

Réunion de la Commission de Concertation du 23/02/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12056

Monsieur et Madame Axel & Maureen FONTAINE – VERLAINE : *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant, de la démolition de l'escalier extérieur, de l'aménagement d'une partie du sous-sol en pièces de vie, de la fermeture du volume sous la dalle du salon au rez-de-jardin, de l'aménagement des terrasses aux 1er et 2e étages, de l'abaissement du plancher sous combles et de la construction d'un escalier, la suppression d'une partie du plancher au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un escalier entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, le percement de baies en façade arrière, des aménagements intérieurs (comprenant e.a. des travaux structurels), la construction d'une annexe au 1er étage, la démolition du balcon au 2e étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture au 2e étage, la rehausse du mur mitoyen, l'installation d'un plancher et l'aménagement des combles en une pièce de vie/jeu pour enfants, la construction d'une lucarne en façade arrière et l'isolation de la façade arrière, de la toiture et des murs mitoyens ;*
Rue Saint-Norbert 31.

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 du remplacement des châssis en façade avant, de la démolition de l'escalier extérieur, de l'aménagement d'une partie du sous-sol en pièces de vie, de la fermeture du volume sous la dalle du salon au rez-de-jardin, de l'aménagement des terrasses aux 1er et 2e étages, de l'abaissement du plancher sous combles et de la construction d'un escalier, la suppression d'une partie du plancher au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un escalier entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, le percement de baies en façade arrière, des aménagements intérieurs (comprenant e.a. des travaux structurels), la construction d'une annexe au 1er étage, la démolition du balcon au 2e étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture au 2e étage, la rehausse du mur mitoyen, l'installation d'un plancher et l'aménagement des combles en une pièce de vie/jeu pour enfants, la construction d'une lucarne en façade arrière et l'isolation de la façade arrière, de la toiture et des murs mitoyens ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 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 - lucarnes) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'impact direct des travaux sur la propriété voisine (n° 33) ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.514** délivré sous conditions en date du 20/04/1948 pour « *la construction d'un immeuble à 2 étages* » ;

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 entre la situation de droit et projetée ;
- considérant cependant qu'en situation de fait, le bien est divisé en 2 unités : un souplex (rez-de-jardin et rez-de-chaussée) et un duplex (1^{er} et 2^{ème} étages) ;
- considérant qu'en situation de fait, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :
 - le sous-sol (rez-de-jardin) accueille les caves, une salle de bain et une chambre. L'accès au jardin se situe dans la chambre ;
 - le rez-de-chaussée est occupé par les espaces de vie, un WC et une salle de douche et par un garage en façade avant et des espaces de rangement ;
 - le 1^{er} étage accueille les espaces de vie, une chambre, un WC, une salle de bain ainsi qu'une terrasse en façade arrière ;
 - le 2^{ème} étage est composé de 2 chambres, un WC, une salle de bain et un balcon en façade arrière;
- considérant qu'en situation projetée, le bien retrouve sa vocation de maison unifamiliale ;
- considérant dès lors la nécessité de régulariser le remplacement des châssis en façade avant, la démolition de l'escalier extérieur, l'aménagement d'une partie du sous-sol en pièces de vie, la fermeture du volume sous la dalle du salon au rez-de-jardin, l'aménagement des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, l'abaissement du plancher sous combles, et la construction d'un escalier intérieur ;
- considérant que la demande de permis propose des modifications pour rectifier ces aménagements non conforme ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le bien, en situation de droit, comporte une première extension couvrant toute la largeur sur une profondeur de 3,32 m par rapport à la façade arrière au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un second volume du côté gauche de la zone de jardin, mesurant 3 m de large et 3,32 m de profondeur aux 1^{er} et 2^{ème} étages comprenant pour ces étages, une terrasse du côté latéral droit ;
- considérant qu'en situation de fait, la terrasse du rez-de-jardin a été couverte, les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été fermées, les baies y donnant accès adaptées ; que d'après les images aériennes disponibles sur « Brugis », ces travaux ont été exécutés entre 2004 et 2009 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de la couverture de la terrasse au rez-de-jardin ainsi que de l'annexe au 1^{er} étage, la création d'une nouvelle extension alignée à la façade arrière de ladite annexe au 1^{er} étage, la suppression de la couverture du balcon au 2^{ème} étage, et son prolongement ;
- considérant que les nouvelles annexes projetées, la réfection de la toiture du volume situé sur l'entièreté de la hauteur du côté latéral gauche ainsi que l'aménagement du balcon sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage engendrent une rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 titre I du RRU concernant la profondeur des annexes en ce sens ou la rehausse au R+1 afin d'aménager un bureau, dépasse de 100 cm la façade du voisin n°29
- considérant que le nouveau volume au 1^{er} étage et la terrasse au 2^{ème} étage présentent des dérogations aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne, notamment par le dépassement de 1 m en profondeur du volume et de 2,1 m de la façade par la terrasse par rapport au voisin n°29, qui est le voisin le plus profond ;
- considérant que ces aménagements engendrent un impact significatif sur les immeubles mitoyens ;
- considérant que, bien que ces travaux contribuent indéniablement à l'amélioration des conditions de vie et du confort, ils portent atteinte aux caractéristiques résidentielles du voisinage en raison de leur impact visuel et sur l'ensoleillement ;

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'impact de la rehausse du mur mitoyen de droite en supprimant la terrasse située au 2^{ème} étage ou en l'aménageant au 1^{er} étage en lieu et place de la nouvelle annexe ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une lucarne en façade arrière ; que la lucarne respecte la largeur totale maximum de 2/3 de la largeur de la façade mais que celle-ci dépasse le profil de la toiture de 2,45 m au lieu des 2 m demandés dans le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que cette dérogation au Titre I, art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture est minime et acceptable ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise donc à ouvrir les pièces de vie du rez-de-chaussée sur une double hauteur directement connectée au jardin en modifiant la façade arrière et en supprimant une partie du plancher entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande vise à placer un mur rideau aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée à une distance de 20 cm de la structure portante de la façade arrière ; que le faible retrait crée un espace résiduel peu exploitable ; qu'il y a lieu de fournir un détail technique de la zone ;
- considérant cependant que le mur rideau ainsi que la double hauteur créés permettent une amélioration de l'éclairage naturel des pièces de vie principales situées aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation de la buanderie en espace séjour au rez-de-jardin ; qu'en situation projetée, la partie gauche du séjour ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,1 m ; que la demande est dès lors en dérogation à l'article 4 Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne la hauteur sous plafond des locaux habitable ; que cette dérogation au titre II est acceptable du fait que la partie droite du séjour dispose d'une double hauteur sous-plafond ;
- considérant que ce même séjour dispose d'un accès à un WC au rez-de-jardin mais que celui-ci donne directement sur le salon, sans comprendre de sas avec deux portes ; que la demande est dès lors en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le WC ; qu'il y a lieu de prévoir un sas avec deux portes pour séparer le WC des locaux habitables identique ou similaire à la situation de fait ;
- considérant que la circulation intérieure est revue et améliorée par la réalisation de nouveaux escaliers droits qui remplacent un escalier en colimaçon précédemment installé sans permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit la démolition partielle de murs porteurs au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande vise également à construire une annexe dans la continuité et au droit de l'annexe du 1^{er} étage dans le but de créer un bureau lié à la chambre parentale ; que celle-ci améliore le confort de la chambre parentale ;
- considérant que le plancher au-dessus de l'ancien atelier situé au 2^{ème} étage a été abaissé afin d'aménager les combles ; qu'il s'agit d'une situation de fait à régulariser ;
- considérant que la demande vise également à transformer l'étage sous toiture en une pièce de vie/jeu destinée aux enfants, avec la construction d'une lucarne pour améliorer la qualité et le confort de la pièce tout en offrant des vues directes vers le jardin ;
- considérant que les travaux structurels et l'extension du volume arrière visent à améliorer la luminosité et à revoir les aménagements intérieurs pour plus de confort et de fonctionnalité ;

