

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/01/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12186

Gemeentebestuur van JETTE: Plaatsen van een informatiebord onder de vorm van een enkelzijdige digitale totem. Het scherm zal 100% gewijd zijn aan het verspreiden van informatie vanuit de gemeentelijke administratie (openingsuren gemeentehuis, berichten van algemeen nut, informatie betreffende sociale en culturele evenementen enz.); Kardinaal Mercierplein.

ADVIES

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag het plaatsen van een informatiebord onder de vorm van een enkelzijdige digitale totem betreft;

Overwegende dat het scherm 100% gewijd zal zijn aan het verspreiden van informatie vanuit de gemeentelijke administratie;

Overwegende dat de digitale totem zich in een weggebied situeert zoals gedefinieerd in het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat de digitale totem zicht bevindt op de openbare ruimte;

Overwegende dat de digitale totem deel uitmaakt van een gemeentelijk plan voor het plaatsen van verschillende totems in de straten van Jette;

Overwegende dat de digitale totem, die deel uitmaakt van deze aanvraag, voor het station word geplaatst, binnen de vrijwaringzone van die gebouw als ook de vrijwaringzone van het voormalig gemeente huis;;

Overwegende dat het station van Jette is beschermd als monument;

Overwegende dat de totem zich in het verboden gebied voor reclame situeert (GSV, Titel VI: Reclame- en uithangborden);

Overwegende dat het project afwijkt van de GSV;

Overwegende dat het plaatsen van digitale publiciteit tot een onoverzichtelijke ruimte leidt, omwille van de grootte en de ligging;

Overwegende dat er al veel obstakels alsook overlast zijn in de publieke ruimte: licht, micro-mobiliteit, andere reclameborden, straatmeubilair, elektrische oplaadapparaten, etc.; dat het meer gepast is om informatie via andere kanalen te verspreiden;

Overwegende dat de totem, die meer dan 2m hoog is, het perspectief op het station belemmert;

Overwegende dat het plaatsen van lichtgevende reclame (LED) niet bijdraagt tot een goede aanleg van de plek.

ONGUNSTIG ADVIES

Onthouding van de gemeenteleden.

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 constitatieve elementen van de definitieve beslissing.

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/01/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12162

Gemeente Jette: *Ontwerpen van een nieuwe groene ruimte met taluds, grachten en nieuwe rustplekken.;*

Burgemeester Jean-Louis Thysplein.

ADVIES

CONTEXT:

Overwegende dat het project zich in de gemeente Jette bevindt;

Overwegende dat het project, volgens het gewestelijke bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001, zich bevindt in het wegennet en in woongebieden met residentieel karakter;

Overwegende dat het project zich situeert binnen de grenzen van het bijzondere bestemmingsplan BBP nr 4.06 Laarbeekwijk goedgekeurd bij BE. van 07.03.1991;

Overwegende dat het plein deel uitmaakt van de gemeentelijke openbare ruimte en enkel toegankelijk is voor de actieve weggebruikers, met uitzondering van de brandweer -en verhuiswagens;

Overwegende dat de Burgemeester Jean Neyberghlaan (de hoofdbaan) langs het plein ligt en dat deze laan in een Zone 30 ligt;

Overwegende dat, volgens het gewestelijke mobiliteitsplan GoodMove, deze laan voor alle weggebruikers een "Wijk" status heeft;

Overwegende dat het project, volgens de kaart van Leefmilieu Brussel 'Overstromingsgevaar en risico', zich in een prioritaire zone voor de heraansluiting van de waterlopen bevindt ;

ONDERWERP :

Ontwerpen van een nieuwe groene ruimte met taluds, grachten en nieuwe rustplekken;

PROCEDURE :

Overwegende dat het project om de volgende reden aan de speciale regelen van openbaarmaking is onderworpen:

- toepassing van het algemene voorschrift 25.1 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): Handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer;

Overwegende dat het openbaar onderzoek van 20/12/2023 tot en met 18/01/2024 plaatsvond; dat 7 klachten of verzoeken om te worden gehoord werden ingediend;

Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde reacties over het onderwerp van deze aanvraag op de volgende punten betrekking hebben:

- de vraag om uitgenodigd en/of aanwezig te worden/zijn op de Overlegcommissie;
- de vraag naar wat er voorzien wordt als periodiek onderhoud, de netheid en maatregelen voor eventuele geluidshinder;
- de vraag om het voetballen tegen de gevel van de Acacia-residentie te verhinderen;
- de vraag om de erfdienstbaarheid van de Acacia-residentie niet te gebruiken als voetbalveld;
- tevredenheid betreffende de boomsoortkeuze;
- de vraag waarom het plein onthard wordt zonder inspraak van de bewoners;

- het ontbreken van elektrische aansluitdozen voor onder andere de tuiniers en de foodtruck;
- de vraag of een nieuwe pergola noodzakelijk is;
- de vraag om de pergola te overdekken;
- de vraag om de helft van de bestaande pergola te overkappen - het deel dat het dichtst bij de oprit ligt;
- de vraag om een pergola van hetzelfde type en met dezelfde configuratie als de bestaande te voorzien;
- de vraag om de pergola te begroeien met klimplanten;
- de vraag of de bomen in de herfst aangeplant zullen worden;
- de vraag om het plein toegankelijk te maken voor personen met beperkte mobiliteit; de brandweer; verhuishagens; foodtrucks; en toegang verlenen tot de elektrische kabinet;
- de vraag naar wat er met de foodtruck gebeurt tijdens de werkzaamheden;
- de vraag om nieuwe vuilnisbakken te plaatsen in aanvulling op de bestaande;
- de vraag om aan te geven wanneer de werkzaamheden zullen plaatsvinden alsook de duur;
- de vraag om de boom, die in de weg staat voor de brandweer, te verplaatsten;
- de vraag naar wat de volgende stappen zijn van de procedure na de Overlegcommissie;
- de vraag naar de mogelijkheid om met tijd beplanting toe te voegen;

Overwegende het gunstig advies van Brussel Mobiliteit van **27/11/2023**;

Overwegende het gunstig advies van Vivaqua van **06/12/2023**;

Overwegende het gunstig advies van de DBDMH van **06/12/2023**;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Leefmilieu Brussel van **11/01/2024** ;

BESTAANDE SITUATIE:

Overwegende dat het plein gelegen is in het noorden van de gemeente, in de "Jetse tuinen" wijk en omringd wordt door appartementsgebouwen;

Overwegende dat de benedenverdiepingen van de gebouwen dienen voor commerciële handels of administratieve doeleindes;

Overwegende dat, aangrenzend aan het plein, zich een parking met een pergola bevindt die wordt behouden, alsook de toegangen naar de gebouwen, de trappen richting de Jacques Ledouxwandeling en de doorgang naar de Audrey Hepburnstraat ;

Overwegende dat het plein vrij is van gemotoriseerd verkeer, maar wel toegankelijk is voor de brandweer -en verhuishagens;

Overwegende dat op het plein zelf zelden evenementen georganiseerd worden;

Overwegende dat het plein frequent gebruikt wordt door spelende kinderen en passerende voetgangers;

Overwegende dat er af en toe een mini markt georganiseerd wordt op het plein, waarbij een Foodtruck zich aan een elektriciteitskast aansluit;

Overwegende dat deze kast zich recht tegenover huisnummer 15A bevindt;

Overwegende dat het plein een ronde vorm heeft, met een diameter van +- 56m en een oppervlakte van 2480m²;

Overwegende dat deze oppervlakte hoofdzakelijk gemineraliseerd is (+- 2400m²) met een hellend vlak van 2% naar het middelpunt toe, waar er zich een waterkolk bevindt;

Overwegende dat het plein bestaat uit rode betonnen straatstenen, mozaïektegels uit natuurstenen en blauwe hardsteen dallen;

Overwegende dat de parking naast het plein bestaat uit rode betonnen straatstenen, kasseien en betonnen boordstenen;

Overwegende dat het bestaande straatmeubilair bestaat uit houtenbanken, gegalvaniseerde ijzeren vuilnisbakken, gegalvaniseerde ijzeren fietsbeugels en paaltjes die de parking afscheiden;

Overwegende dat de toegang voor de brandweer -en verhuishagens bestaat uit een bareel en automatische paaltjes;

Overwegende dat de beplanting op het plein bestaat uit 8 hoogstammige bomen (Liquidambar styraciflua) en een beukenhaag;

Overwegende dat de verlichting bestaat uit 11 punten bevestigd op palen, die in een cirkelvorm geplaatst werden;

Overwegende dat het bestaande project (binnen de aan te leggen zone) het volgende omvat:

- verharding: 1365m²;
- groen oppervlakte: 40m² (boombakken + haag);
- parkeerplaatsen: 0;
- fietsvoorzieningen: 0;
- straatmeubilair: 4 banken (4 x 2m lang); afvalbakken;
- bomen: 8 bomen;

