerking, waterhuishouding, licht- en rustverstoring, waaruit blijkt dat er weinig tot geen negatieve effecten worden verwacht;

Besluit :

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies op voorwaarde dat:

- de voorwaarden van Acces&Go worden geïntegreerd ;
- de voorwaarden van DBDMH worden geïntegreerd ;

=> de brandweer raadt aan om de evacuatiestudie vooraf ter validatie voor te leggen aan de brandweer. Zo heeft de brandweer bijv. twijfels of het studentenrestaurant momenteel over voldoende evacuatiebreedte beschikt in het huidig ontwerp.

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12283

OMNITEC S.P.R.L.: Régulariser le changement d'utilisation d'un garage avec show-room et atelier de réparation de véhicules en commerce de matériel de chauffage et plomberie ainsi que la couverture de la cour,
Rue Léopold I 402 - 406.

AVIS

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PPAS

Considérant la demande se situe dans les limites du Plan particulier d'affectation du sol dénommé **PPA N° 8.05 Quartier Albert** arrêté par arrêté du Gouvernement du **25/02/1999** ;

Considérant que le bâtiment avant se situe en « zone de construction principale », le bâtiment arrière en « zone de bâtiments arrière » et la zone non construite entre les deux en « zone de cours et jardins avec construction d'annexes » ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 2 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à régulariser le changement d'utilisation d'un garage avec show-room et atelier de réparation de véhicules en commerce de matériel de chauffage et plomberie ainsi que la couverture de la cour;

Rapport d'incidence

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 13/06/2024;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- **La Commune de Jette;**
- **Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **Bruxelles-Mobilité ;**

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 11/09/2024, réf:T.1987.2360/11 ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité du 13/06/2024, réf: BM/DGI/GA1-13805, sous réserve de réaliser les livraisons en intérieur d'îlot (parking) ;

Mesures particulières de publicité

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

- **Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :**

- prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 3.3.a1 : commerce ou commerce de gros au premier étage hors liseré de noyau commercial ;
 - prescription particulière 3.3.a2.3° : entre 500 et 1500 m2 de commerce de gros hors liseré de noyau commercial, en zone mixte ;
 - prescription particulière 3.5.1° : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- **Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
- art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
 - art.188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - **dérogation aux art. 4** (profondeur d'une construction mitoyenne), **6** (hauteur de la toiture) **l'art. 13** (maintien d'une surface perméable) **du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;**
 - **dérogation aux art. 2.1.2** (affectation) ; **2.2.1** (limite extrême de construction) **et 2.2.3** (taux d'emprise des annexes) **du PPAS n° 8.05 « Quartier Albert ».**

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

- **23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/08/2024 au 12/09/2024 et que 2 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- Problèmes de stationnement : double-files, encombrement du trottoir, embouteillages et pollution ;
- Commerce de gros pas adapté à la rue et au quartier (commerce de proximité, habitation, école,...), nombre important de camionnettes en journée ;
- Longue durée d'exploitation du commerce sans permis (7 ans) ;
- Pollution lumineuse en intérieur d'îlot et bruits ;
- Problème de sécurité vis-à-vis des piétons, notamment les enfants ;
- Chargements et déchargements avant 7h du matin ;
- Usage de la rue en sens interdit ;
- Non-conformité au PRAS prescription générale 0.6 ;
- Non-conformité au PPAS : activité commerciale de plus de 33% (donnée essentielle), art. 2.2.3 zone de cours et jardins doit être plantée à 50% ;
- Dérogation au RRU Titre I article 4 et 6 ;
- Mauvaise position de l'extraction d'air du parking ;
- L'évacuation d'air causera des nuisances sonores supplémentaires ;
- La sortie supplémentaire prévue résoudra le problème de la sortie en marche arrière dangereuse mais le conflit avec les piétons sera deux fois plus large ;
- Au moins une place de stationnement public disparaît dans la rue ;
- Manque cruel de place de parking pour le commerce : plus de camionnettes que de places disponibles ;
- Conflit avec le permis d'urbanisme récemment octroyé pour le réaménagement de la rue Léopold I ;
- La couverture proposée semble déjà répondre au problème du bruit ;
- Interrogation sur l'utilisation des coupoles ;
- l'affichage obligatoire de l'enquête publique a été très limité en temps (vandalisme) ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le projet vise à régulariser le changement d'utilisation d'un garage avec show-room et atelier de réparation de véhicules en commerce de matériel de chauffage et plomberie (commerce de gros) ainsi que la couverture de la cour ;

Considérant que le projet est situé dans une zone principalement résidentielle avec quelques commerces à caractère local ;

Considérant que la parcelle concernée est située en intérieur d'un îlot et bordée par des habitations mitoyennes et jardins ;

Considérant que ce bâtiment est destiné à l'accueil d'un public plus professionnel que privé, que son public cible n'est pas entièrement local et du quartier ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que la situation de droit est un commerce composé d'un show-room d'environ 178 m² à front de rue et d'un atelier de réparation de voiture d'environ 900m² en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'atelier a une mezzanine d'environ 100m² en fond de parcelle, qu'elle se compose d'espace de réserves, de toilettes pour le personnel et un local entretien ;

Considérant qu'une cours/parking d'environ 194m² se situe entre le bâtiment à front de rue et l'atelier en intérieur d'îlot, qu'une annexe d'environ 70m² jouxte la cour et relie les deux bâtiments ;

Considérant que l'atelier est accessible depuis la cour via un passage couvert situé à droite sous le bâtiment à front de rue ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien est occupé par un commerce de gros (OMNITEC) depuis décembre 2017, sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

Rétroactes :

Considérant que le bien (showroom et atelier) a été acquis le 29/06/2017 par RENOINVEST SPRL et par Madame et Monsieur Cicero ;

Considérant que le 05/10/2018 a été introduit la demande de permis d'urbanisme 10/PFD/701165 par OMNITEC SPRL visant à changer l'utilisation d'un garage avec show-room et atelier de réparation de véhicules en commerce de matériel de chauffage et plomberie ;

Considérant que le 08/11/2019, l'accusé de réception complet de la demande a été transmis par le Fonctionnaire Délégué ;

Considérant que le 28/09/2022 un refus de la demande 10/PFD/701165 a été transmis par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le 07/11/2022, un recours a été introduit par OMNITEC contre le refus du 28/09/2022 ;

Considérant que le 14/11/2022, la Commune de Jette a transmis une lettre de demande de remise en pristin état ;

Considérant que le Collège d'urbanisme a prononcé son avis en date du 22/12/2022 ; que cet avis est défavorable ;

Considérant que le 22/03/2023, un courrier de rappel a été envoyé par la Commune de Jette au Gouvernement et au demandeur afin d'obtenir une décision du Gouvernement suite à l'avis rendu par le Collège d'urbanisme. ;

Considérant que le 18/04/2023, un procès-verbal (PV ISA/2023-29) a été établi par un contrôleur régional du Département Inspection et Sanctions Administratives ;

Considérant que le magasin a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 1D auprès de Bruxelles Environnement (IPE/1D/2019/1724152), que cette demande a été refusée au motif qu'il n'y avait aucun permis d'urbanisme ou avis favorable du fonctionnaire délégué sur ce projet, et qu'il était donc impossible pour Bruxelles Environnement de délivrer un permis d'environnement ;

Considérant que Bruxelles Environnement a estimé, suite à une visite des lieux et à un calcul de la superficie exploitée (moins de 1.000 m²) que la demande n'était pas soumise à permis d'environnement ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

Considérant qu'il est mentionné dans l'annexe 1 de la présente demande que le bien est composé en situation de droit d'un commerce de 316 m² au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, d'une activité productive de production de service matériel (atelier) de 900m² au rez-de-chaussée et d'un parking extérieur de 270m² ;

Considérant que le projet prévoit de changer l'affectation du bien en installant un commerce de gros de 1038 m² au rez-de-chaussée et 103 m² 1^{er} étage et un parking couvert de 345m²;

Considérant que la demande a été mise à l'enquête publique pour une dérogation à l'article 2.1.2 du PPAS en ce que le bien se trouve en catégorie 2 sur le plan des affectation et que la parcelle ne peut être composée d'un commerce que sur 33% de sa surface totale ;

Considérant que le projet couvre 100% de la parcelle pour une surface totale de 1141m² ; alors que le PRAS permet un maximum de 1500m² sous certaines conditions ;

Considérant qu'il s'avère que cette prescription a été abrogé implicitement par le PRAS ; qu'en effet, « *en vertu du principe de la hiérarchie des normes, les dispositions non conformes des plans inférieurs seront implicitement abrogés au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS* » (M.B., 29 novembre 2013, p.93.988) ; que l'application du PPAS précité, adopté antérieurement au PRAS, ne peut entraîner le refus de la demande ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de dérogation à l'article 2.1.2 du PPAS ;

Considérant néanmoins, que, en application de la prescription particulière 3.3.a)2 3°, le dépassement du seuil de 500m² de commerce de gros n'est pas dûment motivées pour des raisons sociales ou économiques et que les conditions locales ne permettent pas cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant que le changement d'affectation du bien, d'un garage avec show-room en un commerce de matériel de chauffage et de plomberie implique d'autres types de nuisances et un autre type de clientèle ; que les vas-et-viens seront plus réguliers et plus fréquents ;

Considérant que la demande prévoit un show-room à front de rue, que la note explicative ne donne aucune information quant à l'utilisation de celui-ci, qu'un commerce de gros de chauffage et de plomberie n'a pas de matériel à mettre à disposition dans un show-room ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que suite aux plaintes du voisinage concernant les nuisances sonores du parking en intérieur d'îlots, le demandeur propose de couvrir la cours, ceci afin de limiter les nuisances sonores, olfactives et lumineuses ; que la toiture proposée est plate et verdurisée ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite est de 1,67m sur 11,76m de long, que bien qu'ayant peu d'impact sur l'ensoleillement du voisin, cette rehausse porte la hauteur du mur à 3,97m ce qui a un impact visuel non négligeable ;

Considérant que la hauteur minimale sous cette nouvelle toiture est de 3,29m (hauteur sous poutrelles), que la hauteur des véhicules utilitaires qui utiliseront le parking varie entre 2m et 2,85m ; que le passage est donc assuré bien que limité pour les grands véhicules avec chargement sur toiture (échelle, tuyaux, etc) ;

Considérant que cette rehausse représente des dérogations aux articles art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU ; qu'elle a un impact visuel non négligeable depuis le voisin de gauche direct ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1 du PPAS en ce que la nouvelle toiture dépasse les limites extrême des constructions ; que des limites claires sont établies pour les bâtiments principaux et les arrières-bâtiments ; que la nouvelle toiture se situe donc en zone de cours et jardin ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.3 du PPAS en ce qu'il est prescrit que la cours ne peut être couverte par des annexes que sur maximum 66% de sa surface ; qu'il en découle que les 34% restants doivent donc être plantés ; que le projet prévoit de couvrir la cour à 100% ; que la toiture verte prévue ne remplace pas des surfaces plantées considérées comme en pleine terre ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.2.3 n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 13 en ce que l'ensemble de la parcelle est couverte , que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, que cette surface doit être en pleine terre et plantée, que tel n'est pas le cas ;

Considérant que cette dérogation complète la dérogation à l'article 2.2.3 du PPAS, qu'elle n'est donc pas acceptable ;