Façades

- considérant que les châssis à rue, bien que remplacés en 2010, ne respectent pas entièrement la situation de droit, en raison de leur composition en PVC et de proportions légèrement différentes ; qu'il est nécessaire de rétablir la situation de droit, à savoir des châssis de couleur blanche respectant les divisions d'origine ; qu'il est également impératif de préserver et rénover la porte d'entrée en bois ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande vise à aménager une terrasse partiellement accessible sur la toiture nouvellement construite au 2^{ème} étage ;
- considérant que cet aménagement nécessite une rehausse du mur mitoyen (n°29) ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant que la demande vise également à isoler la façade arrière, les mitoyens pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment ;
- considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture existante par l'intérieur ;

Conclusion

- considérant que le projet global vise donc à adapter la maison unifamiliale existante pour répondre aux besoins d'une famille, en optimisant les espaces intérieurs, en créant des espaces de travail à domicile et en améliorant l'efficacité énergétique du bâtiment ;

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

- fournir les détails techniques relatifs au mur rideau en façade arrière et à la lucarne et aux ponts thermiques ;
- prévoir un SAS entre le WC et les locaux habitables au rez-de-jardin ;
- supprimer ou réduire la terrasse du 2ème étage afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- définir clairement l'utilisation de la « pièce 14 » sur les plans ;
- à terme remplacer les châssis de la façade avant en reprenant le dessin des châssis de la situation de droit et maintenir la porte existante en bois ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - lucarnes) et à l'art. 4 du Titre II (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. La dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC) 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 23/02/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12059

Monsieur Yuhanna KARAGUN: *le remplacement de la porte d'entrée, la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement, de la fermeture de l'annexe au rez-de-chaussée, de son changement d'utilisation (ancien pigeonnier) et de la rehausse de sa toiture, de l'aménagement d'une véranda en façade arrière et du remplacement des châssis en façade avant ;*
Rue Pierre Timmermans 33.

AVIS

- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par A.E. du 19.12.1991 : habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise au *remplacement de la porte d'entrée, à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement, de la fermeture de l'annexe au rez-de-chaussée, de son changement d'utilisation (ancien pigeonnier) et de la rehausse de sa toiture, de l'aménagement d'une véranda en façade arrière et du remplacement des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 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) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- 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 **4867** délivré en date du 12/08/1927 pour « *un exhaussement* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **7405** délivré en date du 02/03/1934 pour « *la construction d'annexes* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.4720** délivré en date du 21/10/1971 pour « *des transformations* » ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière ainsi que la réfection/rehausse de l'ancien pigeonnier/véranda en intérieur d'îlot ; qu'en situation de droit ce dernier était ouvert sur le jardin et que le volume a été refermé afin d'y aménager un local habitable ;
- considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- considérant que la volumétrie projetée ne tient pas compte des volumes existants en intérieur d'îlot et vise à le densifier ;
- considérant que le volume en intérieur d'îlot déroge également à aux prescriptions du P.P.A.S n° 7.03 « Quartier du Centre » en ce que la zone de cours et jardins avec

construction d'annexes est limitée à une hauteur maximale 3,5 m ; que la hauteur actuelle du volume à régulariser est de 4,93 m ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande concerne également la régularisation de la division de la maison unifamiliale en 2 logements ;
- considérant qu'en situation projetée, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :
 - au sous-sol : 2 caves privatives et 1 local pour les compteurs ;
 - au rez-de-chaussée (duplex 1) : les pièces de jour, un WC, une salle de douche et un hall menant à une chambre en duplex (ancien pigeonnier/buanderie), une véranda, et un local vélo ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de bain ;
 - au 2^{ème} étage (duplex 2) : les pièces de jour et un WC ;
 - au 3^{ème} étage : 2 chambres et une salle de bain ;
- considérant dès lors qu'un premier logement prend place au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, que celui-ci consiste en un duplex 3-chambres ; que pour ce faire, la demande prévoit de percer le plancher afin de créer un escalier privatif pour rejoindre les chambres aménagées au 1^{er} étage ;
- considérant que les chambres aménagées au 1^{er} étage possèdent une superficie de respectivement 13,42 m² et 8,98 m² ; que la chambre en duplex en intérieur d'îlot ne dispose uniquement d'une superficie de 7,9 m² ;
- considérant que les aménagements projetés ne permettent pas de répondre aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que le R.R.U. précise en son titre II que la superficie des chambres doit posséder une superficie nette minimale de 14 m² pour la chambre principale et 9 m² pour la seconde chambre ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;
- considérant que la chambre en duplex située en intérieur d'îlot ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,31 m au rez-de-chaussée et 2,26 m au premier étage ;
- considérant que l'aménagement projeté de la chambre en intérieur d'îlot ne permet pas de répondre aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que le R.R.U. précise en son titre II que la hauteur sous plafond des locaux habitable doit être d'au moins de 2,5 m ; que la demande est également en dérogation à l'art. 4 du titre II du R.R.U. ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette chambre, voire le volume en intérieur d'îlot ;
- considérant les dimensions très étriquées et peu praticables de la salle de douche (1 m de large) prévue au rez-de-chaussée pour la chambre en façade arrière, que celle-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de la supprimer ;
- considérant également que le R.R.U. titre II en son art.10 éclairage naturel précise que les locaux habitables, à l'exclusion des cuisines, doivent posséder une superficie nette éclairante d'au moins 1/5ème de la superficie plancher ;
- considérant que l'étage de jour au rez-de-chaussée et la chambre 3 en duplex ne répondent pas à l'art.10 du R.R.U. titre II ; que cela induit une dérogation à cet article ;
- considérant que le local vélo prévu est aménagé dans la pièce nouvellement créée mitoyenne à la cuisine du 1^{er} logement ; que la cuisine dispose d'une unique baie, ouverte sur le local à vélo ;
- considérant que ce type d'aménagement est susceptible de générer des problèmes au sein de l'immeuble ; que l'aménagement du local à vélo n'est pas acceptable en l'état ;
- considérant que pour garantir l'intimité du logement, il conviendrait de prévoir un local vélos-poussettes pratique et proportionné au nombre de chambres ou à revoir la disposition du rez-de-chaussée ;
- considérant également que le duplex n°1 projeté apparaît étriqué et ne permet pas de mettre sur le marché du logement de qualité ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.4 et art.10 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de repenser les

aménagements afin de permettre la création d'un logement répondant aux normes en vigueur et permettant l'habitat sur le long terme ;

- considérant que le logement du rez-de-chaussée ne dispose pas de vues qualitatives et de suffisamment de privacité ;
- considérant en effet que les seules baies dont il dispose donnent d'un côté sur la rue et de l'autre sur une cour ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de locaux communs pour les logements (ordures ménagères et rangement de matériel de nettoyage) ; que dès lors la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble au R.R.U. Titre II, art.16 ordures ménagères et art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;
- considérant cependant que le duplex n°2 est conforme au Titre II du RRU ;

Façades

- considérant qu'en situation de fait les façades du bien souffre d'un grave manque d'entretien ; qu'il y a lieu de remettre en état ou remplacer à l'identique les différents éléments de façade visible depuis l'espace public ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans respect des caractéristiques d'origine ; que ces modifications constituent une infraction urbanistique ;
- considérant dès lors qu'il est nécessaire de rétablir la situation de droit, à savoir des châssis en bois de couleur blanche respectant les divisions d'origine ; qu'il est également impératif de préserver et rénover la porte d'entrée en bois ;

Aménagements extérieurs

- considérant qu'en situation projetée, la terrasse imperméable au rez-de-chaussée est agrandie jusqu'à une profondeur de 18,35 m à partir de la façade arrière du bien, pour une superficie de 47,3 m² ;
- considérant que la profondeur totale de la zone de cours et jardin est de 41,4 m ;
- considérant qu'en situation de droit, la superficie de la zone de cour et jardin est de 177,4 m² ;
- considérant qu'en situation projetée, l'agrandissement de la terrasse représentent une imperméabilisation d'environ 47,3 m² de la zone de cour et jardin ;
- considérant l'agrandissement de la terrasse implique donc une imperméabilisation inférieure à 50% de la zone de cour et jardin ;