ONTWORDEN TOESTAND

Overwegende dat de mobiliteit van het plein niet veranderd en dat het plein toegankelijk is voor voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit;

Overwegende dat het plein vrij blijft van gemotoriseerd verkeer;

Overwegende dat enkel de brandweer -en verhuiswagens het plein kunnen betreden door middel van het bestaande bareel, die behouden blijft;

Overwegende dat het behouden van een brede verharde zone langs de gevels ervoor zorgt dat de toegang tot hoogste verdiepingen voor de brandweer en verhuiswagens behouden blijft;

Overwegende dat 1 boom wordt geveld om de doorgang van de brandweer te garanderen;

Overwegende dat 7 bestaande bomen behouden worden en dat 9 nieuwe hoog -en meerstammige bomen aangeplant worden;

Overwegende dat van een totale oppervlakte 1115m² wordt onthard;

Overwegende dat 1030m² van deze ontharding in vollegrond wordt aangelegd en dat de resterende 85m² halfdoorlatend is en dat het regenwater meteen zal infiltreren op het perceel;

Overwegende dat de bestaande verharding, die rondom de nieuwe groene zone ligt, een hellingsgraad heeft van 2% en dat daardoor de afwatering naar het midden van het plein vloeit;

Overwegende dat er grachten voorzien worden die het water opvangen en bufferen bij hevige regenwaterval;

Overwegende dat de grachten een volume van 60m³ hebben, en zodoende 6000l regenwater kunnen bufferen;

Overwegende dat het project verschillende grachten omvat;

Overwegende dat een eerste 'rij' van grachten zich bevindt aan de rand van de verharde buitencirkel en dat deze in eerste instantie dienen om het regenwater op te vangen;

Overwegende dat als deze vol zijn, de grachten overlopen in een groter centraal gelegen gracht;

Overwegende dat deze gracht verschillende dieptes heeft;

Overwegende dat de bestaande centrale waterkolk (verhoogt) als reserve behouden wordt, zodat deze als overloop kan dienen bij hevige overstromingen;

Overwegende dat de snelheid van de infiltratie zal afhangen van de aard van de grond ter plaatse, die door proeven zal worden vastgesteld;

Overwegende dat een minimum breedte van zes meter langs de gevels behouden wordt als straatprofiel;

Overwegende dat de bestaande blauwe hardsteen boordstenen, tussen plantzone en verharding, hergebruikt worden;

Overwegende dat deze geplaatst worden op gelijk niveau, zodat het regenwater naar de beplante zones kan vloeien;

Overwegende dat tussen de verschillende groene zones er een betonnen stapstenen pad loopt ;

Overwegende dat het stapstenen wordt aangelegd met de blauwe hardsteen dallen van het huidige plein;

Overwegende dat de groene zone met reliëf wordt aangelegd (taluds en grachten) en beplant wordt met nieuwe bomen, heesters, vaste planten en siergrassen;

Overwegende dat er 9 nieuwe bomen geplant worden waarvan meerstammige (Crataegus monogyna, Sorbus aucuparia en Zelkova Serrata 'ogon') en bomen van 2de klasorde (Tilia cordata, Fraxinus angustifolia 'Raywood' en Abies concolor)

Overwegende dat de twee loofboomsoorten hoogstammige bomen zijn;

Overwegende dat er verschillende rustplekken voorzien worden met zitbanken en één nieuwe pergola;

Overwegende dat het project betonnen afgeronde zitbanken met houten elementen als zitvlak en rugleuningen omvat;

Overwegende dat de nieuwe metalen pergola met klimplanten voorzien wordt;

Overwegende dat als standaardmodel gietijzer vuilbakken in de Gemeente Jette worden geplaatst;

Overwegende dat de bestaande vuilbakken gerecupereerd worden en herplaatst worden waar nodig;

Overwegende dat het ontworpen project (binnen de aan te leggen zone) het volgende omvat:

- verharding : 290m²;
- halfdoorlatend bestrating: 85m² (stapstenen);
- groene oppervlakte: 1030m²;
- parkeerplaatsen: 0;
- fietsvoorzieningen: 8;
- straatmeubilair: 3 banken (1 van 2 m lengte, 1 van 5 m lengte en 1 van 10 m lengte); een pergola; vuilnisbakken;
- bomen: 7 bestaande bomen + 9 nieuw hoog- en meerstammige bomen;

OBJECTIEVEN :

Overwegende dat de herontwikkeling van het project een combinatie van verschillende principes bevat:

- de aanleg van een centrale groene zone met drie taluds;
- de aanleg van verschillende grachten om het regenwater te beheren bij hevige regenval en die met elkaar verbonden zijn als overlopen;
- het beplanten van de groene zone met nieuwe bomen en lagere beplantingen (heester, vaste planten, siergrassen en gras delen), er wordt zo veel mogelijk gewerkt met inheemse beplantingen en het behouden van de bestaande bomen;
- het behouden en recupereren van de bestaande verharding voor de verharde delen, en de toegankelijkheid van het plein gegarandeerd blijft;
- verharde materialen zoals de blauwe natuurstenen worden gerecupereerd om een weg in stapstenen te vormen. ook de blauwe boordstenen worden gerecupereerd om het groene plein af te baken;
- het toevoegen van rustplekken met zitbanken en een pergola;

MOTIVATIE :

Overwegende dat de huidige vergunningsaanvraag de standaard procedure volgt zoals aangegeven in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat het project bestaat uit het creëren van een centrale groene ruimte die beplant wordt met nieuwe bomen en lage beplanting, de aanleg van greppels om regenwater op te vangen;

Overwegende dat inlichtingen betreffende de werkzaamheden en onderhoud bij de gemeente opgevraagd kunnen worden;

Overwegende dat het plein toegankelijk is voor voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit;

Overwegende dat het plein sterk gemineraliseerd is dat een lokaal warmte-eiland-effect creëert op het plein;

Overwegende dat de ontharding van het plein het hitte-eilandeffect zal verminderen;

Overwegende dat de gemeente zich engageert om de buurtbewoners en passanten te sensibiliseren over het project, specifiek betreffende regenwaterbeheer, warmte-eiland-effect en geluidsoverlast;

Overwegende dat de nieuwe metalen pergola gebaseerd is op de bestaande pergola, en met klimplanten begroeid zal worden;

Overwegende dat de uitgangspunten van deze herinrichting gebaseerd zijn op een akoestische analyse van het plein die in 2018 werd uitgevoerd door het studiebureau "Acoustics Studies & Measurements";

Overwegende dat deze analyse concludeerde in verschillende principes voor de heraanleg van het plein om de weerkaatsing van geluid ter plaatse verminderd wordt;

Overwegende dat deze toepassingen perfect samenwerken met het beheren van het regenwater op het perceel;

Overwegende dat het plein een eerste plateau vormt in de hogere stroomgebieden van de Molenbeekvallei, waarbij een deel van de hellingen van de Jetse tuinen op het plein uitmonden;

Overwegende dat met behulp van deze aanleg de gemeente wil werken aan een extensief beheer van de groene ruimte, minder groenafval, een aangenamer leven en sfeer voor de buurtbewoners door het geluidsoverlast te verminderen en duurzame maatregelen aan te brengen ;

Overwegende dat er lichtpunten geplaatst worden om een goede verlichting van het plein te verzekeren en dat de lichttemperatuur rekening houdt met de Bat Light District ;

Overwegende dat 1 boom wordt geveld om de doorgang van de brandweer te garanderen;

Overwegende dat deze boom vervangen wordt door 9 nieuwe hoog- en/of meerstammige bomen;

Overwegende dat 7 bestaande bomen behouden worden ;

Overwegende dat de bestaande verharding behouden blijft, behalve in het centrale deel, om de toegankelijkheid van het plein te garanderen en dat er rustplekken met banken en een pergola worden toegevoegd;

Overwegende dat het project de installatie van zitbanken voorziet; dat rustplaatsen (banken, zitbanken en zitbanken) belangrijk zijn voor mensen die hun traject moeten opsplitsen omwille van hun leeftijd en/of fysieke toestand; en dat deze rustplaatsen toegankelijk moeten zijn en moeten voldoen aan de aanbevelingen van het Cahier Voetgangerstoegankelijkheid (25 % uitgerust met rugleuningen en armleuningen);

Overwegende dat het organiseren van activiteiten of evenementen geen deel uitmaken van de huidige aanvraag;

Overwegende dat het behouden van een elektriciteitskast of elektrische aansluitingen niet wordt vermeld ;

Overwegende dat het project de aanleg van regenwaterbeheersystemen omvat;

Overwegende dat het verbeteren waterdoorlaatbaarheid de ambitie van het project is;

Overwegende dat het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling Regionaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO - goedgekeurd op 12/07/2018) als doelstelling de ecologische functie van het landschap omvat: versterking van het regennetwerk, integratie van het waterbeheer in situ, behoud en versterking van de biodiversiteit (hoofdstuk over steden in transitie); dat het project in overeenstemming is met het GPDO ;