Considérant, qu'aux vue des dérogations précités, que les dérogations aux articles art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet est donc contraire à la prescription générale 0.6. du PRAS, qu'en effet dans toutes les zones, les actes et travaux, doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétique et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant qu'en façade à rue, plusieurs enseignes ont été posées ; qu'elle ne font pas partie de la présente demande ; qu'il y aura lieu d'introduire un permis à durée limitée spécifique le cas échéant ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir le passage carrossable vers le parking ; que cette agrandissement permet de créer un second passage de 2,91m qui s'ajoute au passage existant de 5,49m ;

Considérant que, pour créer ce passage, 74m² du showroom existant sont démolis ; qu'une partie de la vitrine à front de rue est donc retirée et remplacée par une grille d'accès en acier ;

Considérant que le projet d'agrandissement du passage coché n'est pas contraire à la prescription générale 3.5.1° du PRAS, qu'en effet les travaux envisagé s'accordent avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant néanmoins que ce projet rentre en conflit avec le permis10/PFD/1861809 octroyé le 03/04/2024 pour le réaménagement de la rue ; qu'en effet, un emplacement de parking pour voiture et un arbre sont prévus au droit du nouveau passage de sortie des véhicules ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que le projet prévoit, selon l'annexe 1, 9 emplacements pour véhicules à moteurs, dont 5 couverts et 4 non-couverts, que sur les plans sont représentés 5 emplacements pour véhicules à moteurs couverts mais aucunes places non-couvertes;

Considérant qu'une zone de livraison était présente devant le commerce ; que la peinture de marquage est quasi effacée et que le panneau indiquant la zone est absent de son poteau ; que cette zone de livraison est vouée à disparaître compte tenu du permis délivré pour le réaménagement de la rue ;

Considérant que le demandeur explique dans sa note que les passages des clients professionnels dure entre 5 et 15minutes, au maximum 30 minutes de manière exceptionnelle ; qu'il y a donc un trafic régulier et constant ; que si les 5 emplacements de parking sont utilisés en même temps pendant 15min et que d'autres véhicules arrivent, il est inévitable que ceux-ci devront patienter sur la voie publique, engendrant de facto des problèmes de circulation, que même le double sens proposé pour les entrées et sorties ne réglerait pas ;

Considérant qu'un employé du commerce a pour fonction de réguler le transit des nombreux véhicules ; Que le rapport d'incidence et la note explicative indique toujours l'usage de cet employé pour la régulation du trafic ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne comporte aucun élément prouvant leur adéquation avec les besoins estimés pour l'activité commerciale considérée, que le rapport d'incidences se contente d'indiquer que la zone de parking propre au magasin leur permet de ne pas

engorger la rue Léopold 1er ; que malgré tout, le nombre d'emplacements de stationnement semble insuffisant au vu des problèmes de mobilité constatés de manière récurrente sur place par les riverains, la commune et Bruxelles Environnement ;

Considérant en outre que le parking de 5 places, à cet endroit-là, pour ce type de commerce, ne participe pas au bon aménagement des lieux, qu'il faut supprimer le parking couvert et proposer un aménagement paysager comprenant à minima 50% de pleine-terre ;

Considérant qu'une zone de parking est prévu pour les vélos et vélos cargos ; qu'il est plus à destination des employés d'OMNITEC plutôt qu'aux professionnels qui se déplacent rarement en véhicules à deux roues pour du matériel de chauffage, plomberie, ventilation et électricité ;

Considérant que l'emplacement choisi pour les vélos et vélos cargos est situé devant la zone de livraison ; que ces 2 fonctions rentrent en conflit et que dès lors cet emplacement n'est pas judicieux ;

Considérant que la place de parking n°5 se situe juste à côté de l'entrée piétonne, qu'il y a également un conflit entre les 2 fonctions et danger pour les piétons lorsqu'une voiture sort de cette place de parking ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

Considérant que la toiture du parking est verdurisée, pour une surface totale de 269m² ; que cela permet d'améliorer en partie les qualité paysagère de l'intérieur d'ilôt et d'obtenir une certaine temporisation des eaux de pluies ;

Considérant que mis à part l'amélioration de la temporisation des eaux pluviales, rien n'est prévu pour la récolte de ces eaux, ni descentes d'eau pluviales, ni citernes d'eau de pluie ;

Considérant qu'un projet de ce type avec recouvrement total de la parcelle se doit de proposer une solution adéquate pour une bonne gestion de l'eau, que ce manquement n'est pas acceptable ;

Considérant que la toiture existante en intérieur d'ilôt n'est pas verdurisée mais que des panneaux photovoltaïques y sont posés ;

Considérant que des VMC sont prévues dans la nouvelle toiture afin d'évacuer l'air vicié du parking ; que l'une de celle-ci est placée au droit de la façade arrière du bâtiment principale, au pied des balcons des logements ;

Considérant que cette VMC va créer des nuisances potentielles de bruit mais surtout d'odeur pour les logements notamment au vu des la rotation fréquente de véhicules et de la pollution de l'air y associée; que cette situation n'est pas acceptable ;

Conclusions

Considérant que, en application de la prescription particulière 3.3.a12 3°, le dépassement du seuil de 500m² de commerce de gros n'est pas dûment motivées pour des raisons sociales ou économiques et que les conditions locales ne permettent pas cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant la non-conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant la non-conformité de la demande aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant la non-conformité de la demande aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que malgré l'utilité de ce type de commerce en ville, l'emplacement choisi, le quartier, la proximité des écoles ou la typologie de la rue ne sont pas adaptés à cette activité ;

Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12313

Commune de JETTE : *Placer des modules préfabriqués dans la cour de récréation de l'école Vande Borne* ;
Rue Dansette 30 - Rue Esseghem 101.

AVIS

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 zone de revitalisation urbaine et en zone prioritaire de verdoisement du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine

Attendu que sur la parcelle se trouve un bâtiment (anciennes école n°4 et n°5) inscrit dans l'inventaire Irismonument;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à placer des modules préfabriqués dans la cour de récréation de l'école Vande Borne ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- **Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles** ;
- **Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale** ;
- **AccessAndGo** ;

Vu l'avis favorable sous conditions du **SIAMU** du **18/08/2024**, réf: C.1980.4174/22 ;

Vu l'avis d'**AccessAndGo** reçu par le fonctionnaire délégué en date du **28/08/2024** qui considère le projet non-conforme aux exigences du RRU ; qu'en effet l'accès au module ne se fait pas de plain-pied ; que les classes du rez-de-chaussée n'ont pas leur porte présentant un libre passage de 85 cm et ne sont pas desservies par une aire de rotation de 150 cm ; qu'il n'y a pas de toilette PMR dans le module comportant 8 classes ;

Mesures particulières de publicité

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

- **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 29/08/2024 au 12/09/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que la présente demande de permis a pour objet la pose urgente de modules préfabriqués sur deux niveaux dans la cour de récréation de l'école Néerlandophone Vande Borne ;

Considérant que ces locaux seront à usage scolaire et permettront de répondre à un besoin de relocalisation des enfants des écoles Brel-Vande Borne (4 classes primaires FR et 4 classes maternelles NL ainsi que des sanitaires et un local polyvalent) ;

Considérant que le bâtiment D du site a dû être évacué d'urgence le 12 janvier 2024 pour cause de risque de désolidarisation des plafonnages des plafonds et des murs du bâtiment ; qu'une classe et un couloir ont déjà fait l'objet de chutes de plafonnage ;

Considérant qu'une solution temporaire de relocalisation des classes a été mise en place, mais ne permet cependant pas de proposer des conditions correctes d'apprentissage pour les enfants, ainsi que pour les professeurs et les parents qui doivent, pour des questions d'organisation et de bien-être, pouvoir au plus vite réinvestir le site de manière plus durable ;

Considérant que le placement des containers est prévu le temps des travaux de décapage et permettra de réaliser des investigations plus poussées sur l'état du bâtiment, soit un peu moins de deux ans d'après les estimations du demandeur ;

Considérant qu'il est donc prévu de poser les modules préfabriqués sur la zone des terrains sportifs de la cour de récréation Vande Borne sur deux niveaux ; que cette cour comptabilise actuellement une surface totale de 2070m² ; que la surface du container couvre 324m² au sol (27x12m) ;

Considérant que chaque niveau comprend 16 modules permettant la relocalisation de quatre classes, chacune de 54m², deux blocs sanitaires (6 toilettes enfants et 2 toilettes adultes), une salle polyvalente de 18m² et deux cages d'escalier ;

Considérant que chaque module se compose d'un plancher, de quatre colonnes et d'une toiture ; que la hauteur extérieure de chaque étage est de 3,17m ;

Considérant que les revêtements de façade sont composés de panneaux recouverts d'une feuille d'aluminium coloré ; que les panneaux sont posés en bandeaux horizontaux ; que les bandeaux supérieurs et inférieurs sont de couleur bleu et le central de couleur gris argent ;

Considérant que les portes extérieures sont en acier de couleur blanche (RAL9016) ; que les fenêtres sont en PVC de couleur blanche (RAL9016) composées d'une partie fixe et d'une partie ouvrante en oscillo-battant ;

Considérant que la toiture plate recouverte par un EPDM firestone avec une faible pente permet l'écoulement des eaux ;

Considérant que chaque module comprend une descente d'eau pluviale ronde de 80mm de diamètre en PVC blanc qui s'évacue directement sur le terrain ;

Conclusions

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Respecter l'avis d'Access&Go en ce qui concerne l'accessibilité des containers ;**

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.11922

SAMA DEVELOPPEMENT S.P.R.L. :

objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'ilôt ;

objet de la demande modifiée : la construction d'un logement supplémentaire dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'ilôt ;

Avenue Firmin Lecharlier 108, 1090 Jette

AVIS

- Généralités et historique du bien
- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Considérant le permis d'urbanisme **4938** délivré en date du **07/10/1927** pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme **5158** délivré en date du **08/05/1928** pour la construction d'un atelier et d'un garage ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.3142** délivré en date du **10/11/1960** pour des transformations ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.4794** délivré en date du **11/10/1972** pour des transformations ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.8438** délivré en date du **16/12/2008** pour l'aménagement d'un loft au 1er étage à l'arrière d'un bâtiment industriel ; que le projet n'a pas été réalisé ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.8770** délivré en date du **20/04/2010** pour le changement de destination d'un dépôt en bureau avec dépôt de matériel optique au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.9333** délivré en date du **18/06/2013** pour la réunion de 2 entrepôts situés aux rez-de-chaussée des bâtiments situés rue Herrewege 27 et avenue Firmin Lecharlier 108 ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.10469** délivré en date du **06/03/2018** pour la régularisation d'un appartement au 1er étage et l'aménagement d'une toiture terrasse ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.10614** délivré en date du **05/06/2018** pour le changement d'affectation d'un entrepôt de stockage et de bureaux en centre de bien-être avec sauna et hammam ; que la demande de prorogation a été accordée en date du **21/01/2020** ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.11380** délivré en date du **13/04/2021** pour des transformations intérieures dans un centre de bien-être (commerce) et la création de piscines ;
- Enquêtes publiques et modification de la demande
- considérant que l'objet de la demande initiale vise *le changement d'affectation d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'ilôt ;*