Conclusion

- considérant de ce qui précède, que l'immeuble pourrait être divisé, moyennant des modifications importantes au niveau du rez-de-chaussée et 1er étage ;
- considérant que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- revoir l'entièreté de l'aménagement du duplex (rez-de-chaussée et 1er étage), ne pas prévoir de chambre dans le pigeonnier ;
- déplacer le local vélos à un autre endroit ;
- rendre la terrasse moins imperméable en prévoyant des zones plantées ;
- prévoir des châssis en façade avant respectant les divisions, le cintrage, la matérialité et la teinte d'origine, une porte en bois et maintenir la corniche à modillons ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne), aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les

dérogations aux art. 16 et 18 du Titre II du RRU (ordures ménagères et rangement du matériel de nettoyage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Les dérogations aux art. 3, 4 et 10 titre II du RRU (superficie, hauteur sous plafond et éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/02/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12156

BSSI S.P.R.L.

la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, de modifications structurelles intérieures, de la création d'un escalier entre le 2e étage et les combles, de la démolition de la sortie de toit, de la mise en peinture de la corniche, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de la modification de la répartition des logements dans un immeuble de 2 appartements;

Rue Frédéric Mohrfeld 27.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, de modifications structurelles intérieures, de la création d'un escalier entre le 2e étage et les combles, de la démolition de la sortie de toit, de la mise en peinture de la corniche, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de la modification de la répartition des logements dans un immeuble de 2 appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
 - 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.933** délivré en date du 27/04/1950 pour « *la construction d'une maison* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.2601** délivré en date du 15/07/1958 pour « *des transformations* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7252** délivré en date du 17/08/1999 pour « *la démolition de la véranda au rez-de-chaussée et la reconstruction d'une nouvelle véranda* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11451** considéré comme caduque en date du 27/10/2023 pour « *la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de la modification de la répartition des logements dans un immeuble de 2 appartements* » ;

Généralités

- considérant que les renseignements urbanistiques (**R.U.340-2020**) font référence à une maison de rapport comprenant deux unités de logement ; qu'en situation de droit, les fonctions intérieures sont réparties comme suit : un duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'un appartement au 2^{ème} étage ;

- attendu que, pour le dossier de permis d'urbanisme **J.11451**, la commission de concertation en séance du 29/10/2021 a émis l'avis suivant :
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à la construction d'un volume en toiture afin d'y aménager des chambres, un bureau et une salle de bain, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de la modification de la répartition des logements dans un immeuble de 2 appartements ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/10/2022 au 10/11/2022 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 d'une construction mitoyenne) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - attendu que la commission de concertation en séance du 25/03/2022 a émis l'avis suivant:
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à la construction d'un volume en toiture afin d'y aménager des chambres, un bureau et une salle de bain, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et du changement d'affectation du rez-de-chaussée du duplex en un espace de bureau d'un immeuble de 2 appartements ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - attendu que la commission de concertation en séance du 17/09/2021 a émis l'avis suivant:
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à la construction d'un volume en toiture afin d'y aménager des chambres, un bureau et une salle de bain, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, la régularisation de la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe avec terrasse et escalier sur toiture plate, de la fermeture des balcons en façade arrière, des modifications structurelles intérieures et du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'un immeuble de 2 appartements ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour cause de :
 - ❖ dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- ❖ dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- ❖ application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite mais que celle-ci est hors délai ;
- considérant que le bâtiment est de type R+2+ toiture à versants ;
- considérant que les bâtiments voisins sont de type R+2+ toiture plate ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouvel étage (R+3+ toiture plate) ; que celui-ci est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la toiture plate est prévue pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;
- considérant que le projet ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant et que les dérogations ne sont pas justifiables ;
- considérant que dans la situation de droit, le bien est divisé en 2 logements : un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et d'un triplex 4 chambres ainsi qu'un bureau aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ne possède pas de salle de bain ;
- considérant par conséquent que cet appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la maison est de dimension suffisante que pour accueillir une grande famille sans devoir rehausser l'immeuble, que de plus, les aménagements du rez-de-chaussée laissent à penser qu'il ne s'agit pas d'un appartement séparé ;
- considérant que la demande vise également à la mise en conformité de :
 - ❖ la fermeture des balcons en façade arrière ;
 - ❖ les modifications structurelles intérieures ;
 - ❖ la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe avec terrasse ;
 - ❖ le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en aluminium gris par de l'aluminium de teinte noire ;
- considérant que les modifications structurelles intérieures permettent d'aménager les espaces de manières contemporaines et plus ouvertes ; que la fermeture des balcons permet une augmentation du volume intérieur des logements et n'a pas d'impact sur les habitations voisines ;
- considérant que l'aménagement de cette terrasse permet d'augmenter le confort du logement ;
- considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'il y a lieu de respecter le code civil concernant les vues droites et obliques ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant le Titre I et II du RRU ;

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

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

- *considérant les plans modificatifs introduits en date du 19/01/2022 ;*
- *considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :*
 - *la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée du duplex en un bureau et de la création d'un logement unifamilial aux étages ;*
 - *le remplacement de la toiture à versants existantes par un volume en retrait par rapport à la façade avant, comprenant une toiture mansardée du côté rue et une toiture plate en façade arrière ;*
- *considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS autorise la suppression partielle ou totale d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel pour autant que cette affectation soit limitée à 45% de la superficie plancher et qu'elle soit l'accessoire de la résidence principale ;*
- *considérant dès lors que l'activité doit être liée au logement des étages ;*
- *considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la Commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;*
- *considérant que la terrasse ainsi que l'aménagement de l'escalier extérieur ne respectent pas le Code Civil en ce qui concerne les vues droites par rapport aux immeubles voisins ; que ceux-ci sont en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne ;*
- *considérant que des brise-vues ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la hauteur maximale de ceux-ci est de 5,11m et que les brise-vues ont un impact direct sur l'ensoleillement ainsi que les vues des parcelles voisines orientées à l'est ;*
- *considérant qu'il y a lieu de respecter le Code Civil en terme de distances minimales (1,9m) par rapport aux limites mitoyennes ;*
- *considérant que la modification de la toiture au dernier étage, et plus précisément la rehausse d'un niveau complet avec une toiture plate (R+3), 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 la hauteur des toitures du quartier (R+2) ;*
- *considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant que la modification des plans ne va pas dans le sens de la Commission de concertation du 17/09/2021 et ne doit donc pas être considérée comme une amélioration du projet ;*
- *considérant qu'au vu de l'importance et du nombre de dérogations une telle délivrance du permis d'urbanisme n'est pas envisageable car incompatible avec l'objet même et la nature de la demande ;*

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. »

- *considérant les plans modificatifs introduits en date du 18/07/2022 ;*
- *considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :*
 - *la rehausse de la toiture existante par un volume en retrait par rapport à la façade avant, comprenant une toiture mansardée du côté rue et une toiture plate en façade arrière ;*

- la modification de la répartition des unités de logements (1 appartement 1-chambre au rez-de-chaussée et un triplex 4-chambres aux étages) ;
- considérant que l'aspect de l'extension hybride entre une toiture et un étage complet n'est pas esthétique et ne propose pas un raccord harmonieux avec les constructions voisines ;
- considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de gabarit puisqu'il dépasse de part et d'autre les profils des deux immeubles contigus ;
- considérant que le projet propose une surdensification non souhaitable par l'ajout de ce niveau ;
- considérant que le quartier regroupe des habitations dont la typologie et l'esthétique ont, dans l'ensemble, été maintenues ;
- considérant que le volume proposé est trop important et ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique ;
- considérant que même si la note explicative jointe à la demande de permis relève des cas similaires dans le quartier, ces cas existaient dès l'origine ;
- considérant dès lors que les exemples choisis ne sont pas comparables avec le présent projet ;
- considérant que la modification de la toiture au dernier étage, et plus précisément la rehausse d'un niveau complet avec une toiture plate, ne peut pas se concevoir étant donné l'ampleur des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement des profils des bâtiments voisins ;
- considérant que la demande vise également à modifier la répartition intérieure des 2 logements existants ; que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1-chambre au rez-de-chaussée et d'un triplex 4-chambres (+ 1 bureau) aux étages ;
- considérant que le bien dispose d'un jardin au rez-de-chaussée de ± 133 m² pour l'appartement et d'une terrasse de 22,5 m² au 1^{er} étage pour le triplex ;
- considérant qu'un escalier a été placé au niveau de la terrasse, le long du mitoyen gauche afin d'avoir un accès direct au jardin, que ce dernier crée des problèmes de vis-à-vis entre les 2 unités de logements ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de trouver une solution pour limiter l'accès à l'escalier extérieur menant au jardin afin de permettre une intimité aux habitants du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'unité de logement située au rez-de-chaussée répond aux normes minimales d'habitabilité repris dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de surfaces mais déroge à l'art. 10 concernant l'éclairage naturel ;
- considérant cependant que cette dérogation est minime et justifiée ;