Overwegende de doelstelling van afvoer van regenwater naar het afvoersysteem bij een neerslag van regenval van 100 jaar af te schaffen;

Overwegende dat dit project zich bevindt binnen de perimeter van de studie van het potentieel voor het stroomgebied van de Molenbeek;

Overwegende dat er infiltratiekanalen gepland zijn om het regenwater op het plein te beheren;

GUNSTIG ADVIES, BEHOUDENS

1. Garanderen van elektrische aansluitingen op het plein voor eventuele evenementen en onderhoud.

Onthouding van de gemeenteleden

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12151

A.C.P. AV EXPOSITION 432: *l'abattage d'un saule pleureur inscrit sur la liste des arbres remarquables;*

Avenue de l'Exposition 432-438.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 18.04.1963 : zone de construction en hauteur à destination résidentielle (les exploitations commerciales ne sont pas admises) ;
- Généralités
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11924 concernant l'abattage de ce même arbre ; considérant que la demande est caduque depuis le 08/09/2023 car aucune suite n'a été donnée dans les délais impartis ;
- Considérant l'avis défavorable émis en commission de concertation en date du 17/02/2023 suivant :
 - *vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 18.04.1963 : zone de construction en hauteur à destination résidentielle (les exploitations commerciales ne sont pas admises) ;*
 - *considérant que la demande vise à l'abattage d'un saule pleureur inscrit sur la liste des arbres remarquables ;*
 - *Considérant que l'arbre est repris à l'inventaire des arbres remarquables de la région bruxelloise ;*
 - *Considérant que l'arbre est situé entre le parking et le n°438 ;*
 - *Considérant que d'après la note explicative jointe à la présente demande, le saule menace de tomber et que l'arbre est partiellement déraciné ;*
 - *Considérant que la demande prévoit la replantation d'un saule pleureur au même endroit ;*
 - *Considérant l'avis de Bruxelles environnement daté du 13/01/2023 :*
 - *Considérant qu'il s'agit d'un arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables de la région bruxelloise (ID 6414) ;*
 - *Considérant que le dossier ne présente pas de photos explicites des racines et du collet de l'arbre ;*
 - *Considérant que le dossier ne présente pas de rapport phytosanitaire complet de l'arbre ;*
 - *Considérant que dans l'état actuel du dossier, nos spécialistes ne sont pas en mesure de remettre un avis circonstancié ;*
 - *Pour ces raisons, Bruxelles-Environnement n'est pas en mesure de remettre un avis.*
 - **Compléments d'informations à fournir :**
 - *Des photos explicites du système racinaire et du collet qui prouve que l'arbre est déraciné et menace de tomber ;*
 - *Un rapport phytosanitaire complet reprenant les données écologiques et dendrométriques de l'arbre.*
 - *Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une étude phytosanitaire avant de prendre toute décision ;*
- **AVIS REPORTE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**
- Considérant le rapport réalisé par le bureau d'étude arboricole « Van Wetter Entreprise SRL » transmis dans le cadre de la présente demande ;
- Considérant que le bureau conclut que cet arbre présente un affaiblissement généralisé de la capacité d'ancrage et un risque élevé de rupture du bas tronc sous des charges de vents importants ;

- Considérant que l'abattage de sécurité est recommandé ;

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

- Replanter un arbre à haute tige de 2^e grandeur ;

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12137

Monsieur David Moeneclaeys: *la régularisation de la modification des châssis en façade avant et de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière d'une maison bifamiliale;*
Rue Bonaventure 250.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la modification des châssis en façade avant et de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière d'une maison bifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 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 ;
- Généralités
- Considérant que les deux voisins mitoyens (n°248 et n°252) ont marqué leur accord sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que la terrasse a été aménagée en 2009 en accord avec la propriétaire du rez-de-chaussée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 1581 concernant la construction de 5 maisons délivré en date du 16/06/1906 ;
- Considérant que le bien se compose d'un logement au rez-de-chaussée et un duplex aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante entre deux bâtiments mitoyens de type R+1+ toiture ;
- Considérant que le jardin est orienté au nord ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la nouvelle terrasse s'implante sur la largeur du bâtiment ; qu'elle a une dimension de 4m51 sur 3m50 de longueur ;
- Considérant que des bacs à plantes sont disposés sur le pourtour de celle-ci ;
- Considérant que la terrasse dispose de deux coupoles permettant d'éclairer le logement du rez-de-chaussée ;
- Considérant que ces coupoles sont translucides ;
- Considérant que les profils mitoyens ne sont pas représentés mais que les photos aériennes permettent d'attester que cette terrasse est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que le bâtiment mitoyen n°248 dispose d'une extension en façade arrière ; que celle-ci dépasse d'1m95 le niveau de la terrasse ;
- considérant dès lors que la terrasse n'impacte pas cette habitation ;
- considérant cependant que le voisin de droit (n°252) ; dispose d'une véranda au rez-de-chaussée ;

- considérant que la demande n'est pas conforme aux articles du Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- considérant l'accord du voisin de droite sur l'aménagement de la terrasse ;
- considérant qu'une rehausse du mur mitoyen impacterait l'habitation mitoyenne et qu'un recul d'1m90 limiterait l'utilisation de la terrasse ;
- Façades
- Considérant que les châssis ont été repeints en bleu foncé en 2018 ;
- Considérant que les châssis en bois d'origine ont été maintenus ; que ceux-ci ne suivaient déjà pas le cintrage de la baie ;
- Considérant que la porte d'origine en bois a été remplacées par une porte en PVC bleu foncé ;
- Considérant que la porte d'entrée ne dispose pas de grille de ventilation ; que les normes PEB ne sont pas respectées ;
- Considérant que le linteau de la porte dispose d'une légère courbe ; que le chambranle de la porte ne suit pas ce cintrage ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble dont la construction est antérieure au 01.01.1932, que l'immeuble est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois ;
- considérant que le bien à une certaine la valeur architecturale et que les menuiseries extérieures en bois revêtissent un intérêt esthétique justifiant le maintien de ceux-ci ;
- considérant cependant que les modifications apportées ne nuisent pas à l'harmonie générale de la façade ;

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

- Au prochain remplacement, prévoir des châssis et une porte d'entrée identiques à la situation d'origine (bois qui suivent le cintrage de la baie) ;
- Prévoir la réfection de la façade avant (réparation de l'encadrement de la baie du 1^{er} étage) ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12085

Monsieur Maurice ACHARD de LELUARDIERE: *la régularisation d'éléments discordants entre la situation de droit et de fait (façade avant) et la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière;*
Rue Josse De Boeck 13.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'éléments discordants entre la situation de droit et de fait (façade avant) et la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour cause de :
 - application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien est une maison unifamiliale ;
- Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la dernière situation de droit ;
- Considérant que les éléments discordants suivants ont été constatés :
 - Modification des châssis en bois vers du PVC bruns et modifications des divisions ;
 - Placement d'un caisson de volet au 2^e étage ;
 - Construction d'une lucarne dans le versant avant ;
 - Construction d'un bow-window au 1^{er} étage en façade avant ;
 - Construction d'une véranda au rez-de-chaussée ;
 - Fermeture du balcon au 1^{er} étage en façade arrière ;
- Considérant qu'il n'est pas possible de dater ces modifications mais que cela a été effectué avant 2000 ;
- Considérant que la demande de permis d'urbanisme répond à l'art. 330 du COBAT ;
- Vu que l'article 330 §3 du COBAT dispose que les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable au moment de leur accomplissement et accomplis avant le 1^{er} janvier 2000 sans qu'un tel permis ait été obtenu font l'objet d'un permis de régularisation simplifiée, moyennant la réunion des conditions suivantes :
 - Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
 - Il n'était pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestres et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires.
- Considérant le règlement général sur les bâtisses de 1961 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art. 22 de ce règlement ; que les pièces destinées à l'habitation ou au séjour de jour ou de nuit doivent recevoir directement l'air et la lumière de l'extérieur, par des fenêtres ouvrantes situées dans les façades antérieures ou postérieures ;

- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.20 de ce règlement ; que la hauteur des locaux habitables de jour ou de nuit est au minimum de 2m70 au rez-de-chaussée ;
- Considérant dès lors que la demande ne peut faire l'objet d'une régularisation dite automatique ;
- Considérant que la lucarne dans le versant arrière a été construite entre 2020 et 2021 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 5673 concernant la construction d'une maison ayant 5m50 de façade délivré en date du 20/08/1929 ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante entre deux maisons mitoyennes de type R+1+Toiture et R+2 ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la véranda dépasse d'1m70 le voisin de droite n°11 et de 72cm le voisin de gauche n°15 ;
- Considérant que la construction de la véranda n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyen ;
- Considérant dès lors que celle-ci n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la fermeture du balcon au 1^{er} étage en façade arrière permet d'accéder à la toilette existante ;
- Considérant que cette modification volumétrique ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant cependant que la toilette du rez-de-chaussée est accessible depuis la véranda ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (absence sas WC) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la véranda a une hauteur variant de 2m33 à 2m67 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.20 de ce règlement ; que la hauteur des locaux habitables de jour ou de nuit est au minimum de 2m70 au rez-de-chaussée ;
- Considérant cependant la dérogation est minime ;
- Considérant que le séjour est séparé de la véranda par une baie vitrée ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art. 22 de ce règlement ; que les pièces destinées à l'habitation ou au séjour de jour ou de nuit doivent recevoir directement l'air et la lumière de l'extérieur, par des fenêtres ouvrantes situées dans les façades antérieures ou postérieures ;
- Considérant que le séjour ne dispose plus de ventilation et d'éclairage naturel direct ;
- Considérant que la demande compromet le bon aménagement des lieux ;
- Façades
- Considérant qu'il n'est pas possible de dater la modification des châssis en façade avant ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble dont la construction est antérieure au 01.01.1932, que l'immeuble est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois ;
- considérant que le bien a une certaine valeur architecturale et que les châssis actuels nuisent à l'harmonie générale de la façade (absence d'imposte et de divisions intermédiaires, caisson de volet...);
- Conclusion
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

- Respecter l'art.8 du Titre II du RRU ;
- Démolir la baie entre le séjour et la véranda ;
- Lors du prochain remplacement des châssis en façade avant ; prévoir des châssis identiques à la situation d'origine (matériau, division) ;

La dérogation à l'art.20 du règlement général sur les bâtisses de 1961 est accordée et la dérogation à l'art.22 du règlement général sur les bâtisses de 1961 et à l'art.8 du titre II du RRU (sas) 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 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12111

Monsieur Samvel Oganosov: *modification du permis J.11268 : la modification de la toiture et la construction d'une lucarne dans le versant avant afin d'y aménager un grenier,*
Rue Ferdinand Lenoir 122.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et 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 (P.P.A.S.) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à la *modification du permis J.11268 : la modification de la toiture et la construction d'une lucarne dans le versant avant afin d'y aménager un grenier* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble dont la construction est antérieure au 01.01.1932, que l'immeuble est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois ;
- considérant le style éclectique du bien ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.11268 délivré le 17/08/2021 concernant :
 - objet de la demande initiale: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment
 - objet de la demande modifiée: la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce et un duplex 2 chambres, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la modification des châssis en façade avant ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante entre deux immeubles mitoyens ;
- Considérant l'implantation du bâtiment, proche de l'angle avec la rue Léopold I et la proximité avec les bâtiments environnants ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+1+toiture ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de la toiture et la construction d'une lucarne dans le versant avant ;
- Considérant que cette lucarne a une hauteur de 2m78 et une largeur de 2m90 ;

- Considérant que le faîte de la toiture s'aligne au faîte du bâtiment mitoyen de droite n°120 ;
- Considérant que la demande prévoit une rehausse de maçonnerie d'1m50 en façade arrière ;
- Considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen de gauche (n°403) ;
- considérant que la rehausse nuit à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel de la façade arrière du bâtiment mitoyen n°403 rue Léopold I ;
- considérant que la demande enclave davantage les habitations voisines ;
- considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que cette modification de toiture permet l'aménagement d'un grenier ;
- Considérant qu'un grenier est présent en situation de droit ;
- Considérant dès lors que la demande n'améliore pas les conditions de confort du logement ;
- Façades
- considérant que le bien a une certaine valeur architecturale ;
- considérant que le bâtiment dispose d'une toiture de type « brisis » ainsi que deux petites lucarnes ;
- considérant dès lors que la demande prévoit une double lucarne ; que la lucarne prévue se superpose aux lucarnes existantes ;
- considérant que les modifications apportées nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- Conclusion
- considérant que la demande porte atteinte de manière prépondérante aux caractéristiques esthétiques de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la construction d'une lucarne dans le versant avant ne se justifie pas ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/01/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12031

Mijnheer Iurie Camenschi: *wijzigingsvergunning (J.11349) - de verbouwing van een opbrengstgebouw : het verhogen van het gebouw met een extra verdieping (4de verdieping) om een bijkomende wooneenheid in te richten;*

de Smet de Naeyerlaan 136.

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een structurerende ruimten, gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 "ALBERTWIJK" goedgekeurd door K.B. van 25/02/1999 : openbare ruimte die de wijk structureert en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijzigingsvergunning (J.11349) - de verbouwing van een opbrengstgebouw : het verhogen van het gebouw met een extra verdieping (4de verdieping) om een bijkomende wooneenheid in te richten nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/01/2024 tot 18/01/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.3242 afgeleverd op 14/04/1961 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11349 afgeleverd op 13/01/2021 voor de opsplitsing van een eengezinswoning in twee 3-slaapkamerappartementen, de wijziging van de voorgevel en de uitbreiding van het volume langs de achtergevel ;

- Uittreksels uit de stedenbouwkundige vergunning J.11349
- Aangezien dat de aanvraag J.11349 op 05/10/2020 ingediend werd;
 - aangezien dat de aanvraag J.11349 aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/06/2021 tot 24/06/2021 in verband met: toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Overwegende dat de overlegcommissie op 07/07/2021 een unaniem ongunstig advies heeft uitgebracht;
- Overwegende dat de aanvraag J.11349 al aan de volgende voorschriften van de titel II van de GSV afweek:
 - Art. 16 : opslagplaats van huisvuil;
 - Art. 17 : lokaal voor tweewielers en kinderwagens;
 - Art. 18 : lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal;

- Overwegende dat bovenvermelde afwijkingen werden toegekend aangezien dat het gebouw slechts in twee wooneenheden bevat; dat beide wooneenheden hun eigen opbergplaats hebben;
- Inrichting van een extra wooneenheid
- Overwegende dat de huidige aanvraag het bouwen van een extra wooneenheid voorziet;
- Overwegende dat een extra wooneenheid de verdichting van het goed met zich meebrengt;
- Overwegende dat de aanvraag dus nogmaals afwijkt van de voorschriften van het titel II van de GSV betreffende de algemene lokalen ; dat de afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat het nieuw appartement als volgt ingedeeld is: een sas, een WC, een leefruimte met een open keuken, een berging, een badkamer en een slaapkamer met toegang tot een terras langs de achtergevel;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 3 van het titel II van de GSV betreffende de minimumoppervlakte van de leefruimte afwijkt ; dat de oppervlakte van de leefruimte met open keuken slechts 25,00 m2 bedraagt; dat bovendien de gemeten oppervlakte het "hal"-gedeelte bevat, wat de echt bruikbare oppervlakte voor de inrichting nog verkleint;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 9 van het titel II van de GSV betreffende de keuken afwijkt; dat de voorgestelde keuken niet voldoet aan de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel; dat het werkblad piepklein is;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 10 van titel II van de GSV betreffende de natuurlijke verlichting afwijkt; dat de netto licht doorlatende oppervlakte van de leefruimte onvoldoende is;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 15 van het titel II van de GSV betreffende de lift afwijkt; dat het gebouw een gelijkvloers en vier bovenverdiepingen omvat;
- Overwegende het hoge aantal van afwijkingen; dat de aanvraag niet voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijke verordening;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een extra verdieping met een mansardedak en een dakkoepeel voorziet;
- Overwegende dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat de architectonische kwaliteiten van het pand behouden moeten blijven;
- Overwegende dat het voorgesteld dak niet past bij de modernistische stijl van de voorgevel;

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

De afwijkingen aan art. 3, 9, 10 en 15 van de titel II van de GSV (minimumoppervlakte, de inrichting van de keuken, de natuurlijke verlichting en de lift) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12128

Madame Isabelle Duquesne: *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée, des châssis et de la modification de la zone de recul d'une maison unifamiliale;*

Rue Edouard De Grijse, 37

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, , 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° 2.00 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31/10/1962 : construction privée ;
- considérant que la demande vise *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée, des châssis et de la modification de la zone de recul d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant qu'aucun plan d'archive n'est disponible pour ce bien ;
- Considérant cependant que le bien fait partie d'un ensemble de 5 maisons (n°31-n°39) au style identique ; qu'il est donc possible de se baser sur les plans d'archives des biens mitoyens pour déterminer la situation de droit ;

- Façades
- considérant la note explicative jointe à la demande ;
- considérant que les châssis bois de couleur naturelle ont été remplacés par des châssis en PVC bleus ; que ni la matérialité, ni la couleur, ni les divisions n'ont été respectées ;
- considérant que la porte d'entrée a également été remplacée par une porte en PVC bleue ;
- considérant que ces modifications ont été réalisées par les demandeurs en 2018 ; que ces travaux ont été entrepris pour améliorer les performances énergétiques du bien ;
- considérant que ces modifications ne s'accordent pas au caractère architectural du bien ; que les divisions des châssis ne s'accordent pas au style de la façade et aux châssis des biens voisins ;
- considérant qu'il serait judicieux de prévoir des châssis en bois afin de s'approcher au mieux à la situation d'origine afin de préserver le caractère authentique du quartier ;
- Aménagements extérieurs – zone de recul
- Considérant les prescriptions particulières applicables aux zones de recul du quartier ; que les chemins d'accès doivent être le plus réduits possibles afin de répondre aux prescriptions particulières ; que tel n'est pas le cas ;
- Considérant que le dallage de la zone de recul été remplacé par des dalles en pierre bleue en 2018 ;