- attendu que la **demande initiale** a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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) ;
 - application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant que 5 réactions, dont une pétition, ont été introduites au cours de l'enquête publique concernant la demande initiale ; que ces réactions portent principalement sur :
 - les nuisances sonores et olfactives liées à l'utilisation de spa ;
 - les horaires d'ouvertures (7 jours/7) ;
 - l'incompatibilité du spa dans un quartier résidentiel ;
- considérant que le demandeur a signalé lors de la séance du 15/09/2023 son intention de modifier la demande en cours de procédure ; que l'avis de la commission de concertation a été reporté ;
- considérant que le demandeur a introduit en date du 22/03/2024 des plans modifiés ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise *la construction d'un logement supplémentaire dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la **demande modifiée** a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que 3 réactions, dont une pétition, ont été introduites ; que les réactions en cours d'enquête portent principalement sur les nuisances sonores et le tapage nocturne liés à l'utilisation du spa au rez-de-chaussée ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
 - dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) ;
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Logement supplémentaire
- Considérant que le bien dispose d'un gabarit de type R+2 avec une toiture à versants pour le bâtiment à rue et d'un gabarit de type R+1 avec une toiture plate pour le bâtiment en intérieur d'îlot ; que la parcelle est entièrement bâtie ;
- Considérant que le bien est composé de :
 - Commerce + bureaux au rez-de-chaussée (bâtiment avant et arrière) ;
 - 3 appartements (bâtiment avant) ;
 - 1 appartement (bâtiment arrière) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume sur la toiture plate du rez-de-chaussée afin d'y aménager un logement supplémentaire ;
- Considérant que le volume s'apparente à une toiture à mansarde ; que la rehausse des murs mitoyens n'est pas nécessaire ;
- Considérant que la plupart des toitures existantes en intérieur d'îlot sont soit plates ; soit à deux versants ; que la toiture mansardée est imposante et dénote par rapport au contexte environnant bâti ;
- Considérant l'orientation de la parcelle ; que le nouveau volume a un impact sur l'ensoleillement de la parcelle sis Avenue Firmin Lecharlier 110 ; que les dérogations au titre I du RRU ne sont pas justifiées ;

- Considérant que la demande prévoit de modifier le hall d'entrée avec WC et buanderie du loft afin d'aménager le hall commun aux deux logements ;
 - Considérant que la demande prévoit de combler la fenêtre du séjour du logement existant qui donne sur la toiture plate ; que ceci réduit l'éclairage naturel du logement existant ce qui n'est pas de bon aménagement ;
 - Considérant que la demande prévoit d'aménager un nouveau sas avec WC, de démolir le bureau attenant au séjour du loft existant ; que ces modifications suppriment les espaces de rangement du loft et nuisent au confort de celui-ci ;
 - Considérant que le nouveau logement est composé d'un hall avec vestiaire et WC séparé, d'une buanderie, d'un séjour avec cuisine ouverte, de deux salles de douches et de trois chambres ; que le logement a une superficie totale de +/- 100,00 m² ;
 - Considérant que le nouveau logement s'articule autour d'un patio ; que le séjour et les chambres bénéficient uniquement de vues tournées vers celui-ci ; que la seule vue dirigée vers l'extérieur se trouve dans la buanderie ; que celle-ci est dirigée vers une toiture plate ;
 - Considérant que le séjour avec cuisine ouverte dispose d'une longueur totale de +/- 9,45 m pour une largeur de +/- 3,70 m ;
 - Considérant que la demande indique prévoir des emplacements vélos dans l'entrée cochère ; que l'entrée est commune au commerce et est accessible au public ; que cet espace ne peut être considéré comme un local vélo conforme aux normes du RRU ;
 - Considérant que la demande actuelle ne prévoit pas d'aménager de local pour ordures ménagères et ni de local commun pour rangement de matériel de nettoyage ;
 - Considérant les plans du permis d'urbanisme **J.8438** ; que la demande prévoyait alors l'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée ;
 - Considérant les plans du permis d'urbanisme **J.10469** ; que le permis a été délivré à condition de « *prévoir des locaux communs conformément aux conditions du permis d'urbanisme précédent J.8438 (un local vélo, un local pour ordures ménagères en un local pour entreposer le matériel de nettoyage)* » ;
 - Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux plans et aux conditions du dernier permis d'urbanisme délivré ou d'introduire une demande pour régulariser la situation existante ;
-
- Modification de l'accès des logements
 - Considérant les plans de la situation existante du rez-de-chaussée ; que ceux-ci ne correspondent pas aux plans délivrés du dernier permis d'urbanisme **J.11380** ;
 - Considérant les plans de la situation projetée ; que l'accès au 1^{er} étage est modifié afin de transformer le hall commun en bureau ;
 - Considérant que le sas entre l'espace spa (non-concerné par la demande) et l'entrée cochère dispose d'une largeur de +/- 70 cm ; que la porte de sortie du spa a une largeur de +/- 80 cm ; que le sas n'est dès lors pas praticable ;
 - Considérant que la demande prévoit de combler certaines ouvertures de portes ; que la kitchenette et WC ne sont dès lors plus accessibles ;
 - Considérant que la demande prévoit de remplacer la verrière par une toiture en pente ;
-
- Avis défavorable du SIAMU
 - Considérant l'avis défavorable du SIAMU concernant la demande initiale (ref. : CP.1999.0514/11 du 15/09/2023) ;
 - Considérant que la motivation est la suivante : « La situation du spa pour ce qui est de l'endroit le plus éloigné du compartiment est supérieur à 45m de la sortie de l'immeuble en façade à rue. La distance à parcourir est supérieure au maximum prévu par l'annexe 2 de l'Arrêté Royal [...] » ;
 - Considérant l'avis défavorable du SIAMU concernant la demande modifiée (ref. : CP.1999.0514/12 du 31/07/2024) ;

- Considérant que la motivation est la suivante : « le logement ne dispose que d'un accès depuis le couloir du rez aboutissant à la rue et amène à une condition similaire à la présente demande de permis » ;
- Conclusion
- Considérant que l'ajout d'une unité de logement densifie le bien sans apporter d'amélioration significative des espaces communs ;
- Considérant que l'ajout de ce volume implique la fermeture d'une baie dans le séjour du logement existant ; que ceci nuit aux qualités d'habitabilité du logement ;
- Considérant que le volume supplémentaire densifie l'intérieur d'ilot ;
- Considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;
- Considérant que la demande ne s'accorde pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

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 refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) et la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT0

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 20/09/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12216

Mijnheer Maarten Wauters: *de verbouwing van bijgebouwen en de uitbreiding van een dakkapel langs de achtergevel van een eengezinswoning;*

Dupréstraat 45, 1090 Jette

ADVIES

• Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat het betrokken goed zich bevindt in de vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst (Station Jette) ;
- overwegende dat de aanvraag *de verbouwing van bijgebouwen en de uitbreiding van een dakkapel langs de achtergevel van een eengezinswoning* nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 29/08/2024 tot 12/09/2024 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er een bezwaarschrift ingediend werd na het openbaar onderzoek; dat het bezwaarschrift ging over de impact van het nieuwe volume op het zonlicht op het naburige perceel (n°143);
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de gemachtigde ambtenaar onderworpen werd in verband met:
 - afwijking op art.10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) ;

• Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende de bouwvergunning J.3351 afgeleverd op 12/01/1962 voor het afbreken van het bestaand dak en het bouwen van een nieuw volume met plat dak langs de voorgevel en de renovatie van de voorgevel ;
- overwegende de bouwvergunning J.11818 afgeleverd op 10/01/2023 voor het vervangen van de inkomdeur en het buitenschrijnwerk aan de voorgevel van een eengezinswoning;

• Verbouwing van de bijgebouwen

- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van de bijgebouwen langs de achtergevel op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een volume op het gelijkvloers voorziet ; dat de nieuwe achtergevel niet wordt uitgelijnd met die van het naastliggende pand; dat de nieuwe achtergevel met +/- 0,55 m ten opzichte van de diepste gevel (rechts) uitsteekt ; dat de gemeenschappelijke muur dient te worden verhoogt;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een volume met een hellend dak op de 1^{ste} verdieping voorziet; dat het volume met +/- 3,35 m ten opzicht van de naastliggende gevel (links) uitsteekt;

- Overwegende dat de aanvraag dus afwijkt van titel I van de GSV;
- Overwegende de oriëntatie van het perceel; dat de nieuwe volumes geen slechte impact hebben op het zonlicht op de naburige percelen; dat de afwijkingen miniem en aanvaardbaar zijn;
- Overwegende dat geen detail van het nieuw hellend dak van de bijgebouwen werd bezorgd; dat het nodig is om een voldoende grote dakgoot te voorzien om te voorkomen dat water naar de burens stroomt;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een keuken met eetruimte en een aparte WC in het nieuwe volume op het gelijkvloers voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een bureau in het volume op de 1^{ste} verdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een douchekamer op de 2^{de} verdieping voorziet; dat de slaapkamer aan de voorkant wordt verkleind maar dat een bureauruimte ernaast wordt ingericht;
- Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de dakkapel van de slaapkamer achteraan voorziet; dat het niveau van de kroonlijst hetzelfde blijft; dat ondanks de uitbreiding de natuurlijke verlichting van de slaapkamer nog steeds onvoldoende is;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) ; dat de aanvraag de bestaande situatie verbetert; dat de afwijking miniem en aanvaardbaar is;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag goed past in de stedenbouwkundige context;
- Overwegende dat de aanvraag de energetische prestaties van het gebouw en de bestaande situatie verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening voldoet;

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

- **Een detail van de kroonlijst (schaal 1/20) ter hoogte van het hellend dak langs de gemeenschappelijk muur (n°147) bezorgen;**

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

De afwijking op art.10 van titel II van de GSV (natuurlijk verlichting) 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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12234

Monsieur Sanharib Malki Sabah: *la régularisation de la modification de la lucarne dans le versant avant, du remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la fermeture d'un balcon en façade arrière et de l'aménagement d'un duplex dans un immeuble de rapport;*

Boulevard de Smet de Naeyer 468, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe le long d'un espace structurant, en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la modification de la lucarne dans le versant avant, du remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la fermeture d'un balcon en façade arrière et de l'aménagement d'un duplex dans un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 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 ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale) ;

- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 7419 délivré en date 13/04/1934 pour la construction d'une maison c ;
- Considérant le permis d'urbanisme 7509 délivré en date du 19/06/1934 pour la construction d'une lucarne dans le versant avant ;

- Implantation / gabarit / volumétrie
- Considérant les photos aériennes à disposition (BruGIS) ;
- Considérant que la lucarne en façade avant est visible sur les photos depuis 1953 ;
- Considérant qu'une première partie de l'annexe a été construite au rez-de-chaussée entre 1987 et 1996, sans pouvoir en déterminer l'année exacte ; que cette annexe s'aligne à la façade arrière et ne dépasse pas la façade arrière du bien voisin (n°470) ;
- Considérant qu'une seconde partie de l'annexe a été construite entre 2012 et 2014 ; que cette annexe dépasse alors le bien voisin (n°470) ;
- Considérant que la demande déroge au titre I du RRU ; que le volume n'a pas d'impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;

- Aménagements intérieurs
- En ce qui concerne le logement au 1^{er} étage :