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

- supprimer la rehausse prévue en toiture ;
- trouver une solution pour limiter l'accès à l'escalier extérieur placé sans autorisation menant au jardin et limiter les vues entre les 2 unités ;

La dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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) concernant l'escalier extérieur en façade arrière sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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) concernant la construction d'un volume en toiture sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

- considérant que cette demande a été classée sans suite, que la notification de caducité a été envoyée en date du 27/10/23 (non réception des documents dans les 6 mois suite à la demande de plans modifiés) ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise uniquement à mettre en conformité l'immeuble dans son état existant et a conduit à certaines modifications notables par rapport à la situation de droit :
 - une annexe a été érigée à la place de la véranda existante au rez-de-chaussée, avec une toiture plate aménagée en terrasse pour le logement ;
 - les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été fermées pour augmenter la superficie des espaces intérieurs, sans impact négatif, étant donné les profondeurs bâties plus importantes des parcelles voisines ;
 - des modifications structurelles internes ont été entreprises pour ouvrir les espaces ;
 - tous les châssis existants en façade avant ainsi que la porte d'entrée ont été remplacés par des châssis en aluminium noir ;
 - la modification de la répartition des logements : le rez-de-chaussée abrite un logement d'une chambre et les étages accueillent un duplex de deux chambres ;
- considérant que l'unité de logement située au rez-de-chaussée répond aux normes minimales d'habitabilité repris dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de surfaces mais déroge à l'art. 10 concernant l'éclairage naturel mais que cette dérogation est minime et justifiée ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse permet au duplex de jouir d'un espace extérieur bienvenu ;
- considérant cependant que lors de la dernière séance de commission de concertation, la nécessité de trouver une solution pour limiter l'accès à l'escalier extérieur menant au jardin et restreindre les vues entre les deux unités a été soulevée ;
- considérant que la façade avant a subi des modifications (mise en peinture de la corniche, pose de pots de fleurs non sécurisés sur la voie publique, évacuations de gaz brûlés ou de systèmes de ventilation, l'installation du caméra en façade avant, ...) ; que seul le remplacement des châssis fait partie de l'objet de la demande ; que certains de ces aménagements nécessitent un permis d'urbanisme et que ces travaux devront être intégré à la présente demande de permis ;
- considérant que le projet présente des qualités certaines et répond au bon aménagement des lieux ;

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

- intégrer les modifications apportées en façade avant qui sont soumises à permis d'urbanisme à la présente demande ;

La dérogation à l'art.10 du titre II (éclairage naturel) et à l'art. 10 du Titre I (grille ventilation) du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/02/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11809

EnergyVision N.V. :

voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag :

het verplaatsen van de bestaande elektrische glijpoort richting binnenkant van het domein en het vervangen van de bestaande hoogspanningscabine door een nieuwe hoogspanningscabine met verhoogd vermogen (1000 kVA) voor de installatie van laadpunten voor elektrische wagens langs de bestaande parkeerplaatsen vooraan een kantoorgebouw met magazijn en de regularisatie van het aantal parkeerplaatsen

voorwerp van de gewijzigde aanvraag :

de regularisatie van het verplaatsen van de bestaande elektrische glijpoort richting binnenkant van het domein, van het vervangen van de bestaande hoogspanningscabine door een nieuwe hoogspanningscabine met verhoogd vermogen (1000 kVA), van de installatie van laadpunten voor elektrische wagens, van de wijziging van het aantal parkeerplaatsen, van het bouwen van een fietsenstalling en van het bouwen van een vaste installatie type container "coffee corner" op de bestaande parkeerplaatsen vooraan een kantoorgebouw met opslagplaatsen;

Laarbeeklaan 74.

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4.03bis van de Laarbeekwijk goedgekeurd door K.B. van 29/11/1988 : bedrijfsgebied met stedelijk karakter gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen de perimeter van in de bufferzone van de Natura 2000 zone gelegen is;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag *het verplaatsen van de bestaande elektrische glijpoort richting binnenkant van het domein en het vervangen van de bestaande hoogspanningscabine door een nieuwe hoogspanningscabine met verhoogd vermogen (1000 kVA) voor de installatie van laadpunten voor elektrische wagens langs de bestaande parkeerplaatsen vooraan een kantoorgebouw met magazijn en de regularisatie van het aantal parkeerplaatsen* nastreeft ;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag *de regularisatie van het verplaatsen van de bestaande elektrische glijpoort richting binnenkant van het domein, van het vervangen van de bestaande hoogspanningscabine door een nieuwe hoogspanningscabine met verhoogd vermogen (1000 kVA), van de installatie van laadpunten voor elektrische wagens, van de wijziging van het aantal parkeerplaatsen, van het bouwen van een fietsenstalling en van het bouwen van een vaste installatie type container "coffee corner"*

op de bestaande parkeerplaatsen vooraan een kantoorgebouw met opslagplaatsen nastreeft;

- aangezien dat de oorspronkelijke aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/10/2022 tot 10/11/2022 in verband met :
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de bufferstroken;
- aangezien dat de overlegcommissie tijdens haar vergadering van 18/11/2022 een **gunstig advies met voorwaarden** heeft uitgebracht ;
- aangezien de volgende voorwaarden :
 - de parkeerplaatsen en de gebetonneerde zone met containers in de bufferzone verwijderen;
 - parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit te voorzien;
 - overdekte fietsstallingen met een groendak te voorzien;
 - de “coffee-corner” in de plannen opnemen;
 - de waterdoorlatende oppervlakte van de parkingzone maximaliseren;
 - de milieuvergunning aanpassen afhankelijk van de boven vermelde voorwaarden;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/02/2024 tot 15/02/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 16.a12 van het GBP (handelingen en werken in het non aedificandigebied tussen 60 en 30 meter);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de bufferstroken;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- **Gewijzigde plannen – parkeerplaatsen en coffee-corner**
- overwegende dat de plannen (bestaande toestand) de volgende wijzigingen aantonen :
 - Verwijderen van 4 parkeerplaatsen langs de secundaire ingang (zijgevel rechts);
 - Verwijderen van 3 parkeerplaatsen langs de perceelsgrens (links);
 - Overwegende dat de aanvraag een regularisatie betreft; dat de gewijzigde plannen met de bestaande toestand niet overeenkomen;
- overwegende dat de plannen (voorzien toestand) de volgende wijzigingen aantonen:
 - Verwijderen van alle parkeerplaatsen langs de achtergevel;
 - Verwijderen van 3 parkeerplaatsen naast de hoogspanningscabine;
 - Verwijderen van parkeerplaatsen langs de secundaire ingang (zijgevel rechts) ;
 - Inrichting van twee groene zones in plaatst van parkeerplaatsen langs de secundaire ingang (zijgevel rechts);
 - Verwijderen van de betonverharding en plaatsen van waterdoorlatende grasdallen;
 - Inrichting van 2 mindervalide parkeerplaatsen op het privé gedeelte;
 - Aanduiding van de ligging van de “coffee-corner” (650 x 350 cm);
 - Aanduiding van de fietsenstalling met groendak (600 x 300 cm) ;
- Overwegende de voorschriften betreffende de gebieden van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden; overwegende art. 16§2 van de GBP betreffende de handelingen en werken in het non aedificandigebied tussen 60 en 30 meter;
- Overwegende dat de parkeerplaatsen en de fietsenstalling in de bufferzone van de Natura 2000 zone zich bevinden; overwegende dat vaste constructies in de zone beperkt moeten worden;
- Overwegende dat de fietsenstalling ver van de hoofdingang voorzien wordt; dat de fietsenstalling op een zone van waterdoorlatende grasdallen voorzien is; overwegende dat het beter zou zijn om de fietsenstalling zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te plaatsen;
- Overwegende de voorschriften van de BBP betreffende de bufferzones; dat “zij zullen volledig beplant worden en minstens voor de helft met bladbehoudende soorten”; dat “bij

de aanvraag tot bouwvergunning zal een omstandig plan van de bufferstroken bijgevoegd worden”;