- Considérant cependant que les modifications apportées ne dénaturent pas le caractère architectural du bien ;
- Considérant que le dallage réduit la superficie perméable de la zone de recul ;
- Considérant que les zones de recul des habitations mitoyennes et voisines sont délimitées par des murets en maçonnerie enduits en blanc avec piliers carrées ;
- Considérant qu'il y a lieu d'harmoniser la zone de recul avec celles des habitations voisines et de reconstruire le muret à l'identique ;
- Conclusion
- considérant que la demande, moyennant modifications, améliore le confort des habitants ;

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

- prévoir des châssis et une porte en bois lors du prochain remplacement dont les divisions correspondent à la situation de droit et s'accordent avec les châssis des biens voisins;
- faire une proposition de réaménagement de la zone de recul en accord avec les prescriptions relatives à la cité jardin ;
- reconstruire le muret identique à la situation de droit avec un lisse ;
- repeindre la corniche en blanc ;

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12121

Monsieur et Madame Thomas et Csilla SMALL - DEAK: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi que la régularisation du remplacement des châssis en façade avant ;*

Rue Edouard Faes 39.

AVIS

• Généralités

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi que la régularisation du remplacement des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 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 le permis d'urbanisme 5720 délivré en date du 17 septembre 1929 pour la modification de la façade de l'immeuble par l'ajout d'un toit français ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.5235 délivré en date du 31 janvier 1978 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;

• Implantation, gabarit et volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la démolition d'une pergola et de l'annexe (cuisine) au rez-de-chaussée en façade arrière ; que l'annexe (salle-de-bain) au 1^{er} étage est maintenue ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe avec une toiture plate au rez-de-chaussée ; que celle-ci s'alignera à la façade arrière du bien de droite (n°37) ; que celle-ci dépassera la façade arrière du bien de gauche (n°41) de +/- 3,60 m ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 concernant la profondeur de la construction et à l'art. 6 concernant la hauteur de la toiture ;
- Considérant l'orientation de la parcelle ; que le volume aura peu d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- Considérant que l'annexe s'intègre dans le cadre environnant bâti ; que les dérogations peuvent être considérées comme minimales et peuvent donc être accordées ;

• Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit le réaménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée, l'aménagement d'emplacements vélos dans le hall et d'un WC séparé ;

- Considérant que le séjour ne dispose pas d'une superficie nette éclairante d'au moins 1/5^{ème} de la superficie nette de plancher du local ; que la demande déroge à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que la construction de l'annexe permet d'aménager une cuisine ouverte sur le séjour ; qu'une fenêtre de toit est prévue ; que les espaces sont traversants ; que la dérogation est minime et peut donc être accordée ;
- Façades
 - Considérant que les châssis en façade avant sont en bois de couleur naturelle; que leurs divisions ne correspondent pas à celles représentées sur les plans de la dernière situation de droit du permis d'urbanisme J.5235 ;
 - Considérant la note explicative jointe à la demande ; que la demande prévoit la régularisation des châssis ;
 - Considérant que les divisions des châssis ne sont pas homogènes mais que le matériau et la teinte s'accordent à la porte d'entrée ;
 - Considérant que le bien fait partie d'un ensemble d'habitations de style néoclassique ; que les châssis de cet ensemble ont des divisions identiques ; que le bien concerné par la demande dénote par rapport aux biens mitoyens ;
 - Considérant que l'autorité délivrant ne peut se laisser influencer par le poids du fait accompli ;
 - Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois identiques à ceux de la situation de droit afin d'harmoniser la façade avant ;
 - Considérant qu'il y a lieu de maintenir la porte d'entrée en bois ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
 - Considérant que la demande prévoit d'isoler la façade arrière et les toitures plates des annexes ;
 - Considérant que les travaux envisagés améliorent les performances énergétiques du bien ;
- Conclusion
 - Considérant que la demande améliore le confort des habitants ;
 - Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Remplacer, à terme, les châssis en façade avant par de châssis en bois, de même couleur que la porte d'entrée et présentant une imposte au niveau du 1^{er} étage ;

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 d'une construction mitoyenne) et à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12157

Monsieur Jaouad Louafa: *la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction de nouvelles extensions au rez-de-chaussée et 2e étage, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale;*
Rue Frédéric Mohrfeld 15.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction de nouvelles extensions au rez-de-chaussée et 2e étage, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 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.895** délivré en date du 02/02/1950 pour « *la construction d'une maison* » ;

Régularisation automatique

- considérant que la présente demande vise à la régularisation automatique de la non construction de la toiture à versant, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la prolongation du volume principal (de 9,14m à 12, 28m) et du réaménagement intérieur du logement ;
- considérant que d'après les photos aériennes, ces modifications par rapport à la situation de droit ont été apportées lors de la construction du bien ;
- considérant que les éléments à régulariser sont conformes aux Titres I et II du RRU ;
- considérant que la modification de l'article 330 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, intervenue en 2019, introduit la notion de régularisation automatique des aménagements réalisés antérieurement à 2000 et conforme à la réglementation en vigueur, soit actuelle, soit à l'époque des faits, sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;
- considérant dès lors que ces aménagements peuvent entrer dans cette catégorie et être ainsi avalisés ;

Généralités

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la destination de tout ou d'une partie du bien construit et du nombre d'unités de logement ;

- considérant qu'en situation de fait, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :
 - le rez-de-chaussée est occupé par un garage en façade avant et des espaces de rangement ainsi qu'une buanderie en façade arrière. L'accès au jardin se situe en dans la buanderie ;
 - le 1^{er} étage accueille les espaces de vie, une chambre, un WC ainsi qu'une salle de bain ;
 - le 2^{ème} étage est composé de 2 chambres et d'une salle de douche ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage ; que le nouveau volume au rez-de-chaussée s'aligne à la façade arrière de l'immeuble mitoyen de gauche (n°13) ; que celui-ci dépasse l'immeuble mitoyen de droite de 3,1m ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée nécessite une rehausse du mur mitoyen de 1m ; que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que le volume dépasse l'immeuble mitoyen (n°17) de plus de 3m ;
- considérant que la volumétrie est toutefois acceptable au vu de son impact minime par rapport à la situation initiale ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'un second volume au 2^{ème} étage en façade arrière ; que celle-ci déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que le volume dépasse les immeubles mitoyen de gauche et de droite (n°13 et 17) de plus de 3m ;
- considérant que la modification de la toiture au dernier étage, et plus précisément la rehausse d'un niveau arrière avec une toiture plate (R+2), ne peut pas se concevoir étant donné l'importance des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement des profils des bâtiments voisins et l'impact négatif sur l'intérieur d'îlot en termes de vues ;
- considérant que la demande prévoit d'isoler l'ensemble des façades arrières et des toitures des volumes ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande ne vise pas à diviser le bien ;
- considérant que le rez-de-chaussée arrière est actuellement affecté en buanderie et en rangements et dispose d'une superficie utile de 22,29 m² ;
- considérant qu'en plus de l'extension au rez-de-chaussée, la demande vise également à supprimer les cloisons intérieures ; que le rez-de-chaussée disposera d'une superficie de 35m² mais que celle-ci ne sera majoritairement pas occupée du fait de sa fonction ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier la nécessité d'une extension au rez-de-chaussée ; que l'extension au rez-de-chaussée n'est pas justifiée ;
- considérant que l'annexe du 2^{ème} étage permet l'aménagement d'une chambre ;
- considérant que la chambre située au 1^{er} étage est supprimée ; que la configuration intérieure du bien est modifiée de telle sorte à créer un étage dédié aux pièces de jour (1^{er} étage) et aux pièces de nuit (2^{ème} étage) et ainsi améliorer le confort du bien ;

Conclusion

- considérant que les volumes proposés sont trop importants et ne s'intègrent pas dans le contexte urbanistique ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs du bien de telle sorte à supprimer le volume situé au 2^{ème} étage en aménagement, par exemple, les espaces de vie au rez-de-chaussée ;

- considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/01/2024

Demande de permis d'urbanisme J.11714

BUILDINVEST S.A.