- Considérant la situation de droit ; que le logement était composé d'un hall avec vestiaire, d'un WC, d'une chambre en façade avant, d'une salle à manger et d'une cuisine en façade arrière donnant accès à une terrasse ;
- Considérant qu'aucune salle-de-bain n'est représentée dans les logements sur les plans de la situation de droit ; que la cuisine a été transformée en salle-de-bain ; que la cuisine a été intégrée dans la pièce de vie principale ; que sa superficie est de +/- 24,7 m² ; que celle-ci est dès lors insuffisante pour répondre aux normes d'habitabilité des logements ; que la dérogation est toutefois minime et dès lors acceptable ;
- Considérant que la terrasse a été fermée par un châssis, que le volume est intégré dans la salle-de-bain ; qu'il est regrettable que le logement ne dispose donc plus d'espace extérieur ; que l'aménagement du logement reste néanmoins confortable ;
- Modification du nombre d'unités de logements
- En ce qui concerne le logement au 2^{ème} étage et 3^{ème} étage :
- Considérant la note explicative jointe à la demande ; que le bien est actuellement divisé en 4 unités de logements ; que la situation légale du bien est un bien de rapport composé de 3 unités ;
- Considérant le reportage photographique intérieur joint à la demande ; que le 3^{ème} étage est composé d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle de bain ; que cet aménagement de fait n'est pas représenté dans les plans fournis ;
- Considérant que le plan intitulé « 3^{ème} étage de fait » représente la situation projetée ;
- Considérant que la demande vise à transformer le logement surnuméraire sous les combles en deux chambres avec salle de bain afin de former un duplex avec le 2^{ème} étage ;
- Considérant que le duplex proposé est spacieux ;
- Considérant que le duplex dispose d'un sas sur le palier du 2^{ème} étage ainsi que d'un sas au 3^{ème} étage ; que le sas au 3^{ème} étage n'est pas nécessaire ; qu'il y a lieu de supprimer la porte du sas vers la cage d'escalier ;
- Considérant qu'il y a lieu de retirer la kitchenette et de ne pas utiliser cet étage de manière indépendante ;
- Aménagement du sous-sol
- Considérant les plans de la situation de droit ; que le local en façade avant au niveau du sous-sol est divisé en trois compartiments « charbon » ;
- Considérant les plans de la situation intitulée « sous-sol de fait » ; que ce local est divisé en deux (local « poubelle » et local « vélo ») ;
- Considérant le titre II du RRU concernant les locaux communs ; que ceux-ci ne peuvent être considérés comme tels que si leur accès est aisé depuis la voie publique ; que tel n'est pas le cas ; que ces locaux sont dès lors considérés comme des espaces de rangement ;
- Façades
- Considérant que la porte d'entrée a été remplacée en 2009 ;
- Considérant que la porte d'origine était en bois de couleur blanche et disposait d'une partie vitrée avec ferronnerie ; que la porte d'entrée existante est en PVC et est composée d'un panneau plein ; ce qui réduit l'apport de lumière naturelle dans le hall ;
- Considérant que la division des châssis ne correspond plus aux divisions des châssis représentées dans le dernier permis délivré ;
- Considérant que la porte d'entrée et les châssis existants forment un tout cohérent ;
- Considérant que les châssis d'origine s'accordaient mieux au style de la façade ; qu'il serait dès lors plus judicieux d'opter pour des menuiseries en bois et de retrouver les divisions d'origine lors du prochain remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
- Conclusion

- Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante ;
- 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 :

- Au prochain remplacement, prévoir une porte d'entrée et des châssis ayant les même divisions que celles d'origine ;
- Supprimer la porte du hall de nuit au 3^{ème} étage ;
- Supprimer la kitchenette au 3^{ème} étage ;
- Ne pas utiliser le 3^{ème} étage de manière indépendante ;
- Ne pas considérer les locaux situés au sous-sol en façade avant comme des locaux communs conformes aux normes du titre II du RRU ;

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) et la dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12301

Property Consulting S.R.L.

la démolition d'un local poubelle existant et la réalisation d'un nouveau local poubelle extérieur ;

Avenue de l'Arbre Ballon 30-32

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 démolition d'un local poubelle existant et la réalisation d'un nouveau local poubelle extérieur ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 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 la demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition d'un local poubelles vétuste situé à l'extérieur de l'immeuble ;
- considérant que ce local, adossé à l'entrée du parking au niveau -1, est devenu trop petit et inadapté pour la gestion correcte des déchets des résidents ;
- considérant que la situation actuelle, où des containers sont placés dans les zones de circulation du parking souterrain par manque de place, représente un risque pour la sécurité et n'est pas conforme aux réglementations en vigueur ;
- considérant que Bruxelles Environnement a octroyé un permis d'environnement de classe 1B le 13/10/2022, avec une condition imposant la mise en conformité des parkings et la gestion des déchets, notamment le retrait des containers des parkings souterrains ;
- considérant que cette demande est appuyée par le rapport du SIAMU du 16/03/2021 (réf. CI.1994.0737/6/BM/ac), qui souligne également la nécessité de résoudre la problématique liée à la gestion des déchets dans l'immeuble ;

Aménagements

- considérant que le projet de reconstruction vise à créer un local poubelles fonctionnel et adapté aux besoins des résidents et aux exigences des services de collecte des déchets ;
- considérant que ce nouveau local comprendra trois espaces distincts : un espace accessible aux habitants pour le tri des déchets, un espace pour les containers pleins en attente de collecte, et un espace pour les containers vides en rotation ;
- considérant que les accès ont été conçus pour permettre aux camions de Bruxelles-Propreté de se positionner directement devant le local sans perturber la circulation des trams passant devant l'immeuble ;
- considérant que le nouveau bâtiment sera construit en béton armé avec une finition en béton brut structuré de type « lames de coffrage bois » ;

- considérant que la toiture sera végétalisée et s'intégrera au profil du terrain existant à l'arrière, ce qui permettra de limiter l'impact visuel et d'améliorer la gestion des eaux de pluie ;
- considérant qu'un système de drainage avec une réserve d'eau sera installé pour alimenter les plantations autour du local, en plus d'une citerne de récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces ;
- considérant que des haies vives et des buissons seront plantés autour du bâtiment, renforçant ainsi l'intégration paysagère et l'esthétique du projet ;
- considérant que la ventilation du local sera assurée par de larges ouvertures en hauteur, habillées de lames de bois ajourées, garantissant ainsi une aération naturelle tout en préservant l'esthétique ;
- considérant que les portes du local seront en métal robuste de teinte gris clair ;
- considérant que les espaces intérieurs seront divisés par des parois en béton, avec des sections grillagées en partie haute pour assurer une séparation fonctionnelle tout en maintenant une visibilité suffisante ;

Conclusion

- considérant que le projet répond aux exigences imposées par Bruxelles Environnement et le SIAMU en matière de gestion des déchets et de sécurité ;
- considérant que le projet est conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant, grâce à des choix de matériaux appropriés et à une volumétrie semi-enterrée ;
- considérant que la toiture végétalisée du nouveau local contribue à minimiser l'impact visuel de la construction, tout en améliorant l'esthétique globale de l'espace extérieur et en favorisant la biodiversité ;
- considérant que le projet apporte une réponse concrète aux problèmes de sécurité et de fonctionnalité liés à la gestion des déchets dans l'immeuble, en garantissant que les containers ne seront plus entreposés dans les zones de circulation du parking souterrain ;
- considérant que les aménagements prévus, comme le système de récupération des eaux pluviales et les haies entourant le local, contribuent à une gestion durable et écologique du projet, tout en améliorant l'environnement immédiat ;

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

- de prévoir une séparation entre le jardin et la toiture plate végétalisée

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12062

Monsieur et Madame Moon Sup & Lucretia MAHIEU - VARTOLOMEI: *la démolition d'une partie de l'entrepôt, la construction d'un immeuble de 3 étages afin de créer 2 logements (1 duplex 3-chambres et 1 appartement 1-chambre) ainsi que la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot,*
Avenue de Levis Mirepoix 73.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'une partie de l'entrepôt, la construction d'un immeuble de 3 étages afin de créer 2 logements (1 duplex 3-chambres et 1 appartement 1-chambre) ainsi que la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que 1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réclamation porte sur :
 - l'impact potentiel de la nouvelle construction sur l'ensoleillement du jardin du plaignant ;
 - le respect des réglementations concernant les vues obliques et droites depuis les terrasses créées en hauteur ;
 - l'opposition au rehaussement du mur mitoyen, qui pourrait aggraver la perte d'ensoleillement dans le jardin ;
 - l'absence d'information concernant les travaux envisagés, comme indiqué dans l'annexe 2 ;
 - les précisions demandées sur l'activité au rez-de-chaussée, notamment les heures d'ouverture et le flux quotidien engendré ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.9052** classé sans suite en date du 10/07/2012 pour « *la construction d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (modifié en construction d'un immeuble de rapport comprenant 2 unités de logement et un rez-de-chaussée commercial)* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10004** délivré sous conditions en date du 20/03/2018 pour « *le changement d'utilisation d'un dépôt et d'un atelier de réparation de voiture au rez-de-chaussée en dépôt de matériel de construction* »

et la construction d'un immeuble à front de rue aux étages comprenant un appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex de 2 chambres au 2e et 3e étage » ;

Généralités

- considérant que la demande de permis d'urbanisme J.10004 est arrivée définitivement à péremption en date du 29/03/2022 ;

Aménagements

- considérant que le projet prévoit de construire sur la totalité de la parcelle, rendant ainsi l'ensemble de celle-ci imperméable, et que cette configuration est en dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui impose le maintien d'une surface perméable d'au moins 50% de la parcelle ;
- considérant que cette dérogation peut se justifier par l'utilisation du rez-de-chaussée (entrepôt) ;
- considérant que la nouvelle construction au niveau du rez-de-chaussée, est construite dans la même emprise que le projet précédent (J.10004) ;
- considérant que le projet inclut une toiture verte extensive sur la nouvelle toiture de l'entrepôt, mais que les précisions techniques sur le type de toiture verte envisagée ne sont pas fournies, ce qui laisse un manque de clarté concernant son efficacité en termes de rétention d'eau ;
- considérant que la coupe introduite dans le dossier indique une épaisseur de toiture verte de seulement 10 cm, une épaisseur qui ne permet pas une rétention d'eau suffisante, mais améliore principalement l'esthétique de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte stockante ainsi qu'une citerne d'eau de pluie ;
- considérant qu'il y aurait lieu de ne pas rehausser les murs mitoyens et de diminuer la hauteur de l'arrière d'entrepôt ;
- considérant que certaines dérogations mineures concernent la profondeur des constructions, notamment un dépassement de 3,05 mètres du mitoyen de gauche, et que le nouveau volume arrière enclaverait l'espace extérieur du voisin mitoyen, ce qui pourrait affecter la qualité de vie de ce dernier ;
- considérant que la terrasse prévue au premier étage dépasse de 5,84 mètres la construction mitoyenne de gauche, en infraction avec l'article 4 du Titre I du RRU, relatif à la profondeur des bâtiments, et que l'ajout d'un brise-vue d'une hauteur de 1,9 mètre, pour un total de 6 mètres, aura un impact significatif sur l'ensoleillement et la qualité de vie de la parcelle voisine ;
- considérant que le voisin le plus impacté se retrouverait avec un mur aveugle de 3 mètres de profondeur sur 10 mètres augmenté encore du pare-vue ;
- considérant que la terrasse et le brise-vue prévus au troisième étage sont également en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur et la hauteur, ce qui pourrait engendrer des nuisances visuelles et un manque d'ensoleillement pour les propriétés adjacentes ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer la terrasse au niveau du 1^{er} étage afin de limiter l'impact par rapport à l'immeuble du n°75 et de limiter l'accès à la terrasse du 3^{ème} étage en respectant le Code Civil en prévoyant un recul d'1,9m ;
- considérant que, bien que les terrasses ne soient pas acceptable en l'état, ce sont les chambres qui sont en liaison directe avec la terrasse et qu'il serait plus idéal que ce soit une pièce de vie (et non une chambre ou une cuisine) ;
- considérant que bien que la création d'espaces extérieurs soit jugée importante pour les logements, ces aménagements ne peuvent pas se faire au détriment des habitations voisines en termes de vue directe et d'ensoleillement, et qu'une réduction de l'emprise des logements pourrait atténuer ces impacts ;