- Overwegende dat de waterdoorlatende grasnetten en de grasdallen moet verwijderd worden daar waar er geen parkeerplaatsen voorzien worden in overeenstemming met de voorschriften van het BBP;
- Overwegende de ligging van de coffee-corner; dat deze weinig zichtbaar vanuit de openbare ruimte is;
- Overwegende dat de bestaande coffee-corner een type van “container” installatie is; dat deze bestaande installatie mag weggenomen worden; dat de coffee-corner nooit een vaste constructie mag worden;
- Overwegende dat de plaatsing onder een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur moet vallen;

- Milieuvergunning
- Overwegende dat geen aangepaste milieuvergunning ingediend werd;
- Overwegende dat de milieuvergunning moet aangepast worden afhankelijk de bovenvermelde voorwaarden;

- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag, wegens wijzigingen, aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening voldoet;

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

- De fietsenstalling zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw plaatsen;
- Een stedenbouwkundige vergunning van beperkt duur indienen voor de installatie van de coffee-corner;
- Volle grond in de bufferzone voorzien en een plan voor de tuinaanleg voorstellen (planten, regenwaterbeheer ...);
- de milieuvergunning aanpassen afhankelijk van de boven vermelde voorwaarden;

De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de bufferstroketoepassing van het bijzonder voorschrift 16.a12 van het GBP (handelingen en werken in het non aedificandigebied tussen 60 en 30 meter) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....
.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/02/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12113

Dokter Nathalie Vanbeylen, Algemene Geneeskunde C.V. & PRIMAVERA Beschut Wonen v.z.w :

de bestemmingswijziging van een deel van een opbrengstgebouw (de wijziging van een bankkantoor tot een dokterspraktijk), de wijziging van het aantal wooneenheden (de wijziging van twee appartementen en een studio tot een beschutte woning), het bouwen van een serre, van een buitentrap en een dakkapel langs de achtergevel en het vervangen van de gevelbekleding van de voorgevel;

Tentoonstellingslaan 330.

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een structurerende ruimte, typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 5.01 van het Molenbeek dal goedgekeurd door K.B. van 10/03/1959: bedrijfsgebied met stedelijk karakter, gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag *de bestemmingswijziging van een deel van een opbrengstgebouw (de wijziging van een bankkantoor tot een dokterspraktijk), de wijziging van het aantal wooneenheden (de wijziging van twee appartementen en een studio tot een beschutte woning), het bouwen van een serre, van een buitentrap en een dakkapel langs de achtergevel en het vervangen van de gevelbekleding van de voorgevel* nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/02/2024 tot 15/02/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er 2 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking hadden tot:
 - het behouden van de rust van het binnenhuizenblok ;
 - de maximale accommodatiecapaciteit ;
 - de mogelijke geluidsoverlast ;
 - het behouden van de privacy bij het gebruik van de buitenruimtes ;
 - het verzoek om «scherm-plantatie » te voorzien ;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.7494 afgeleverd op 14/8/2022 voor “het bouwen van een bankfiliaal en 3 wooneenheden” ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.10740 afgeleverd op 25/06/2019 voor “het wijzigen van de vitrine en het isoleren van de voorgevel van een

opbrengstgebouw”; overwegende dat de stedenbouwkundig vergunning werd verlengd tot 05/07/2022; overwegende dat de werkzaamheden nooit werden uitgevoerd; dat de vergunning dus verlopen is;

- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11819 die op 21/06/2022 ingediend werd voor “de bestemmingswijziging van een opbrengstgebouw samengesteld uit een bankkantoor en 3 wooneenheden om 9 appartementen in te richten en de wijziging van de voor- en achtergevel van het gebouw”; overwegende dat de aanvraag op 31/05/2023 zonder gevolg werd verklaard;
- Overwegende de stedenbouwkundige aanvraag J.12114 die op 11/09/2023 werd ingediend; overwegende dat deze aanvraag op 19/01/2024 zonder gevolg werd verklaard aangezien dat het voorwerp van de aanvraag identiek aan de huidige aanvraag was;
- Inplanting, gabarit, volumetrie
- Overwegende dat het gebouw een gabarit type gelijkvloers + 2 verdiepingen met een hellende dak heeft;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel langs de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de tuin enkel via de kelder toegankelijk is;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een buitentrap langs de achtergevel voorziet; dat de 1^{ste} verdieping over een directe toegang naar de tuin zal beschikken;
- Overwegende dat de dakkapel langs de achtergevel hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw; dat de aanvraag daardoor afwijkt van art. 4 (diepte) en art. 6 (hoogte – dak) van de titel I van de GSV; dat de afwijking miniem is; dat de afwijking aanvaardbaar is;
- Bestemmingswijziging
- Overwegende de bestaande opsplitsing :
 - Gelijkvloers + kelderverdieping : bankkantoor met een toegang tot de tuin;
 - 1^{ste} verdieping : 2 wooneenheden (2-slaapkamersappartementen);
 - 2^{de} verdieping : 1 wooneenheid (type studio);
- Overwegende dat de dokterspraktijk en het woongedeelte onafhankelijk functioneren; dat beide delen van het gebouw hun eigen ingang hebben;
- Overwegende dat de bestaande garage naar twee aparte fietsenlokalen omgevormd zal worden; dat beide lokalen toegankelijk via het straatniveau zullen zijn en dat ze een directe toegang tot de respectieve entiteiten hebben;
- Overwegende dat de dokterspraktijk en het woongedeelte compatibele gebouwbestemmingen zijn;
- Inrichting dokterspraktijk
- Gelijkvloers
- Overwegende dat de indeling van het gelijkvloers licht aangepast zal worden;
- Overwegende dat de veranderingen voornamelijk betrekking hebben tot de inrichting van de ontvangstruimte en de verbetering van de sanitaire voorzieningen;
- Kelderverdieping
- Overwegende dat de bestaande kluizenzaal tot een berging en een personeelskamer omvormt zal worden;
- Overwegende dat 3 kabinetten, 1 gespreksruimte en 1 polyvalente ruimte langs de voorgevel op de kelderverdieping ingericht zullen worden; dat de ramen gelijk met het tuinniveau zullen liggen; dat het belangrijk is om de privacy van de patiënten en medewerkers van het gebouw te garanderen; dat er dus iets voorzien moet worden om de directe inkijk binnen de praktijk te beperken;
- Inrichting woongedeelte (beschut wonen)
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van 3 onafhankelijke wooneenheden voorziet (2 studio’s + 1 duplex met 8 slaapkamers) ;