objet de la demande initiale : la démolition de 2 maisons unifamiliales, la construction d'un immeuble à appartements de 17 unités de logement (4 appartements une chambre, 8 appartements deux chambres et 5 appartements 3 chambres) et 14 emplacements de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 9 arbres;

objet de la demande modifiée : la démolition d'une maison unifamiliale, la construction d'un immeuble à appartements de 12 unités de logement (1 appartement une chambre, 5 appartements deux chambres, 4 appartements 3 chambres et un duplex 3 chambres) et 7 emplacements de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 6 arbres ;
Chaussée de Wemmel 194-198.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se trouve dans les limites de la zone de construction et zone de jardin du permis de lotir du permis de lotir L.42 délivré le 30.10.1969 à M. Werrie J. et Mlle Werrie B. ;
- considérant que la demande vise à :
 - objet de la demande initiale* : la démolition de 2 maisons unifamiliales, la construction d'un immeuble à appartements de 17 unités de logement (4 appartements une chambre, 8 appartements deux chambres et 5 appartements 3 chambres) et 14 emplacements de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 9 arbres;
 - objet de la demande modifiée* : la démolition d'une maison unifamiliale, la construction d'un immeuble à appartements de 12 unités de logement (1 appartement une chambre, 5 appartements deux chambres, 4 appartements 3 chambres et un duplex 3 chambres) et 8 emplacements de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 6 arbres ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le nombre de niveaux ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit ;
 - 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) ;

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que 20 réclamations ont été introduites dont une pétition en ligne de 155 signatures ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - Défaut de disponibilité des documents :
 - Les documents n'étaient disponibles que depuis le 8 janvier, entraînant une perte de 4 jours pour l'étude du dossier ;
 - L'objet de la demande est inexact, affichant 11 appartements au lieu des 12 annoncés ;
 - Historique du projet incluant une première mobilisation citoyenne et un retrait après une commission de concertation défavorable ;
 - Impact sur le patrimoine et l'environnement :
 - La ferme au 194 et les immeubles situés chaussée de Wemmel dispose d'une haute valeur patrimoniale ;
 - La suppression de l'espace vert entraînerait la perte d'un îlot de verdure crucial et contribuerait à l'imperméabilisation du sol ;
 - Les caractéristiques architecturales de la ferme sont typiques des bâtiments ruraux ;
 - La destruction créerait un précédent pour d'autres projets similaires ;
 - Possibilité de préservation et restauration de la ferme, création d'une zone verte plus grande avec éventuellement une partie expropriée par la commune ou la région, mise à disposition du public de ce coin et création de connexions avec la nature et transformation potentielle en un nouveau parc jettois avec une valeur historique ;
 - Cohérence architecturale et dérogations :
 - Appartements traversants avec terrasses au sud-ouest offrant des vues non réglementaires sur les bâtiments 2 et 4 de la rue de Sloover ;
 - Non-respect des toitures en pente régies par le permis de lotir ;
 - Maintien d'une surface perméable au-delà des obligations du RRU, jugé inacceptable compte tenu des futures régulations plus strictes ;
 - Risque de vis-à-vis depuis les fenêtres côté nord sur les jardins des habitations n°233 et 235 de la chaussée de Wemmel et diminution significative de l'ensoleillement pour ces habitations ;
 - Largeur de façade conséquente sur la chaussée de Wemmel, démontrant la nécessité d'harmonisation avec cette rue plutôt qu'avec la rue Le Roux ;
 - Appel à l'harmonisation sur la hauteur du bâtiment et les matériaux utilisés ;
 - L'alignement sur le 192 chaussée de Wemmel entraîne une emprise au sol étendue sur la voie publique ;
 - Dépassement des limites cadastrales ;
 - Proposition de respecter l'alignement du permis de lotir, élargir les trottoirs, et sécuriser le carrefour au lieu de sacrifier l'espace public au profit de la construction privée ;
 - Le projet compromet la cohérence architecturale du tronçon de la chaussée de Wemmel ;
 - Les matériaux utilisés (outre la non durabilité de ceux-ci) ne s'harmonisent pas avec les immeubles existants ;
 - Des dérogations sont demandées sur plusieurs points, révélant une inadéquation avec l'environnement local ;
 - Problèmes de mobilité et sécurité :
 - Inquiétudes concernant l'entrée/sortie du parking souterrain de voitures électriques ;

- Critique du nombre d'emplacements et des références obsolètes à la situation de stationnement (le nombre d'emplacements de parking reste inférieur aux logements) ;
- Suppression d'emplacements de stationnement dans le quartier et le manque d'emplacement de parkings dans ce projet aggravent le parking dans cette zone résidentielle ;
- Des problèmes de sécurité au croisement de la chaussée de Wemmel et de la rue Le Roux sont soulignés ;
- Qualité de vie :
 - Préoccupations concernant l'accessibilité et la capacité du local de poubelles ;
 - Disparité d'accès entre les parties nord et sud de l'immeuble pour le local poubelles ;
 - Capacité de ce local jugée insuffisante, avec des craintes de détérioration de la propreté de la chaussée de Wemmel ;
 - La densité de population dans le quartier augmente sans voir naître de commerce de proximité ;
 - Proximité du projet avec la copropriété Verlaine 1 et 2 soulève des questions sur le respect de la distance minimale et les mesures pour atténuer le bruit ;
 - Impact du chantier sur la circulation dans le quartier ;

Généralités

- considérant qu'une erreur matérielle a été identifiée concernant l'objet de la demande modifiée, notant la mention de 11 logements au lieu de 12 et de 7 emplacements de parking au lieu de 8 ;
- considérant que l'objet corrigé de la demande modifiée se rapporte à la démolition d'une maison unifamiliale et à la construction d'un immeuble à appartements comprenant 12 unités de logement (1 appartement d'une chambre, 5 appartements de deux chambres, 4 appartements de trois chambres, et un duplex de trois chambres) et 7 emplacements de parking en sous-sol, ainsi que la prévision de l'abattage de 6 arbres ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'est disponible dans les archives communales pour la construction de la maison sise chaussée de Wemmel 192, ni pour les fermettes sises chaussée de Wemmel 194 – 198 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.7802 refusé en date du 28/02/2008 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction de 2 maisons et l'extension de 2 bâtiments existants sis chaussée de Wemmel 194 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.7803 refusé en date du 28/02/2008 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et la restauration d'un bâtiment sis chaussée de Wemmel 194 ;

Historique de la demande

- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du 31/01/2022 ;
- considérant que le dossier a été initialement déclaré complet le 02/06/2022 ;
- considérant que la première audition en commission de concertation a eu lieu le 01/07/2022 ;
- considérant qu'au cours de cette séance, l'examen des plans a révélé que « Buildinvest » proposait la démolition du 192 chaussée de Wemmel sans posséder d'accord ou de titre de propriété du bien ;
- considérant que l'avis de la CRMS concernant les deux maisons à démolir était requis ;
- considérant qu'en absence d'accord du propriétaire du n°192, la commission de concertation du 01/07/2022 a reporté son avis afin de clarifier cette situation ;

- considérant que l'administration communale de Jette a reçu un avis défavorable de la CRMS le 25/10/2022 concernant le projet présenté ;
- considérant que le dossier était à l'ordre du jour pour une seconde audition en commission de concertation le 18/11/2022, mais que le demandeur a notifié son intention de modifier le dossier en cours (conformément à l'article 126/1 du CoBAT) le 15/11/2022 ;
- considérant que la demande a donc été retirée de la réunion de la commission de concertation prévue le 18/11/2022, que par conséquent, aucun avis n'a été émis par la commission de concertation ;
- considérant qu'une visite sur site a été programmée le 02/02/2023 ;
- considérant qu'en date du 16/05/2023, des documents modificatifs ont été déposés, entraînant l'émission d'un avis de dossier incomplet le 08/06/2023 ;
- considérant qu'une nouvelle version du projet a été introduite en date du 02/10/2023 ;
- considérant que le dossier a été considéré comme complet le 02/01/2024 et inscrit à l'ordre du jour de la commission de concertation du 26/01/2024 ;
- considérant qu'il a été constaté en séance que le projet présenté par le demandeur et dont une copie a été remise aux membres de la commission de concertation diffère du projet introduit et pour lequel une enquête publique a été réalisée ;
- considérant que lorsque la demande initiale est soumise aux mesures particulières de publicités (enquête publique et/ou avis de la commission de concertation), le demandeur ne peut pas modifier sa demande entre l'accusé de réception et la fin des mesures particulières de publicité ;

Aspect patrimonial

- considérant que la ferme est visible sur la carte historique Ferraris de 1777 et la carte historique de Vandermaelen de 1846 – 1854 ;
- considérant que la maison sise chaussée de Wemmel 192 apparaît sur les photos de 1930-1935 ;
- considérant dès lors que cet ensemble est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande justifie l'abattage de l'ensemble composé par la ferme et les ruines adjacentes par son état fragmentaire sans aucune composition typologique remarquable ;
- considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en séance du 19/10/2022 a émis l'avis suivant :
 - *« La CRMS émet un avis défavorable sur le projet. En effet, elle estime que le caractère patrimonial du site et notamment son l'intérêt paysager et historique sont indéniables et que ce terrain s'intègre se situe 4/4 dans un tronçon de la chaussée de Wemmel qui a conservé une typologie rurale. La ferme, mais aussi les deux murs de clôture en brique laissant déborder la végétation présente sur le terrain et la diversité de style et d'échelles des maisons, notamment l'imposante maison de campagne juste en face du site, participent à cette ambiance rurale. Même si la ferme a perdu l'une de ses ailes de liaison, elle n'en constitue pas moins un témoin du passé campagnard, devenu de plus en plus rare avec l'urbanisation ; elle a d'ailleurs été inscrite à l'inventaire. La CRMS estime qu'il n'y a pas d'éléments suffisants pour justifier et accepter sa démolition. Il en va de même pour la maison néoclassique, qui bien que modeste, a conservé ses caractéristiques néoclassiques et participe pleinement à la continuité de l'enfilade qui demande à être préservée.*

La CRMS estime qu'un projet de construction sur ce terrain devrait permettre la mise en valeur de cet angle de la chaussée de Wemmel et trouver un équilibre harmonieux de proportion et d'échelle avec le bâti existant, ce qui n'est pas le cas de la proposition de construction.