- considérant qu'aucun des logements proposés ne dispose d'espaces de rangement, ni en cave ni dans les appartements, ce qui constitue une dérogation à l'article 3 §1 du Titre II du RRU relatifs aux normes d'habitabilité ;
- considérant que la note explicative fournie dans le dossier ne précise pas le fonctionnement de l'entrepôt de matériaux de construction, notamment en termes d'horaires d'ouverture, ni les mesures envisagées pour limiter l'impact sonore de cette activité sur les habitations voisines ;
- considérant que le bow-window prévu en façade avant dépasse les deux tiers de la largeur de la façade, en infraction avec l'article 10 du Titre I du RRU concernant les éléments en saillie, une dérogation inacceptable pour un projet de construction neuve ;
- considérant que la composition de la façade n'a pas bénéficié d'une recherche particulière et que la proposition faite pour la composition de la façade n'est pas de qualité (le choix des matériaux de façade, les baies ne sont pas en harmonie avec la porte de garage du rez-de-chaussée...) alors que, pour une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir un soin particulier à l'esthétique de la façade pour améliorer le front bâti ;
- considérant que les dérogations relevées dans ce dossier concernent plusieurs articles du Titre I du RRU, notamment l'article 4 relatif à la profondeur des constructions mitoyennes, l'article 6 concernant la hauteur des toitures, l'article 10 sur les éléments en saillie (balcons, terrasses, oriels), et l'article 13 sur la perméabilité des parcelles ;
- considérant que le projet est également en dérogation avec plusieurs articles du Titre II du RRU relatifs aux normes d'habitabilité, tels que l'article 3 §1 concernant les espaces de rangement, l'article 4 relatif à la hauteur sous plafond (une dérogation mineure étant constatée au troisième étage avec une hauteur de 2,45 m), et l'article 16 relatif au local commun pour les ordures ménagères ;
- considérant qu'aucune justification suffisante n'a été apportée pour justifier ces multiples dérogations aux règlements en vigueur et que leur cumul entraîne un impact négatif sur les habitations voisines et la qualité de vie du quartier ;
- considérant que le permis d'urbanisme J.10004 délivré le 20/03/2018 proposait des aménagements de qualité, qu'il y aurait lieu de respecter ce permis d'urbanisme en l'adaptant légèrement ;

Conclusion

- considérant que la demande de permis d'urbanisme comporte de nombreuses dérogations aux règles du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- considérant l'ensemble des dérogations relevées et l'impact négatif global du projet sur le voisinage et la qualité de vie des résidents
- considérant que le projet nécessite une révision approfondie afin de le rendre conforme aux règlements urbanistiques en vigueur et de minimiser les nuisances pour le voisinage ;

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

- revoir les aménagements des logements ;
- éviter la rehausse de la toiture en intérieur d'îlot en maintenant la hauteur de la toiture de la situation de droit sans rehausse des murs mitoyens ;
- intégrer l'oriel dans son contexte soit en réduisant sa hauteur d'un étage, soit en créant un balcon ;
- supprimer la terrasse située au 1^{er} étage ;
- revoir l'aménagement de la terrasse située au 3^{ème} étage en se référant au permis J.10004 précédemment délivré ;
- prévoir des espaces de rangement pour chaque logement ;
- proposer des mesures compensatoires pour la couverture de la parcelle, telles qu'une toiture verdurisée intensive ou extensive, une toiture stockante, et un système de récupération d'eau de pluie ;

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12217

Monsieur Walid Ibrahim: *la régularisation de transformations intérieures au rez-de-chaussée, du remplacement de la vitrine, du percement du mur mitoyen et du non-respect des conditions liées au permis d'urbanisme J.9393 (prévoir un vitrage transparent tant pour les portes d'entrée que pour la fenêtre en façade à rue), le changement d'affectation d'un dépôt en locaux annexes à la polyclinique et en 2 emplacements de parking et le remplacement de la porte de garage au sein de 2 immeubles composés au total de 4 logements, d'une polyclinique et d'un dépôt,*
Chaussée de Jette 533-535.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de transformations intérieures au rez-de-chaussée, du remplacement de la vitrine, du percement du mur mitoyen et du non-respect des conditions liées au permis d'urbanisme J.9393 (prévoir un vitrage transparent tant pour les portes d'entrée que pour la fenêtre en façade à rue), le changement d'affectation d'un dépôt en locaux annexes à la polyclinique et en 2 emplacements de parking et le remplacement de la porte de garage au sein de 2 immeubles composés au total de 4 logements, d'une polyclinique et d'un dépôt ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande vise à régulariser les transformations intérieures effectuées au rez-de-chaussée d'un immeuble situé au 535 Chaussée de Jette ;
- considérant que ces transformations incluent le remplacement de la vitrine, le percement d'un mur mitoyen et le changement d'affectation d'un dépôt en locaux annexes à une polyclinique ainsi qu'en deux emplacements de parking ;
- considérant que le permis d'urbanisme J.9393 imposait un vitrage transparent permettant de voir l'intérieur des locaux de la polyclinique depuis la rue, tant pour les portes d'entrée que pour la fenêtre en façade avant, et que cette condition n'a pas été respectée ;
- considérant que le vitrage actuel, devenu translucide par l'application d'un film plastique, empêche cette transparence, contrevenant aux exigences de visibilité intérieure requises par le permis J.9393 ;
- considérant que la prescription de visibilité de la façade avant n'a plus de sens, car aucun cabinet médical n'est situé en façade avant, rendant inutile le masquage de plus de 50 % de la vitrine, et qu'il serait pertinent de retirer ce film plastique ;
- considérant dès lors que le projet comporte une dérogation à l'article 34 du Titre VI du RRU, car l'enseigne en place masque plus de 50 % de la vitrine, en contradiction avec les normes relatives aux rez-de-chaussée commerciaux ;

- considérant que la demande inclut également le remplacement de la porte de garage existante par une porte sectionnelle en acier de ton gris, en contradiction avec les châssis bleu anthracite du bâtiment mitoyen de gauche et les châssis des étages supérieurs de l'immeuble concerné ;
- considérant que cette disparité dans le choix des matériaux et des teintes nuit à l'harmonie visuelle de la façade, affectant ainsi l'intégration esthétique de l'immeuble dans le bâti environnant ;
- considérant que les aménagements intérieurs prévus au niveau du parking ne sont pas qualitatifs, notamment en ce qui concerne la profondeur du parking, ce qui pose des questions de gestion des espaces ;
- considérant que l'aménagement du garage, tel que prévu, n'est pas optimal et doit être amélioré pour répondre aux exigences de fonctionnalité et de sécurité ; qu'aucune isolation n'est prévue entre le cabinet de kinésithérapie et le garage ;

Conclusion

- considérant que le projet vise à répondre à des besoins fonctionnels pour la polyclinique, notamment en termes d'expansion de l'offre, d'accessibilité et de gestion des parkings ;
- considérant que le masquage de plus de 50 % de la vitrine n'est pas justifié, étant donné qu'aucun cabinet médical ne se trouve en façade avant, et que la suppression du film plastique serait nécessaire pour se conformer aux exigences du permis J.9393 ;
- considérant que la composition de la façade, avec l'installation d'une porte sectionnelle en acier gris, ne s'accorde ni avec les châssis bleu anthracite du mitoyen de gauche, ni avec ceux des étages supérieurs, créant ainsi une rupture visuelle peu harmonieuse avec le bâti environnant ;
- considérant que les aménagements intérieurs au niveau du parking ne sont pas de qualité suffisante, notamment en ce qui concerne la profondeur du parking et l'optimisation de l'espace, ce qui nécessite des révisions ;
- considérant que la demande de régularisation doit inclure des améliorations esthétiques et fonctionnelles pour garantir une meilleure intégration dans le cadre bâti et se conformer aux règles urbanistiques en vigueur ;

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

- revoir l'aménagement intérieur du parking en prévoyant une isolation phonique et thermique de celui-ci, supprimer la porte vers le cabinet de kiné ou créer un sas ;
- maintenir la porte existante des logements et adapter le dessin de celle-ci ;
- respecter l'art. 34 du titre VI du RRU en ce qui concerne la vitrine du cabinet médical et introduire un permis à durée limitée pour les enseignes ;
- prévoir une porte sectionnelle en harmonie soit avec les châssis du rez-de-chaussée, soit avec les étages du bâtiment ;

La dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) 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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12300

Coöperative de Construction AUTREMENT S.C.R.L. : l'aménagement d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble composé de 2 duplex;
Avenue de Jette 109.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le périmètre du permis de Lotir (PL) L.99 délivré le 08/02/2011 ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble composé de 2 duplex* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 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.9462** classé sans suite en date du 03/09/2013 pour « *la construction d'une maison mitoyenne unifamiliale* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11205** refusé en date du 14/07/2020 pour « *la construction d'un immeuble de 4 appartements* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11362** délivré en date du 13/07/2021 pour « *la construction d'un immeuble de 2 logements* » ;

Généralités

- considérant que l'une des conditions d'octroi du PU J.11362 était la suppression de la terrasse au 3^{ème} étage, en façade arrière, condition validée à la suite de remarques émises lors de la Commission de Concertation du 26/02/2021 ;
- considérant que la Commission de Concertation a estimé que la terrasse projetée porterait préjudice au voisinage, notamment en raison des vues directes potentielles vers les parcelles mitoyennes ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a été introduite pour rétablir cette même terrasse au 3^{ème} étage, identique à celle précédemment refusée lors de la délivrance du PU J.11362 ;
- considérant que le demandeur justifie l'introduction de cette nouvelle demande par l'achèvement du gros-œuvre et la constatation matérielle qu'une terrasse à cet endroit ne porterait pas, selon lui, atteinte à l'intimité du voisinage, ni à l'intérieur d'îlot ;

Aménagements

- considérant que le logement concerné par cette demande est un triplex de quatre chambres, ne disposant actuellement que d'une terrasse de 3,15 m² au 2^{ème} étage, la nouvelle terrasse projetée offrant une superficie supplémentaire de 8,09 m², ce qui améliorerait le confort des occupants ;

- considérant que la terrasse projetée serait construite en retrait par rapport à la façade arrière (0,97 m) et aux mitoyens (1,90 m), respectant ainsi les dispositions du Code Civil en matière de vues droites et limitant les risques de nuisances visuelles ;
- considérant que la terrasse donnerait sur une chambre, ce qui pourrait limiter son usage et, par conséquent, les risques de nuisances sonores ou autres pour les voisins ;
- considérant que le garde-corps proposé serait simple et discret, réalisé en acier traité avec des balustres verticales espacées de 11 cm, ce qui réduirait son impact visuel depuis les propriétés voisines ;
- considérant que la demande comporte des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment à l'article 4 concernant la profondeur des constructions et à l'article 6 relatif à la hauteur des constructions ;
- considérant que ces dérogations sont liées à l'implantation et au volume de la terrasse projetée, et que le demandeur estime que l'impact visuel de cet aménagement serait négligeable en raison du retrait par rapport à la façade arrière et de la faible visibilité depuis les propriétés voisines ;
- considérant que le reportage photographique fourni dans le dossier ne permet pas de conclure à une absence d'impact visuel sur le voisin de gauche, ce qui soulève des incertitudes sur les conséquences réelles de la terrasse ;
- considérant que le demandeur fait valoir la présence de terrasses similaires dans l'intérieur d'îlot sur des bâtiments voisins, notamment au n°15 de l'avenue Broustin, pour soutenir la demande d'autorisation ;
- considérant que la justification par rapport au projet situé au n°15 de la rue Broustin ne s'applique pas, car les distances de recul minimales de 3 mètres avaient été respectées dans ce projet, contrairement à la situation actuelle ;
- considérant que malgré les arguments avancés, la terrasse projetée est identique à celle qui avait été refusée dans le cadre du permis d'urbanisme J.11362, et que les préoccupations exprimées par la Commission de Concertation en 2021 concernant l'atteinte à l'intimité du voisinage restent valables ;