- Overwegende dat de duplex over ruime gemeenschappelijke ruimtes zal beschikken;
- Overwegende dat de woning verschillende types slaapkamers aanbiedt;
- Overwegende dat WC naast de ingang van de duplex directe toegang heeft tot de leefruimtes; dat de inrichting dus afwijkt van art. 8 "WC" van titel II van de GSV; dat een sas moet voorzien worden;
- Wijziging van de voorgevel
- Overwegende dat de voorgevel een afgeronde uitsparing op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping heeft; dat de uitsparing een atypisch element van de voorgevel vormt;
- Overwegende dat de bestaande voorgevel samengesteld is uit een grijze gevelbepleistering met witte horizontale elementen; dat de ramen in donkergrijs aluminium zijn;
- Overwegende dat de gevel niet architectonisch interessant is wat de gebruikte materialen betreft;
- Overwegende dat de glazen borstwering van het terras zal vervangen worden door metselwerk;
- Overwegende dat de aanvraag 2 extra ramen op de 2^{de} verdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bestaande gevelbekleding door isolatie met metselwerk op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping voorziet;
- Overwegende dat de afgewerkte nieuwe gevel +/- 14 cm uitspringt op het gelijkvloers en met +/- 24 cm inspringt op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping ten opzicht van de rooilijn; dat de aanvraag dus afwijkt van de art. 3 "plaatsing" van de titel I van de GSV betreffende de plaatsing; dat de afwijking miniem is; dat de afwijking aanvaardbaar is;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet het vervangen van de bestaande gevelbekleding door "schuifpanelen in geperforeerd (licht doorlatend) metaal" voorziet op de volledige hoogte van het gelijkvloers; dat de kleur afgestemd zal worden op andere metaalwerken; dat geen precieze kleur in de legende van de aanvraag werd bepaald;
- Overwegende dat de gekozen materialen moeten worden verstrekt (kleur, afmetingen, patroon, ...);
- Overwegend dat de aanvraag de bestaande gevel harmoniseert en dat de aanvraag de bestaande situatie verbetert;
- Tuininrichting
- Overwegende dat de tuin in 2 verdeelt zal worden; dat een haag tussen de twee delen voorzien wordt;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een serre (3,20 x 2,30 m) langs de gemeenschappelijk scheidingsmuur (rechts) voorziet;
- Overwegende dat een doorgang tussen de serre en de gemeenschappelijke scheidingsmuur moet voorzien worden om het onderhoud en de reiniging te vergemakkelijken;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag het comfort van de bewoners verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het gebouw verbetert;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag in de omliggende bebouwde omgeving goed past;
- Overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening voldoet;

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

- **Een sas voor de WC op de 1ste verdieping voorzien (ingang duplex) ;**

- Alle materialen van de voorgevel specificeren ;
- De details van de opmerkelijke elementen van de voorgevel verstrekken (o.a. schuifpanelen, gevelbekledingen, raamomkaderingen, ...);
- Een doorgang rond de serre te voorzien ;

De afwijkingen op art.3, 4 en 6 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel, diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De afwijking op art. 8 van titel II van de GSV (WC) wordt geweigerd omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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 23/02/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12038

BRUSSELS NORTH INVEST S.R.L. :

la construction d'un immeuble de rapport composé de deux unités de logement (1 triplex + 1 duplex) ;

Rue Léon Theodor 109A.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la construction d'un immeuble de rapport composé de deux unités de logement (1 triplex + 1 duplex)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 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) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la partie constructible est située en partie avant d'une série de box de garages ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de deux box de garages ;
- Considérant que la partie constructible à une largeur de 5,45 mètres ;
- Considérant que la partie constructible se trouve entre deux biens ayant un gabarit de type R+2 avec toiture à versants ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de gabarit de type R+3 avec une toiture à versants avec une lucarne ;
- Considérant que la demande prévoit d'aligner la corniche avec celle du bien voisin (Léon Théodor n°111) ;
- Considérant que la demande prévoit la même hauteur de façade que les voisins tout en y comprenant 3 niveaux alors que les bâtiments voisins n'en comportent que 2 ;
- Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée devrait s'aligner à celle des immeubles voisins ;
- Considérant que la parcelle voisine est entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le volume du 1^{er} étage dépasse de 3,00 m la façade arrière voisine (n°111) ; que la demande prévoit des balcons ayant une profondeur de 1,20 m au 1^{er} et au 2^{ème} étage ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit d'aligner le volume du 3^{ème} étage à la façade arrière voisine (n°111) et prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;

- Considérant que le volume du 1^{er} étage diminue l'éclairage naturel de la parcelle de gauche (n°111) ;
- Considérant que les balcons proposés ont un effet belvédère sur l'intérieur d'îlot ;
- Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas minimales et ne sont pas acceptables ;
- Façades
- Considérant que le bien voisin (Léon Théodor n°109) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (24856) ; qu'il est de style néoclassique et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique, urbanistique et patrimonial ; qu'il y a lieu de veiller à ce que l'aspect de la nouvelle construction s'accorde de manière harmonieuse au bien voisin afin d'en préserver la qualité architecturale ;
- Considérant que la demande prévoit une partie de la façade en saillie au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
- Considérant que les façades avant avoisinantes n'ont pas d'éléments en saillie ou que ces façades ont des balcons au 1^{er} étage ;
- Considérant que ce volume en saillie dépasse les 2/3 de la largeur ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU ;
- Considérant que la hauteur sous la saillie n'est pas suffisante, qu'il y aurait lieu de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ; que ces lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur de la toiture ; que la demande déroge dès lors à l'art. 6 (toiture) du titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit des briques de ton gris, des briques de ton blanc sur le « bow-window », des châssis et des garde-corps en aluminium ;
- Considérant la note explicative jointe à la demande ; que la composition de la façade latérale est basée sur les proportions des baies de la façade latérale du bien voisin ;
- Considérant que la composition de façade ne s'accorde pas aux façades avoisinantes ;
- Avis défavorable SIAMU
- Considérant l'avis défavorable du SIAMU (ref. C.1985.1101/9) ; que la distance horizontale entre les deux façades est insuffisante ;
- Considérant qu'une possibilité pour y remédier serait de revoir la composition de la façade latérale ou de revoir le choix des matériaux utilisés afin que ceux-ci répondent aux normes en vigueur ;
- Aménagement de deux unités de logement
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un triplex (3 chambres) et d'un duplex (2 chambres) ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local pour entreposer les ordures ménagères ; que la demande déroge à l'art.16 (local commun à ordures) du titre II du RRU ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local de rangement ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;
- Considérant qu'il n'y a que deux unités de logements ; que le bien ne requière pas une gestion des déchets particulière ; que les dérogations sont minimales et justifiées ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de places de stationnement ; que la demande déroge dès lors à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU (stationnement) ;
- Considérant que la demande prévoit un local pour entreposer les vélos ; que cela compense le manque de stationnement d'automobiles ; que la dérogation est dès lors minimale et justifiée ;

- Considérant les lignes directrices pour la modification du nombre d'unités de logement et la subdivision de logements existants (décision du collège du 19.08.2008) ; qu'il s'agit d'une construction neuve ; que les lignes directrices restent d'application
 - Considérant la disposition générale A.1 reprenant qu'en cas de largeur de façade principale (entre axes mitoyens ou non) inférieure à 5,50 m et/ou de superficie de plancher nette (selon la définition du titre II du RRU) habitable inférieure à 150 m², les immeubles de rapport ne peuvent faire l'objet d'une division d'un ou plusieurs des logements existants et que les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ;
- Considérant que les dimensions de la parcelle ne se prêtent pas à l'aménagement de deux unités de logement ; qu'il serait dès lors préférable de maintenir le bien en tant que maison unifamiliale ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la démolition de deux box de garages en vue d'aménager un jardin (pleine terre) ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;
- Considérant que la demande améliore la perméabilité de la parcelle ;
- Conclusion
- Considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;
- Considérant l'avis défavorable du SIAMU ;
- Considérant que la demande ne s'intègre pas dans le cadre environnant construit ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur, la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

La dérogation à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/02/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12122