En termes de gabarit, la hauteur R+3 visée par le projet, n'est pas la référence pour l'axe de la Chaussée de Wemmel et il n'y a pas lieu de créer une transition avec la rue Abbé Paul Le Roux, qui participe à une toute autre logique d'urbanisation que la chaussée.

Le gabarit de R+2, tel qu'il a été défini dans le plan de lotissement de 1969, doit donc rester la référence le long de la Chaussée de Wemmel au risque de créer une rupture dans la typologie rurale de cet axe. »

- considérant que d'après le titre de propriété introduit, Mr J. Werrie, est propriétaire des parcelles depuis 1977 ; qu'il convient de noter que malgré sa possession depuis cette période, le bien a connu une détérioration progressive au fil du temps, sans qu'aucun effort substantiel d'entretien ne soit entrepris ;

Implantation

- considérant que l'implantation du bâtiment ne suit pas l'alignement prévu par le permis de lotir, que le parti a été pris de reprendre l'alignement entre les n° 190 et 198 de la chaussée de Wemmel, qu'il s'agit donc d'une dérogation au permis de lotir ;
- considérant que ce retrait permettrait à la fois d'agrandir l'espace public mais également de mettre en évidence la rangée de bâtiments existants chaussée de Wemmel et leur intérêt patrimonial riche ;
- considérant que suivre l'alignement prévu par le permis de lotir est essentiel pour maintenir l'harmonie esthétique de la rue, évitant ainsi des dissonances architecturales potentielles ;
- considérant que dans certains cas, comme celui présenté, avoir un léger pignon visible peut être considéré comme moins dérangent que de réduire considérablement la largeur du trottoir, ce qui pourrait compromettre la circulation piétonne et la convivialité de l'espace public ;
- considérant que l'immeuble situé de l'autre côté de la rue Abbé Paul Leroux, chaussée de Wemmel 218 se situe en retrait de l'alignement existant afin de respecter l'alignement prévu par le permis de lotir ;
- considérant que cette pratique d'alignement observée de l'autre côté du carrefour, renforcerait ainsi la cohérence visuelle et urbanistique dans cette zone spécifique ;
- considérant que les prescriptions du permis de lotir impose une distance entre le bâtiment sis 4, rue Abbé Paul Le Roux et la zone arrière droite du projet (angle de la chaussée de Wemmel) de 12 m, que la demande ne prévoit qu'une distance de 10,9 m entre ces 2 bâtiments, qu'il s'agit dès lors d'une dérogation ;
- considérant que la rampe d'accès vers le parking souterrain se situe dans une zone définie comme étant destinée à des jardins ;
- considérant que les prescriptions du permis de lotir L42 imposent explicitement l'aménagement de cette zone en tant que jardin ;
- considérant que la demande actuelle est dès lors en dérogation à ces prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la zone dédiée aux cours et jardins ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit un gabarit variant du R + 2 au R + 3 avec des toitures plates ;
- considérant que les prescriptions du permis de lotir prévoit à cet endroit un gabarit de type R + 2 + Toiture en pente, que la demande est dès lors en dérogation en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant que l'ensemble de ce côté de la rue est composée de gabarit R + 2 + TV, que le 2^{ème} étage dispose d'une hauteur réduite et déjà en partie sous les combles ;
- considérant que le demandeur justifie cette dérogation par le fait que ce lotissement gagnerait à être remis en perspective avec les enjeux de la ville et du quartier actuel et la présence de gabarit progressif compris entre R + 2 et R + 3 le long de la rue Abbé Paul Le Roux ;

- considérant que les prescriptions du permis de lotir prévoit effectivement un gabarit plus haut au niveau de la rue Abbé Paul Le Roux avec des toitures plates, mais un gabarit de type R + 2 + T au niveau de la chaussée de Wemmel plus en adéquation avec la typologie de celle-ci ;
- considérant que la demande, en prévoyant un gabarit plus haut et une toiture plate va à l'encontre des intentions du permis de lotir ;
- considérant que l'immeuble situé à l'autre angle de rue dispose d'un gabarit R + 2 + TV correspondant aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant qu'il y aurait donc lieu de respecter ce gabarit et la typologie de cette chaussée ;
- considérant que la demande est également en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions puisque le gabarit dépasse de plus de 3 m le voisin le plus profond et que le recul n'est pas toujours égal à 3 m ;
- considérant que le recul proposé crée de ce fait un vis-à-vis direct ainsi qu'un espace résiduel inexploitable et aveugle sur 3 niveaux, peu intégré avec l'ensemble du site ;
- considérant dès lors que la volumétrie proposé par rapport au gabarit autorisable est excessive et entraînera des répercussions sur la qualité de vie des habitations existantes ;
- considérant que les cabanons d'ascenseurs ne sont pas intégrés dans le volume de la toiture, que ceux-ci sont dès lors également en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise l'aménagement de 12 appartements répartis de la manière suivante :
 - 1 appartement 1 chambre ;
 - 6 appartements 2 chambres ;
 - 5 appartements 3 chambres ;
- considérant cependant que certaines informations sur les plans, telles que les superficies éclairantes et la taille des chambres, sont incorrectes ; que la superficie nette éclairante est la somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure (non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc.) ;
- considérant dès lors que certaines chambres en façade à rue sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel ;
- considérant que les superficies des chambres, bien que conformes au RRU en termes de superficies, sont sous-dimensionnées par rapport aux séjours, qui bénéficient d'une superficie plus généreuse ;
- considérant que les logements sont traversants et disposent tous d'un espace extérieur de qualité ;
- considérant qu'un local pour 38 vélos est aménagé au niveau du rez-de-chaussée, accessible depuis la rue ou depuis la circulation droite de l'immeuble ;
- considérant que l'immeuble dispose d'une double circulation interne permettant l'accès aux différentes unités d'habitation ainsi qu'aux caves et au garage ;
- considérant que l'unique local poubelles est sous-dimensionné (4 petites poubelles pour 12 logements) ; que celui-ci est accessible depuis la chaussée de Wemmel et depuis la circulation droite de l'immeuble ;
- considérant dès lors que ces locaux communs ne sont pas accessibles par les appartements accessibles depuis la circulation de gauche, que la moitié des appartements n'ont dès lors pas d'accès aisé à ces locaux ;
- considérant que le sous-sol permet l'aménagement de 7 emplacements de stationnement de voitures, 2 emplacements de parking de moto et de 12 caves ;
- considérant qu'il n'est pas prévu un emplacement de stationnement par logement, qu'il s'agit dès lors d'une dérogation au Titre II du RRU ;
- considérant que certains appartements disposent également d'un espace buanderie intégré au logement, que des caves sont également prévues au niveau du sous-sol ;

Façades

- considérant que l'immeuble déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que sa façade à rue et son gabarit dépassent la hauteur de la façade de l'immeuble mitoyen (192, chaussée de Wemmel) ;
- considérant que la demande prévoit les matériaux suivants :
 - Brique de parement de ton gris agate et du béton gris à hauteur des dalles de sol ;
 - Châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
 - Garde-corps en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite ;
- considérant que les maisons de la chaussée de Wemmel sont en enduit de teinte claire, que les immeubles plus récents sont en brique de teinte brune ;
- considérant que l'angle est complètement aveugle, que même s'il s'agit d'un choix architectural, il est dommage de ne pas disposer d'une vue vers le petit tronçon de la chaussée de Wemmel ;
- considérant qu'en terme de lecture architecturale depuis la rue, la façade manque d'intégration par rapport à son contexte environnant ; que la commission de concertation souligne une artère patrimonielement riche, bordée d'immeuble architecturalement détaillés et de corniches marquées/travaillées ;