Conclusion

- considérant que le projet ne présente pas de différences substantielles par rapport à la terrasse initialement refusée mais que les justifications réduisent les risques de nuisances déjà identifiés ;
- considérant que la profondeur de la terrasse projetée ne se justifie pas fonctionnellement, étant donné qu'elle ne servirait qu'à une chambre, alors qu'elle aurait un impact potentiellement négatif sur l'environnement urbain et le voisinage ;
- considérant qu'en réduisant la profondeur de cette terrasse, l'impact sur le voisinage sera réduit et ce d'autant plus que celle-ci ne sera accessible que depuis une chambre ;
- considérant que la dérogation au RRU concernant la profondeur et la hauteur de la terrasse pourrait alors se justifier ;

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

- maintenir 1,90 m sur le pourtour de la terrasse ;

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

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 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12199

VIVALDI'S S.P.R.L. : *la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie et le réaménagement d'un parking à l'air libre pour 26 emplacements de voitures, une zone de déchargement, un parking pour 8 vélos, l'aménagement d'une zone de détente et d'une zone de déchets (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019);*
Avenue de l'Exposition 266.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant et en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone de commerce et zone de parking arboré du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 5.01 de la Vallée du Molenbeek approuvé par A.R. du 26.01.1988 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie et le réaménagement d'un parking à l'air libre pour 26 emplacements de voitures, une zone de déchargement, un parking pour 8 vélos, l'aménagement d'une zone de détente et d'une zone de déchets (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de parking arboré ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
 - 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 qu'une demande de permis d'environnement n° PE.5502/2-2023 de classe 2 a été déclarée complète en date du 05/02/2024 ;
- Considérant que la parcelle dispose selon le PPAS d'une zone de commerce sur 15m de profondeur par rapport à l'alignement et ensuite une zone de parking arboré ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme à durée limitée J.7943 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 21/03/2006 pour une durée de 6 ans;
- considérant que le permis J.7943 reprenait les conditions suivantes :
 - respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale à savoir prévoir une grille en fer forgé de même type que celle qui rehausse le mur de clôture ;
 - prévoir l'entretien régulier de la zone de parking et des plantations prévues afin d'éviter tout parking et dépôt sauvage ;
 - limiter l'accès au parking à la seule clientèle du restaurant appartenant au propriétaire du terrain ;
- considérant qu'aucune de ces conditions n'a été respectée ;

- considérant que ce permis était un permis d'urbanisme à durée limitée à 6 ans et une des conditions du permis mentionnait qu'il fallait « prévoir l'entretien régulier de la zone de parking et des plantations prévues afin d'éviter tout parking et dépôt sauvage ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9842 concernant le réaménagement d'un parking à l'air libre de 17 emplacements de stationnement délivré le 23/04/2018 pour une durée de 9 ans ;
- Considérant que ce permis est assorti de conditions imposées par la commission de concertation. Ces conditions portent notamment sur le fait de :
 - Réaliser les travaux prévus sur les plans dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis ;
 - Limiter la durée de validité du permis à 9 ans,
 - Marquer les emplacements au sol et les numérotter.
- Considérant le PV d'infraction n°1/2019 concernant le non-respect du PU J.9842 ;
- Considérant dès lors qu'aucuns de ces deux permis d'urbanisme n'ont été respectés ;
- Considérant le courrier daté du 29/04/2024 envoyé par le fonctionnaire sanctionneur signalant appliquer le solde de l'amende administrative et nous invitant à établir un nouveau procès-verbal d'infraction ;
- Considérant que ce courrier signale que le demandeur doit répondre aux demandes d'éléments complémentaires de l'administration dans un délais de 30 jours et aux demandes de plans modificatifs dans un délai de 3 mois ;
- Considérant l'avis de dossier incomplet envoyé en date du 14/03/2024 ;
- Considérant que les compléments ont été introduits en date du 14/06/2024 ;
- Considérant que les délais imposés par le fonctionnaire sanctionneur ne sont dès lors pas respectés ;
- Implantation
- Considérant que le parking à l'air libre a une surface de 1255m² ;
- Considérant que la parcelle permet d'accéder au traiteur « la perle d'Asie » ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 26 places de parking dont 2 places PMR ;
- Considérant que la demande prévoit également l'aménagement de 8 emplacements vélos, une zone de déchets, une zone de manœuvre et de détente ainsi que l'aménagement d'espaces verts ;
- Considérant que 7 arbres à haute tige présents à front de voirie ont été abattus ; que d'après la note explicative ces arbres étaient malades ;
- considérant que la demande prévoit la plantation de 6 arbres fruitiers à haute tige dans les zones verdurisées ;
- Considérant que la demande prévoit 20% de zone de pleine terre verdurisée ;
- Considérant que la demande prévoit l'utilisation de différents matériaux :
 - Zone de livraison + zone de détente: pavés drainants ;
 - Zone de manœuvre : gravier ;
 - Zone de parkings + zone de déchets : dalle gazon ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une clôture à treillis métallique de 2m11 de hauteur munie d'un portail coulissant à front de voirie derrière laquelle s'implante une haie de 2m de hauteur ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement des places de parkings à l'alignement du front de voirie ;
- Considérant que le PPAS n°5.01 autorise les affectations suivantes dans la zone de commerce :
 - Entreprises commerciales ou artisanales ;
 - Logement ;
- Considérant que le PPAS autorise pour cette parcelle soit l'aménagement d'un parking arboré jusqu'à l'alignement à condition de reconstruire le bâtiment en ruine présent dans la zone arborée soit la construction d'un bâtiment dans la zone de commerce et

l'aménagement d'un parking arboré dans la zone destinée ainsi que l'aménagement d'un écran végétal d'une profondeur de 5m le long de l'alignement ;

- Considérant que le PPAS impose que les places de parking soient aménagées en petites surfaces séparées par des espaces verts arborés ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne l'affectation de la zone du parking arboré, le gabarit de la zone de commerce et les emplacements pour voiture de la zone de commerce ;
- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations ; que l'affectation est une donnée essentielle du PPAS ;
- Considérant que l'abattage des arbres n'est pas justifié ; que l'abattage de ceux-ci nuit à l'intégration de cette parcelle dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande ne justifie pas la nécessité de l'augmentation du nombre de places de parkings ;
- Considérant que l'aménagement d'une zone de déchets n'est pas justifié ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de parking arboré, les emplacements pour voitures sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.11920

BELGICA CONSULTING S.R.L.:

- *objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking;*
- *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking;*

Rue Ferdinand Lenoir 70-72.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking;*
 - *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- *Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/02/2023 suivant :*
 - *« vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;*
 - *considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 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 la demande concerne uniquement le bâtiment en fond de parcelle ;*

- *Considérant que le bâtiment à front de voirie se compose de 5 logements 1 chambre*
- *Historique de la parcelle et du bien*
- *En ce qui concerne le n°70 :*
- *Considérant le permis d'urbanisme 3872 concernant la construction d'une maison délivré le 25/05/1923 ;*
- *Considérant le permis d'urbanisme 3892 concernant la construction d'une extension délivré le 20/07/1923 ;*
- *Considérant l'AG n°109-1976 concernant l'autorisation d'inscrire de manière temporaire un couple de personnes âgées dans l'atelier situé en fond de parcelle ;*
- *En ce qui concerne le n°72 :*
- *Considérant le permis d'urbanisme 6083 concernant la rehausse et l'extension d'un atelier délivré le 07/10/1930 ;*
- *Considérant le permis d'urbanisme 6751 concernant la construction d'une salle de tri délivré le 19/07/1932 ;*
- *Considérant le permis d'urbanisme 7049 concernant la construction d'une cheminée délivré le 24/03/1933 ;*
- *Considérant le permis d'urbanisme J.2877 concernant la construction de garages délivré le 21/08/1959 ;*
- *Implantation*
- *Considérant que l'accès au fond de parcelle se réalise par une entrée cochère utilisée pour les résidents et l'accès aux garages ;*
- *Considérant que la parcelle a une profondeur d'environ 41m ;*
- *Considérant que les logements s'implantent le long des garages existants ;*
- *Considérant que le demandeur a signalé en séance ne pas être propriétaire de l'entièreté des garages arrières ni du n°70 rue Ferdinand Lenoir ;*
- *Considérant que les bâtiments à front de rue sont de type éclectique et qu'il y a lieu de les maintenir ;*
- *Gabarit / Volumétrie*
- *Considérant que le projet s'intègre dans le bâtiment existant en fond de parcelle ; que le bâtiment a une typologie R+1+ toit plat ;*
- *Considérant que la demande prévoit les modifications volumétriques suivantes :*
 - *démolition de la toiture inclinée d'un garage afin d'aménager une toiture plate permettant son utilisation en tant que terrasse pour le logement en partie arrière ;*
 - *destruction partielle d'une partie de la façade au rez-de-chaussée afin de créer un jardin privatif pour le logement situé en partie avant ;*
- *considérant que le demandeur n'a pas fourni l'accord des propriétaires des garages en ce qui concerne la modification demandée ;*
- *Aménagements intérieurs*
- *Considérant que la demande prévoit deux logements de deux chambres ;*
- *Considérant que la demande prévoit de cloisonner les différents espaces afin de rendre les lieux habitables ;*
- *Concernant le logement en partie avant :*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ; considérant que la pièce de vie a une superficie de 37,9m² ;*
- *Considérant que les baies de ce logement ont une vue directe sur l'entrée carrossable ;*
- *Considérant que ce logement manque d'intimité ;*
- *Considérant que la demande prévoit deux chambres de 12,5m² et 17,00m² ainsi qu'une salle de bain au 1^{er} étage ;*
- *Considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 2m68 et que le 1^{er} étage a une hauteur sous-plafond de 2m23 ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;*
- *Considérant que la dérogation n'est ni minime ni justifiables ;*
- *Considérant que ce logement ne dispose d'aucun local de rangement ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3§1 du Titre II du RRU ;*
- *Concernant le logement en partie arrière :*