Monsieur et Madame Marian et Andreea DIBLA - BOGHITA: *la régularisation de la transformation d'une partie d'un atelier/dépôt en un logement unifamilial en intérieur d'îlot, Rue Léopold I 491- 497- 497A.*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la transformation d'une partie d'un atelier/dépôt en un logement unifamilial en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant le permis d'urbanisme J.12007 concernant le changement d'affectation du 1er étage d'un atelier en loft situé en intérieur d'îlot, la création d'un patio, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant et arrière délivré le 06/02/2024 ;
- Considérant que la parcelle se situe à l'arrière des bâtiments n°493 à 497A et que l'accès au bâtiment se réalise depuis le n°491 rue Léopold I ;
- Considérant que le bâtiment à front de voirie se compose de 3 logements et un bureau et que le bâtiment arrière droit se compose d'un dépôt/atelier au rez-de-chaussée avec un logement à l'étage ;
- Considérant l'historique du registre de la population ; considérant que des domiciliations ont été effectives dans l'un des bâtiments arrière entre 1978 et 1998 mais qu'il n'est pas possible d'avoir davantage d'informations ;
- Considérant que la totalité des documents composant la demande de permis d'urbanisme n'a pas été chargée sur la plateforme mypermit ; considérant qu'il manque les photos et la note explicative ;
- Considérant que le plan d'implantation n'indique que partiellement l'affectation des bâtiments environnants en intérieur d'îlot ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.7754 concernant la transformation d'un bâtiment arrière (atelier) et aménagement de 2 lofts au 1er étage classé sans suite ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9000 concernant la transformation d'un dépôt en 2 logements refusé le 21/09/2011 et autorisé par le gouvernement le 09/07/2014;
- Considérant que l'administration n'a jamais reçu les plans autorisés par la Gouvernement ;
- Implantation
- Considérant que le bâtiment se situe en intérieur d'îlot et qu'il dispose de sa propre parcelle cadastrale numérotée 285W55 ;
- considérant que le bâtiment se situe dans un intérieur d'îlot assez dense ; qu'il dispose de 3 façades mitoyennes à d'autres bâtiments ;

- considérant que le bâtiment dispose d'une façade principale orientée sud-est ;
- considérant que l'étage du bâtiment dispose d'une double orientation ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Considérant que le bâtiment a un gabarit de type R+1 ; que le 1^{er} étage est partiellement construit ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bien a une superficie de 133,25m² ; que le rez-de-chaussée a une superficie de 91,45m² et le 1^{er} étage 41,8m² ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucuns travaux structurels ;
- Considérant que l'accès au logement se réalise via une porte située dans le hall commun du bâtiment arrière du côté droit ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une maison 2 chambres avec deux salles de bain ;
- Considérant qu'une chambre est située au rez-de-chaussée tandis que l'autre chambre se situe à l'étage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une buanderie sous l'escalier ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre I et II du RRU ;
- Considérant qu'un local vélos a été sollicité dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme J.12007 et que celui-ci se situe dans la cour ;
- Considérant que la maison ne dispose pas de hall d'entrée ;
- Considérant la configuration atypique de ce bâtiment ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du logement sont respectées ;
- Façades
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification de façade si ce n'est le percement d'une 3^e baies en façade latérale ;
- Considérant que la façade avant est en briques de teinte blanche munie de châssis en PVC blancs tandis que la façade latérale est en enduit blanc ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que le bien a un taux d'emprise de 50% et que la superficie restante est dédiée au jardin ;
- Considérant que le jardin a une superficie de 62m² ; qu'il est perméable et qu'il dispose en plus d'une partie en gravier de 33m² ;
- Considérant que le formulaire Annexe I transmis présente des erreurs au niveau du cadre VI ; que le taux d'emprise et d'imperméabilisation devrait être identiques ;
- Considérant que le jardin est arboré ;
- Considérant la prescription 0.6 du PRAS qui dispose que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande indique la présence de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate d'une superficie de 47,30m² du 1^{er} étage ; que la pose de panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec l'aménagement d'une toiture végétalisée ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer le projet dans le sens de la prescription 0.6 du PRAS en aménageant une toiture végétalisée sur la toiture plate du 1^{er} étage ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit la mise en place d'un système de ventilation de type C ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'isoler le bâtiment ;

- Considérant l'avis favorable du SIAMU ; considérant que les pompiers estiment que le bien est accessible aux véhicules de secours même si celui-ci se situe en intérieur d'îlot ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Aménager une toiture végétalisée sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

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 23/02/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10820

WESTHOEK N.V.: *Bouwen van een appartementsgebouw (92 appartementen) met 76 parkeerplaatsen voor auto's (waarvan 69 ondergronds) en 255 fietsplaatsen.;*
Henri Liebrechtlaan.

ADVIES

Ligging in het GBP

Overwegende dat het goed zich - in het bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan - in woongebied met residentieel karakter bevindt;

Ligging in het GPDO

Overwegende dat het goed gelegen is in de buurt van een project van perimeter voor de verfraaiing en de herwaardering van het erfgoed, in een zone voor de bescherming van de groene stad in de tweede kroon, in een prioritaire zone voor de verbinding van waterlopen en in de buurt van een mobiliteitscorridor van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), vastgesteld bij regeringsbesluit van 17 juli 2018;

Ligging in het BBP

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van het bijzonder bestemmingsplan BBP nr. 2 Heymboschwijk, vastgesteld bij regeringsbesluit van 18 april 1963;

Ligging in de verkavelingsvergunning (VV)

Gelet op het feit dat het goed gelegen is binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning, L.32 afgeleverd op 27/10/1966 (kavel II);

Ligging erfgoed

Overwegende dat het project volgens de archeologische atlas gelegen is naast een uitbreidingszone van de site van de Abdij van Dielegem;

Natura 2000

Gelet op de nabijheid van het project met een Natura 2000-gebied; overwegende dat er dus een passende effectenbeoordeling werd opgemaakt; dat deze concludeert tot een afwezigheid van negatieve impact onder voorbehoud van beplanting van inheemse boomsoorten en van maatregelen die het beperken van lichtvervuiling tot doel hebben;

Doel van de aanvraag

Overwegende dat de initiële aanvraag voorziet in het bouwen van een appartementsgebouw (96 appartementen) met 98 ondergrondse parkeerplaatsen en bovengronds een fietsenberging en 11 bezoekersparkeerplaatsen;

Overwegende dat deze aanvraag tijdens de overlegcommissie van 19/06/2020 een ongunstig advies heeft gekregen ;

Overwegende dat een gewijzigd project op 07/12/2021 werd ingediend;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw (96 appartementen) met 80 parkeerplaatsen voor auto's (waarvan 73 ondergronds) en 193 fietsparkeerplaatsen nastreeft;

Overwegende dat deze aanvraag tijdens de overlegcommissie van 27/01/2023 een ongunstig advies heeft gekregen ;

Overwegende dat een nieuw gewijzigd project op 01/09/2023 werd ingediend;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw (92 appartementen) met 76 parkeerplaatsen voor auto's (waarvan 69 ondergronds) en 255 fietsparkeerplaatsen nastreeft;

Effectenrapport

Overwegende dat het effectenrapport - in overeenstemming met de artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) - op 19/10/2023 volledig werd verklaard;

Overwegende dat de gegevens van de opsteller van het effectenrapport bij het rapport werden gevoegd, evenals de elementen die zijn bekwaamheid staven;

Adviezen van instanties

Overwegende dat het gewijzigde project werd voorgelegd aan de volgende instanties: de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Access&Go;

Overwegende dat de aanvraag niet is vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;

Gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van 21/09/2023, met kenmerk C.2017.0561/4;

Overwegende dat het advies van Access&Go nog niet werd afgeleverd;

Speciale regelen van openbaarmaking

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van artikel 142 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):

- **26) Garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd, die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;**

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

- **Toepassing van het artikel 147, U, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): effectenverslag;**
- **Toepassing van het artikel 124: op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning;**
- **Toepassing van het artikel 155: afwijking van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) inzake bouwprofiel;**
- **Toepassing van het artikel 155: afwijking van het Verkavelingsvergunning inzake het bouwprofiel en de zone voor private parken;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 17/01/2024 tot 15/02/2024 en dat er 21 reacties werden ingediend, waaronder 2 petitie met in totaal 644 handtekeningen, hoofdzakelijk met betrekking tot het volgende:

- Risico voor de stabiliteit van de bestaande gebouwen: boringen op 150 m, waterproblemen ...;
- Verstoring van de site en verlies aan biodiversiteit op de site;
- Momenteel de meest overstromingsgevoelige zone van de site: hoe zal dit evolueren bij betonning van de zone?
- Verlies van een voor water belangrijke doorlaatbare zone;
- Verzwaring van het huidige mobiliteitsprobleem door het aantal nieuwe voertuigen;
- Onaangename tegenoverliggende zichten tussen de gebouwen;
- Financieel nadeel voor de huidige eigenaars;
- Overmatige verdichting van de bevolking in de wijk;
- Geen vierkamerwoningen of meer;
- Appartementen zijn niet toegankelijk voor PBM;
- De omvang van de parking voor wagens heeft een aantal tekorten (kelderdeuren die op de parkeerplaatsen uitgeven, pilaren enz.);
- Parking kelder is weinig toegankelijk voor PBM (deuren, af te leggen afstanden enz.);
- Nood aan vrije groenzones;