Aménagements extérieurs

- considérant que l'emprise au sol du sous-sol limite les zones en pleine terre ;
- considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est trop important ($I/S = 0,75$) ;
- considérant que la demande prévoit en compensation de la faible superficie perméable l'aménagement de toitures vertes sur une superficie de toiture de plus ou moins 113,8 m² ;
- considérant que certaines informations exposées lors de la commission de concertation ne concordent pas avec le dossier soumis, notamment en ce qui concerne la superficie des toitures vertes et la nature de la toiture verte extensive, d'environ 20 cm de substrat (et non intensive comme indiqué lors de la commission de concertation) ; que les coupes introduites mentionnent un substrat de 10 cm ;
- considérant que la parcelle est plantée actuellement de 7 arbres, que la note explication fait mention de 9 arbres dont 2 situés sur la parcelle voisine ;
- considérant que selon les plans seul 1 arbre sera maintenu ainsi que les 2 arbres de la parcelle voisine ;
- considérant que la note explicative jointe à la demande ne fait mention que de 3 abattages ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de la rampe et des contraintes techniques, 2 arbres supplémentaires devront être abattus sur la parcelle voisines (n°4 rue Abbé Paul Le Roux) mais que la demande ne le mentionne pas ;
- considérant que cette parcelle est la partie la plus verdurisée de cet îlot et que les réglementations régionales montre le souci grandissant de la préservation de zone perméable et de l'accès à des zones verdurisées proches ;
- considérant que l'aménagement des terrasses au rez-de-chaussée donne sur la rampe d'accès aux parkings ainsi que sur un mur aveugle ; que les terrasses aux étages, au vu de leur nombre, leur grandeur et leur proximité avec les parcelles voisines, généreront des nuisances sonores potentielles pour le voisinage et causeront des pertes manifestes d'intimité ;
- considérant que sur les documents introduits, le niveau de la rue est constant sur toute la longueur de la parcelle, alors que tel n'est pas le cas ;
- considérant que cette erreur de mesurage aura un impact sur les aménagements intérieurs des différents niveaux ;

PEB / Hygiène / Techniques

- considérant que l'architecte et le demandeur ont mentionné l'aménagement d'une citerne à eau de pluie en séance ;

- considérant que l'annexe I répertorie une citerne à eau de pluie de 5 m³ (5000 litres), non représentée sur les plans ;
- considérant que, selon l'architecte en commission de concertation, ladite citerne serait positionnée sous la rampe d'accès au parking ;
- considérant que cette citerne doit respecter les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale ;
- considérant que la projection actuelle de la toiture, évaluée à 456,6 m², engendre un déficit d'environ 10.067 litres ;
- considérant que la demande est dès lors en dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU ;
- considérant que les observations ci-après font suite à la note explicative et à la proposition PEB du projet, lesquelles sont parsemées de désinformations et de récits trompeurs, malgré quelques exceptions ;
- considérant que cette demande de permis d'urbanisme donne l'impression, implicitement ou explicitement, d'avoir un impact plus positif sur l'environnement qu'elle n'en n'a réellement ;
- considérant que l'argument écologique ne doit pas être un moyen de promotion, et que la plupart des remarques soulevées n'auraient probablement pas été relevées sans la mise en avant excessive du caractère écologique et environnemental du projet ;
- considérant que la durabilité est présentée de manière excessive par rapport aux actions réellement entreprises ;
- considérant que la durabilité ne devrait pas être une façade, mais plutôt un engagement réel envers des pratiques de construction durables et transparentes ;
- considérant que des recommandations sont formulées, notamment pour éviter l'utilisation du béton en raison de son importante empreinte écologique lorsque le projet se veut « exemplaire » ;
- considérant que la page 17 de la note explicative présente les techniques constructives en béton ("vers le respect de l'environnement") de manière contradictoire en affirmant une « Faible empreinte carbone » et « Écoénergétique » ;
- considérant que les chambres sont situées en façade avant ; que la structure en béton, de par sa nature, transmet les vibrations ; que l'isolant choisi n'est pas assez dense pour pallier aux problèmes d'acoustique ;
- considérant que l'utilisation d'isolants tels que les mousses de polyuréthane et de polystyrène sont des isolants synthétiques dérivés de la pétrochimie ; que ceux-ci sont également à éviter du point de vue environnemental, et qu'il est proposé de privilégier des matériaux plus écologiques ;
- considérant que l'aluminium, en tant que matière première naturelle non renouvelable, est inapproprié pour les menuiseries, générant une importante empreinte écologique lors de la fabrication et du recyclage ;
- considérant que l'aluminium n'est donc pas l'option la plus respectueuse de l'environnement pour les châssis, contredisant les arguments avancés dans la note explicative ;
- considérant que la proposition de raccordement au gaz pour une chaudière à condensation va à l'encontre des principes de durabilité, en désaccord avec l'objectif de neutralité carbone en 2050, qui prévoit l'interdiction des chaudières à combustibles fossiles d'ici 2025 ;
- considérant qu'il est recommandé de reconsidérer les choix techniques pour aligner le projet sur des normes environnementales plus élevées ;
- considérant qu'aucun calcul concernant l'énergie grise des matériaux du projet n'a été réalisé via le logiciel TOTEM ; que cette lacune soulève des interrogations sur la démarche du projet pour prouver de manière objective et transparente les choix des matériaux et l'empreinte réelle de ces matériaux, laissant des zones d'ombre quant à leur impact environnemental effectif ;

- considérant également que le standard passif dans les nouvelles constructions bruxelloises est devenu une obligation depuis 2015, établissant un cadre contraignant plutôt qu'un simple choix délibéré ;
- considérant que bien que le projet se conforme à cette obligation en matière de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB), il est à noter qu'il omet de mettre en œuvre des mesures complètes pour le reste de la conception du bien ;
- considérant que rien de supplémentaire n'est réellement mis en œuvre en ce qui concerne le choix des matériaux ; que cette omission induit une logique environnementale lacunaire dans le projet, évoquant ainsi des opportunités non exploitées pour renforcer les aspects durables au-delà des seules exigences énergétiques ;

Conclusion

- considérant l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- considérant le nombre important de dérogations demandées ;
- considérant le cumul des dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir et au RRU ; que seules les dérogations à l'alignement du permis de lotir (L42) et à l'art. 6 du titre VIII du RRU relatif aux emplacements de parking sont sollicitées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;
- considérant que la demande ne respecte pas l'esprit du permis de lotir ;
- considérant, au vu de ce qui précède, que les volumétries nouvellement créées ont un impact non négligeable sur l'intérieur d'îlot en ce qu'elles engendrent des vis-à-vis et des vues sur les parcelles voisines ;
- considérant que la demande sur-densifie et imperméabilise de manière trop importante la parcelle ;
- considérant dès lors que le projet implique des incidences négatives sur la qualité de vie, les qualités végétales et paysagères ;
- considérant que la commission de concertation juge le nouveau projet trop similaire à celui déjà reporté même si des efforts ont été consentis depuis la dernière enquête publique ; qu'elle s'interroge sur le manque d'ambition au niveau de la densification de la parcelle ; qu'elle rappelle une proximité importante et indésirable avec les parcelles voisines sans apport d'amélioration ;
- considérant que la nouvelle façade ne convainc toujours pas ; que ni sa hauteur, ni la composition, ni la palette choisie des matériaux ne semble participer à une intégration du bien dans son contexte ;
- considérant qu'il conviendrait de limiter le nombre de logements et de diminuer l'emprise au sol du projet ;
- considérant que face aux constats multiples exposés précédemment, il est manifeste que la demande de permis d'urbanisme présente des lacunes substantielles et des incohérences notables ;
- considérant que les informations fournies, tant dans la note explicative que dans la proposition PEB, génèrent des interrogations sérieuses quant à la sincérité des intentions écologiques mises en avant ;
- considérant que la divergence entre le projet présenté en séance et le projet initial ayant fait l'objet d'une enquête publique soulève des inquiétudes quant à la cohérence du dossier et à son véritable impact sur l'environnement ;
- considérant que, conformément aux articles 2 et 3 du CoBAT, le développement de la région, y compris l'aménagement de son territoire, doit être orienté vers la durabilité en répondant de manière équilibrée aux besoins sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux, et de mobilité de la collectivité ;
- considérant que la gestion qualitative du cadre de vie, l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de la

mobilité sont des principes fondamentaux énoncés à l'article 2 du CoBAT, et qu'ils devraient guider toute initiative d'aménagement urbain ;

- considérant que l'article 3 du CoBAT souligne l'importance de concilier le progrès social et économique avec la qualité de vie, en garantissant un aménagement harmonieux qui respecte les habitants de la région ;
- considérant que dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme, la référence à ces articles met en lumière la nécessité de respecter ces principes pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement, en alignement avec les objectifs à long terme de la région en matière de durabilité et de bien-être communautaire ;
- considérant dès lors que, pour les raisons énoncées ci-dessus, la demande est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), à l'art.16 du titre I (stockage des eaux pluviales (citerne)), à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel), à l'art.6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures, le nombre de niveaux, le gabarit, les zones de cours et jardins et le type de toiture 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.