- *Considérant que l'accès au logement se situe entre deux portes de garages ; que cet aménagement n'est pas optimal ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un accès distinct du flux de circulation afin d'assurer la sécurité des usagers et de répondre au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant que la demande prévoit des locaux accessoires au rez-de-chaussée tels qu'un WC, une buanderie et un cellier ; que ce rez-de-chaussée ne dispose pas de vues vers l'extérieur ni d'apport lumineux ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie, des chambres et de la salle de bain au 1^{er} étage ;*
- *Considérant que la pièce de vie a une superficie de 39,6m² et que les chambres font 13,2m² et 9,7m² ; que la grande chambre est dès lors en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;*
- *Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local vélos ni de local poubelles, d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;*
- Façades
- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades recouvert d'un crépi blanc ;*
- *Considérant que la demande prévoit des châssis en bois noirs et que les portes de garage des 3 garages maintenus entre le logement en partie avant et le logement en partie arrière sont remplacées par des portes sectionnelles noires ;*
- *Considérant que les logements sont mono-orientés au Nord-Ouest ;*
- *Considérant que la demande ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;*
- *Considérant que les baies sont agrandies et que la demande prévoit le percement de 2 nouvelles baies au 1^{er} étage ;*
- *Considérant que la demande prévoit le placement de garde-corps devant les baies ; que la matérialité de ceux-ci n'est pas précisée ;*
- *Considérant que la façade des 4 garages supprimés est remplacée par une façade avec des baies vitrées pour le logement en partie avant ;*
- Aménagements extérieurs
- *Considérant que la parcelle en situation existante est totalement imperméabilisée et que la demande prévoit la désimperméabilisation de 10% de la parcelle ;*
- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un revêtement en nid d'abeille dans le prolongement de l'entrée cochère ;*
- *Considérant qu'il s'agit d'un revêtement carrossable afin de maintenir l'accès aux garages situés en fond de parcelle ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin pour le logement en partie avant ; que l'étage du logement est situé en porte à faux au-dessus du jardin et que la dalle du 1^{er} étage se situe à 2m62 du niveau du sol ;*
- *Considérant que le jardin a une superficie de 14,43m² ; dont 7,44m² couvert par l'étage supérieur et avec un poteau présent au milieu ;*
- *Considérant que l'aménagement prévu ne permet pas une utilisation optimale de cet espace ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 11,1m² sur la toiture plate du garage ;*
- *Considérant que la demande ne respecte pas le code civil ; que le mur mitoyen vers le n°75 rue Tilmont a une hauteur d'1m30 ;*
- *Considérant que le logement en partie avant a une vue directe sur les garages ;*
- *Considérant que l'intérieur d'îlot dispose de 15 emplacements de parkings ; que ceux-ci ne sont pas uniquement destinés aux résidents de l'immeuble en partie avant ;*
- *Considérant les nuisances engendrées par l'utilisation de ces garages ;*
- *Considérant que la parcelle ne dispose d'aucune citerne d'eau de pluie, ni de toiture végétalisée ;*
- *Considérant les aménagements prévus ne visent pas à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;*
- PEB / Ventilation / Hygiène

- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades*
- *Considérant que l'épaisseur de l'isolation n'est pas précisée ni la présence d'une isolation en toiture ;*
- *Considérant que la demande ne précise aucun aspect technique utilisé (ventilation, chauffage) ;*
- Conclusion
- *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un projet prenant en compte l'entièreté de l'intérieur d'îlot;*

Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les dérogations aux art.3, 4, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU (superficie, espace de rangement, hauteur sous-plafond, local commun à ordures, local vélos et local pour le rangement du matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 26/06/2023, 18/01/2024 et 14/06/2024 qui prévoient des modifications par rapport à la demande initiale ;
- considérant que la demande prévoit des modifications volumétriques ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la toiture afin d'offrir une hauteur sous-plafond de minimum 2m50 au 1^{er} étage ;
- considérant que la toiture est une toiture à 2 pans légèrement inclinés afin de ne pas impliquer de rehausses de murs mitoyens ;
- considérant que cette modification permet de répondre aux normes du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit la suppression d'une place de parking supplémentaire ;
- considérant que les deux logements sont séparés au rez-de-chaussée par deux places de parking ;
- considérant que l'accès carrossable est maintenu afin de permettre l'accès aux 13 garages existants en intérieur d'îlot ;
- considérant que la façade avant au rez-de-chaussée n'est plus partiellement démolie ; que l'accès aux logements s'effectue à l'alignement ;
- considérant que la demande prévoit un duplex deux chambres en partie avant et un duplex une chambre + bureau en partie arrière ;
- considérant que la demande prévoit la démolition partielle de la toiture au 1^{er} étage afin d'offrir un espace extérieur de 18,5m² au duplex en partie avant ;
- considérant que cette terrasse est accessible depuis la chambre ;
- considérant que les pièces de vie sont mono-orientées sur l'intérieur d'îlot occupés par des garages ;
- considérant que la demande précise la matérialité des garde-corps en aluminium noir placés devant les baies ;
- considérant que le mur mitoyen mis à découvert sera recouvert d'un crépi ;
- considérant que ces modifications ne répondent que partiellement aux conditions de l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation et à la demande du Collège ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise au changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking;
- Conclusion
- Considérant que les modifications apportées au projet sont minimales ;
- Considérant que les logements ont toujours une vue directe sur les garages ;
- Considérant que ces garages appartiennent en partie à Belgica consulting et à 6 autres propriétaires ;

- Considérant les nuisances engendrées par l'utilisation de ces garages ;
- Considérant les aménagements prévus ne visent pas à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le logement est incompatible avec les emplacements de parking existants sur la parcelle ;
- Considérant que, comme signalé dans l'avis précédent de la commission de concertation, il y a lieu de prévoir un projet prenant en compte l'entièreté de l'intérieur d'îlot;

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

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 20/09/2024

Demande de permis d'urbanisme J.11998

Madame Hajar Chabbout: *la régularisation de l'agrandissement de l'extension en façade arrière, la construction d'une lucarne dans le versant avant, la modification de la façade arrière, des transformations intérieures et la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale;*
Rue Léon Theodor 159.

AVIS

- 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 à *la régularisation de l'agrandissement de l'extension en façade arrière, la construction d'une lucarne dans le versant avant, la modification de la façade arrière, des transformations intérieures et la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que les documents relatifs à la demande de permis d'urbanisme n'ont pas été chargés sur la plate-forme Mypermit ;
- Considérant que nous n'avons pas de permis d'urbanisme délivré pour ce bien dans les dossiers d'archives ;
- Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la façade avant ont été modifiés entre 2017 et 2019 (pour la couleur de la façade) ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne de type R+1+ toiture à versant ;
- Considérant que la maison est identique en terme de gabarit au bien mitoyen n°161 ;
- Considérant que le voisin de droite (n°157) a un gabarit de type R+2+toiture à versant ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant qu'il n'est pas possible de dater la construction de celle-ci ;
- Considérant que l'extension a une profondeur de 6m52 et qu'elle s'aligne au profil mitoyen de droite ;
- Considérant que la demande n'implique pas de rehausse de mur mitoyen ;
- Considérant que la maison existante a une profondeur de bâtisse de 7m61 ; que dès lors la demande permet d'augmenter la superficie habitable de la maison ;
- Considérant que la toiture plate a une superficie de 34m² et que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ;
- Considérant qu'il serait préférable d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre I du RRU ;

- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant avant ; que celle-ci est centrée sur la toiture et que cela implique la création d'espaces résiduels de part et d'autre de celle-ci;
- Considérant que la demande nuit à la symétrie existante avec le bien mitoyen n°161 ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration de la lucarne dans le bâti existant ;
- Considérant qu'il serait préférable d'implanter la lucarne contre le bien mitoyen n°157 ou de prévoir une lucarne sur l'entièreté de la largeur de la toiture ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- Considérant que le bien dispose de 3 chambres ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de cloisons intérieures dans la cuisine afin d'ouvrir cet espace sur la zone de jardin ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition des faux-plafond dans la chambre n°3 afin de disposer d'une hauteur sous-plafond suffisante ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un velux dans le versant arrière afin de maximiser l'apport lumineux dans la cage d'escalier ;
- Considérant que les transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;
- Façades
- Considérant que la demande régularise le crépi de teinte gris RAL 7035 en façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement des baies en façade avant et le remplacement des châssis ;
- Considérant que la demande nuit à la symétrie existante avec le bien n°161 ;
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir les dimensions de baies existantes ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blanc ;
- Considérant que la division de châssis ne correspond pas à la division d'origine telle que présente au niveau des baies du n°161 ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir les divisions proposées ;
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la baie vitrée au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que la demande prévoit une baie coulissante en PVC blanc ;
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la baie de la chambre n°2 ;
- Considérant que l'éclairage naturel du bien est amélioré ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 5000l ; que ceci n'est pas spécifié dans le formulaire Annexe I ;
- Considérant que la demande n'apporte pas d'informations complémentaires par rapport à l'isolation du bien ;
- Considérant que la demande prévoit de diminuer l'emprise de la terrasse ;
- Conclusion
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Aménager si possible techniquement une toiture végétalisée sur la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Revoir l'intégration de la lucarne au niveau du versant avant ;
- Ne pas modifier la dimension des baies en façade avant ;
- Prévoir des châssis semblables aux châssis du bien mitoyen n°161 (division) ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/09/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12155

Mijnheer Ilker KINIK: *de verbouwing van een handelspand tot een restaurant met 2 wooneenheden (1 twee-slaapkamersappartement en 1 vier-slaapkamersduplexappartement), de regularisatie van de dakkapel in de voorste dakhelling, de bouw van een nieuwe dakkapel in de achterste dakhelling en de sloop-heropbouw van een aanbouw aan de achtergevel; Léon Theodorstraat 28.*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een lint voor handelskernen, typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een handelspand tot een restaurant met 2 wooneenheden (1 twee-slaapkamersappartement en 1 vier-slaapkamersduplexappartement), de regularisatie van de dakkapel in de voorste dakhelling, de bouw van een nieuwe dakkapel in de achterste dakhelling en de sloop-heropbouw van een aanbouw aan de achtergevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 29/08/2024 tot 12/09/2024 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 één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - De impact op licht en zonlicht als gevolg van het optrekken van de tussenmuur op de bovenste verdieping en de algemene verandering in de totale afmetingen van het gebouw;
 - Vermindering van licht en zonlicht in de tuin;
 - Minder licht en zonlicht door de koepel van het plat dak;
 - Bovenaanzicht van de nieuwe terrassen op de tuin;
 - Technische bezwaren tegen het gebruik van de gemene muren als onderdeel van de verbouwing;
 - Zorgen over het gebruik van het terras van het restaurant;
 - Het gebrek aan geluids- en akoestische isolatie met betrekking tot het restaurant;
 - De verschillende vormen van geluidsoverlast die het restaurant zou kunnen veroorzaken;
 - Het beheer van de afvalbakken;
 - Evacuatie van de schoorsteen van het restaurant;
 - De impact (lawaai, financieel, enz.) van het vestigen van een restaurant naast een eengezinswoning ;
- Algemeen
- Overwegende dat het goed bijgebouwen heeft; dat hiervoor geen vergunning werd verleend;
- Overwegende dat volgens de orthofotoplannen een deel van de aanbouwen tussen 1987 en 1996 en de andere tussen 1996 en 2004 gebouwd zijn; dat volgens de orthofotoplannen de dakkapel tussen 1996 en 2004 gebouwd is;
- Overwegende dat voor de dakkapel op de voorste helling geen vergunning werd verleend;
- Geschiedenis van het perceel en het goed

- Overwegende de bouwvergunning 5921 afgegeven op 25/04/1930 betreffende de verhoging van het huis;
- Overwegende de bouwvergunning J.6401 afgegeven op 06/03/1992 voor de uitbreiding van een handelsingelkvloers en de inrichting van een restaurant;
- Inplanting
- Overwegende dat de tuin naar het noordwesten georiënteerd is;
- Overwegende dat het gebouw tussen twee aangrenzende gebouwen van het type R+2+schuin dak en R+3+plat dak staat;
- Overwegende dat perceel nr. 26 aan de linkerkant volledig bebouwd is;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag de sloop van de bestaande houten uitbouw op het gelijkvloers aan de achterzijde omvat;
- Overwegende dat de aanvraag de oprichting van een nieuwe gelijkvloerse uitbreiding met een totale diepte van 22 m99 voorziet; dat dit $\frac{3}{4}$ van het perceel met 3 m overschrijdt en de buur aan de rechterkant met 4 m28 ;
- Overwegende dat de afwijking niet miniem is;
- Overwegende de verklarende nota bij deze aanvraag toegevoegd; dat de afwijkingen gerechtvaardigd worden door de verbetering van het binnenterrein van het huizenblok, dat overwegend bebouwd is, en de installatie van een groen dak en een regenwateropvangsysteem;
- Overwegende dat de aanvraag een verhoging van het gebouw aan de achtergevel inhoudt om de bestaande holle ruimte op te vullen;
- Overwegende dat deze nieuwe uitbreiding een plat dak heeft van 53,49m², dat niet beplant is;
- Overwegende dat de noodzaak om de plant- en landschapskwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren;
- Overwegende dat de bebouwde oppervlakte van het gebouw met 114,27m² is toegenomen;
- Overwegende dat de achtergevel uitgelijnd is met de linkerbuurman (nr. 26);
- overwegende dat de aanvraag vereist dat de gemene muren van de rechterbuurman (nr. 30) verhoogd worden;
- Overwegende dat de uitbreiding op het gelijkvloers een verhoging met 1m13 en een lengte van 3m72 vereist;
- Overwegende dat er voor de bovenste verdieping van het gebouw een uitbouw nodig is met een hoogte van 1m55 tot 2m55 ter hoogte van het balkon over een lengte van 7m67 ;
- Overwegende dat de uitbreidingen een impact zullen hebben op het zonlicht op de benedenverdieping van het aangrenzende huis rechts (nr. 30);
- Overwegende dat de aanvraag een plafondhoogte van 3,30 m voor deze uitbreiding voorziet; overwegende dat deze hoogte kan worden teruggebracht tot een strikt minimum, zodat het niet nodig is de gemene muur te verhogen;
- Overwegende dat het passender zou zijn om de uitbreiding op het gelijkvloers aan de kant van de opgetrokken gemene muur te plannen, zodat de gemene muur niet verhoogd hoeft te worden;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel in de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de twee dakkapellen voldoen aan de GSV;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op gebruikswijziging van de winkel op het gelijkvloers tot restaurant;
- Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van de keuken, opslag/berging en sanitaire voorzieningen aan de achterzijde voorziet;
- Overwegende dat het voorste deel van het gelijkvloers is verbouwd tot restaurant;
- Overwegende het gebrek aan uitleg over de gebruikte technische installaties;
- Overwegende dat het noodzakelijk is aanvullende informatie te verstrekken en te garanderen dat er geen geluids- of stankoverlast is;

- overwegende dat de huidige handelszaak een “dagbedrijf” is; dat het inrichten van een restaurant een ander soort bedrijf impliceert met andere openingstijden en mogelijke overlast op het gebied van lawaai, stijging restaurantbezoeken, geurhinder, enz;
- Overwegende dat het primaire gebruik van het gebied uit huisvesting bestaat en dat de compatibiliteit met huisvesting moet worden gewaarborgd;
- Overwegende dat er geen afvalruimte voor het restaurant is; gezien het feit dat er bij de inrichting van het restaurant rekening moet worden gehouden met het afvalbeheer;
- Overwegende dat de woningen een aparte ingang dan de handelszaak hebben;
- Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een fietsruimte van 4,26m² in het verlengde van de inkomhal voorziet; overwegende dat de ruimte groot genoeg is voor 4 fietsen en dat 2 fietsen in de inkomhal geplaatst kunnen worden;
- Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een tweekamerappartement op de 1^{ste} verdieping voorziet;
- Overwegende dat de woonkamers zich aan de voorkant van het gebouw bevinden en de slaapkamers aan de achterkant;
- Overwegende dat het appartement een oppervlakte heeft van 84 m², als volgt verdeeld:
 - Inkomhal: 2,15 m²
 - Woonkamer: 20,35 m²
 - Eetkamer en keuken: 15,15 m².
 - Slaapkamer 1: 12.93m²
 - Slaapkamer 2: 9.5m²
 - Badkamer: 8.4m².
 - Toilet: 1.19m².
 - Washok : 5,24m².
- Overwegende dat de aanvraag aan de achterzijde de aanleg van een terras van 1,50 m diep over de gehele breedte van het perceel voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een duplex met vier slaapkamers op de 2^{de} verdieping en de zolderverdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag een mix van woningen voorziet;
- Overwegende dat het duplexappartement een oppervlakte heeft van 119 m², als volgt verdeeld:
 - Inkomhal: 2,15m².
 - Woonkamer: 20.35m².
 - Eetkamer en keuken: 15,15m².
 - Slaapkamer 1 :12,93m²
 - Slaapkamer 2 :9,5m²
 - Slaapkamer 3 :11,73m²
 - Slaapkamer 4: 11,22m².
 - Badkamer 1 : 8,4m²
 - Badkamer 2 : 3,4m²
 - Toilet: 1,19m².
 - Washok : 5.24m².
- Overwegende dat deze woning ook een terras aan de achterzijde heeft op de 2^{de} verdieping, identiek aan dat op de 1^{ste} verdieping;
- Overwegende de ligging van de terrassen naar het noordwesten;
- Overwegende dat de inrichting van één buitenruimte per woning gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat de terrassen voldoen aan titel I van de GSV;
- Overwegende de afwezigheid van impact op naburige gebouwen;
- Overwegende dat de woonkamers van het appartement met 2 slaapkamers en het duplexappartement met 4 slaapkamers identiek zijn ondanks het verschil in bezetting;
- Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3 van Titel II van de GSV; dat het appartement op de 1^{ste} verdieping geen slaapkamer van 14m² heeft;

- Overwegende echter dat de woningen ruimschoots voldoen aan de minimale oppervlakenormen;
- Overwegende dat de twee slaapkamers van een comfortabele grootte zijn; dat de indeling van het interieur geschikt is voor de configuratie van de woningen;
- Overwegend dat de woning een kelder heeft; dat deze een afvalruimte heeft waarin zich ook de meters bevinden;
- Gevels
- Overwegende dat de voorgevel ongewijzigd blijft; het bestaande witte metselwerk blijft behouden, evenals het blauwe pleisterwerk op het gelijkvloers;
- Overwegende dat de gevel op het gelijkvloers niet in overeenstemming is met stedenbouwkundige vergunningen J.6401 of 5921 ;
- Overwegende de vervallen staat van de gevel op het gelijkvloers; overwegende dat de gevel moet worden opgeknapt om in het bestaande gebouw te passen;
- Overwegende dat uit de plannen blijkt dat de ramen op identieke wijze vervangen zullen worden;
- Overwegende dat de ramen in de voorgevel van wit PVC zijn en de rondingen niet volgen;
- Overwegende dat er aanvullende informatie moet worden verstrekt;
- Overwegende dat de gevel twee uithangborden heeft; één parallel aan de gevel en één loodrecht;
- Overwegend dat het loodrechte reclamebord 2m86 hoog en 1m24 breed is;
- Overwegende de impact op het uitzicht van het appartement op de 1^{ste} verdieping en het feit dat het niet past bij het bestaande gebouw;
- Overwegende dat het reclamebord, evenwijdig aan de gevel, de volledige breedte van de gevel inneemt, dat dit een afwijking is van artikel 35 van titel VI van de GSV; dat achter dit bord de oorspronkelijke gevel behouden is gebleven, dat het daarom gepast is om dit bord te verwijderen en de bestaande gevel te herstellen door er een kwaliteitsbord in te integreren;
- Overwegende dat de achtergevel op het gelijkvloers geïsoleerd en bepleisterd is, terwijl de verdiepingen bedekt zijn met witte panelen;
- Overwegende dat de aanvraag witte PVC of aluminium ramen op de achtergevel en zwarte metalen leuning voorziet;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de aanvraag een terras op het gelijkvloers achteraan voorziet; overwegende dat de resterende oppervlakte is ingericht als beplant gebied;
- Overwegende dat dit terras toegankelijk is vanuit de keuken van het restaurant;
- Overwegende de geluidsoverlast die veroorzaakt kan worden door restaurantterrassen op het binnenterrein van een huizenblok; dat dit terras niet gebruikt kan worden door klanten;
- Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een groendak op het dak van de uitbreiding op de begane grond (13,57m²) voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de installatie van een regenwateropvangtank met een capaciteit van 5000l voorziet;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag een ventilatiesysteem type D voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag binnenisolatie van de voorgevel voorziet;
- Overwegende dat de gevels en daken ook geïsoleerd zijn;
- Besluit
- Overwegende dat de leden van de Overlegcommissie bij afwezigheid van de aanvrager niet over voldoende technische informatie beschikken om zich over de aanvraag te kunnen uitspreken;

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

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken dak - hoogte), op art.3 van titel II van de GSV (minimum oppervlakte) en op art. 35 van titel VI van de GSV (reclame) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/09/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12144
Mijnheer en Mevrouw Harutyun & Anna MARGARYAN - HOVHANNISYAN: *de regularisatie van het bouwen van een overdekte tuinzithoek, Gerechtigheidsstraat 13.*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van een overdekte tuinzithoek nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 29/08/2024 tot 12/09/2024 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - afwijking op art.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;

- Algemeen
- Overwegende dat, volgens de orthofotoplannen, de tuinkamer gebouwd werd tussen 2019 en 2020;
- Overwegende dat de binnenplaats en het tuingedeelte een oppervlakte hebben van 105,33m²
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11136 betreffende de regularisatie van de verbouwing aan de voorgevel en de afbraak van een veranda en de renovatie van een eengezinswoning met uitbreiding aan de achtergevel afgegeven op 10/07/2020;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.2200 betreffende de bouw van een eengezinswoning afgegeven op 31/07/1956;
- Inplanting
- Overwegende dat de tuinkamer achteraan op het perceel van de eengezinswoning is gebouwd;
- Overwegende dat de tuin naar het noordwesten georiënteerd is;
- Volumetrie
- Overwegende dat de tuinkamer een oppervlakte heeft van 29,05m²;
- Overwegende dat deze ruimte gebruikt wordt als zomerkeuken met barbecue;
- Overwegende dat het eigendom een tuin heeft van 42,61m², met een verhard tuinpad van 1m20 breed bij 7m45 lang (8,94m²) en een terras van 17,16m²;
- Overwegende dat de beplante oppervlakte gereduceerd wordt tot 33,67m²;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking is met artikel 13 van Titel I van het GSV (5,15m²) met betrekking tot de minimaal 50% waterdoorlatende oppervlakte die in het tuingedeelte voorzien moet worden;
- Overwegende de noodzaak om te voldoen aan artikel 13 van Titel I van het GSV door een deel van de betegeling te verwijderen;
- Overwegende dat de tuinkamer een schuin dak heeft;
- Overwegende dat de laagste punten 2,65 m hoog zijn en de nok 3,75 m hoog is;
- Overwegende dat het om een houten constructie gaat die uitgeeft op de tuin en bedekt is met rode zinken panelen;

- Overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muren vereist;
- Overwegende dat de aanvraag geen impact heeft op het zonlicht van naburige woningen;
- Overwegende dat dit volume impact heeft op het binnenterrein van het huizenblok en nadelig is voor de ontwikkeling van flora en fauna;
- Overwegende dat de planten- en landschapskwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok verbeterd moeten worden door de aanplanten van een boom;
- Overwegende dat de eigenaar er tijdens de vergadering op heeft gewezen dat er al bomen zijn geplant;

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

- Plant een boom in het tuingedeelte (of lever een plan met de bestaande beplanting);
- Maximaliseer de doorlaatbaarheid van het tuingedeelte door een deel van de betegeling te verwijderen om te voldoen aan artikel 13 van Titel I van de GSV;

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte worden toegekend en de afwijking op art.13 van titel I van de GSV (ondoorlaatbaar oppervlakte) word geweigerd 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.

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

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