- Mogelijkheid voor de stad of het gewest om het terrein te kopen;
- Architectuur (vormgeving) is niet afgestemd op de andere bouwwerken;
- Impact op de bezonning en de uitzichten;
- 2 ondergrondse parkings in een overstromingsgebied: voortdurend water pompen;
- Gebruik van geothermie met glycol? Indien ja, welke voorzorgen in geval van lek?
- Voldoende stormbekkens om het regenwater van de gebouwen en de omgeving op te vangen?
- Nood aan sociale woningen in de wijk;
- De dichtheid van de buurt (grote gebouwen)
- Het beheer van brandende elektrische voertuigen in de ondergrondse parkeergarage;
- De thermische, piëzometrische en geotechnische impact van een geothermisch project kan een aanzienlijke impact hebben op het milieu.
- Versterking van het imago van een stadswijk
- Toegenomen vervuiling door fijne deeltjes als gevolg van de intensifiëring van het verkeer;
- De verpaupering van de wijk;
- De noodzaak om het gebouw met 2 verdiepingen te verminderen om de helling van het terrein te volgen en de bestaande hoogte niet te overschrijden;
- De parkeerplaatsen zijn ondermaats en voldoen niet meer aan de huidige afmetingen van auto's;

Beschrijving van het voorwerp van de vraag

Overwegende dat de aanvraag een gemengd project betreft; dat de dossierreferentie voor de milieuvergunning IPE/1B/2021/1822670 is;

Overwegende dat het gewijzigde project voorziet in de inrichting van 92 woningen, 255 fietsparkeerplaatsen (ondergronds en op de benedenverdieping), waarvan 20 plaatsen voor bakfietsen gelegen in een lokaal op het gelijkvloers, bestaande uit 69 autostaanplaatsen (waarvan 3 toegankelijk voor PBM) en een buitenparking met 7 autostaanplaatsen (waarvan 1 toegankelijk voor PBM) ;

Overwegende dat het project zich uitspreidt over 13 bovengrondse bouwlagen en 2 ondergrondse bouwlagen;

Overwegende dat de appartementen gelegen zijn vanaf de benedenverdieping tot het glkv+12; dat het glkv+12 een technische lokaal heeft;

Overwegende dat de twee ondergrondse bouwlagen technische lokalen, kelders en parkeerplaatsen voor wagen en voor fietsen bevatten;

Wat betreft de bestemming van de gebouwen:

Overwegende dat het oorspronkelijke project in 96 woningen voorzag, verdeeld als volgt:

- 9 studio's;
- 10 eenkamerappartementen;
- 62 tweekamerappartementen;
- 15 driekamerappartementen;

Overwegende dat het eerste gewijzigde project in 96 woningen voorziet, verdeeld als volgt:

- 10 studio's;
- 24 eenkamerappartementen;
- 46 tweekamerappartementen;
- 16 driekamerappartementen;

Overwegende dat het nieuwe gewijzigde project in 92 woningen voorziet, verdeeld als volgt:

- 11 studio's;
- 17 eenkamerappartementen;
- 46 tweekamerappartementen;
- 18 driekamerappartementen;

Overwegende dat het noodzakelijk is te voorzien in verschillende type woningen om de demografische uitdaging van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het hoofd te bieden; dat een evenwichtige verscheidenheid van woningen beantwoordt aan het concept van goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat in het nieuwe gewijzigde project het aantal appartementen met 3 slaapkamers aanzienlijk werd verhoogd; dat er in Brussel in het algemeen en meer specifiek in de wijk een verhoogde vraag naar grote appartementen is;

Gelet op de adviezen van de verschillende overlegcommissies en vergaderingen, en gelet op de klachten van de buurtbewoners; dat het project te dens blijft voor het gebouw en de buurt;

Overwegende dat het noodzakelijk is het aantal appartementen met 3 slaapkamers aanzienlijk te verhogen en appartementen met 4 slaapkamers voor grote gezinnen aan te bieden; dat door deze toename van het aantal gezinswoningen de densiteit van het gebouw zal verminderen;

Wat betreft het volume en de ligging van de bouwwerken:

Overwegende dat het bouwwerk exact ingeplant werd zoals voorzien op het plan van het BBP en de verkavelingsvergunning; dat dit een verbetering is ten opzichte van eerdere versies van het project;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4.b van het BBP, aangezien het bouwwerk 12 niveaus boven het basisniveau .46 ligt op de plannen van de landmeter van onderhavige vergunningsaanvraag; dat er 13 niveaus boven het basisniveau zijn (technische verdieping inbegrepen);

Overwegende dat alle omliggende bouwwerken aan dit voorschrift van het BBP beantwoorden, dat zij bestaan uit 12 verdiepingen + 1 technische verdieping; dat het project dus 1 verdieping meer telt dan de naastliggende gebouwen;

Overwegende dat het aantal verdiepingen in het project overeenkomt met het aantal verdiepingen in de omliggende gebouwen; dat een technische verdieping met het oog op nieuwe technologieën niet langer noodzakelijk is en dat de bovenste verdieping daarom alleen een verkleinde technische ruimte omvat; dat de rest van deze verdieping daarom onderdak zal bieden aan woningen, wat aantrekkelijker is dan een laatste technische verdieping;

Overwegende dat het voorgestelde aantal niveaus in de context past en aanvaardbaar is;

Overwegende dat zodoende de afwijking van artikel 4.b met betrekking tot het aantal niveaus aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project voorziet in een rechthoekige parallellepipedum van 45 m lang en 15 m breed, dat er balkons en erkers met een uitsprong van 90 cm tegenover de gevelvlakken zijn voorzien; dat dit in overeenstemming is met het maximum voorgeschreven door het BBP;

Overwegende dat de hoogte van de verdiepingen 2,6 m bedraagt, hetgeen voldoet aan het door het BBP voorgeschreven minimum;

Overwegende dat het gelijkvloers ook slechts een hoogte heeft van 2,6m; dat door de bovenliggende verdiepingen dit gelijkvloers visueel wordt verpletterd; dat de hoogte van het gelijkvloers verhoogd zou moeten worden om de plint en de inkom beter te accentueren;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4.b van het BBP, aangezien de oppervlakte van de parking de oppervlakte van het gebouw en zijn balkons overschrijdt;

Overwegende dat er dus is voorzien dat de parking binnen een parallellepipedum van hoogstens 46,8 m lang op 16,8 m breed moet vallen; dat het plan een parking van 60,53 m lang op 26,21 m breed voorstelt; wat betekent dat er sprake is van een overschrijding van 13,73 m in de lengte en 9,41 m in de breedte;

Overwegende dat de ondergrondse bebouwde oppervlakte dus ongeveer 1.600 m² is voor een terrein van 6.683,86 m²; dit wil zeggen dat 24 % van het perceel bebouwd is;

Overwegende dat de parking is gespreid over twee ondergrondse verdiepingen; dat dit maakt dat het aantal in het BBP gevraagde parkeerplaatsen, namelijk 73, wordt bereikt; dat alle woningen eveneens kelders hebben en dat er eveneens fietsparkeerplaatsen zijn voorzien;

Overwegende bijgevolg dat voor de parking de afwijking van artikel 4.b aanvaardbaar is;

Overwegende dat het voorgestelde bouwprofiel eveneens afwijkt aan artikel 8 van Titel I van de GSV, omdat het hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rondom het desbetreffende terrein;

Overwegende dat de omliggende gebouwen, van dezelfde grootte, beduidend lager zijn dan het voorgestelde gebouw; dat het hoogteverschil minimum 0,85m en maximum 6,51m bedraagt; dat rekening moet worden gehouden met het reliëf en de grotere dikte van de vloerplaten vandaag, dan ten tijde van de vorige constructies;

Overwegende dat op het gehele terrein waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft 16 woontorens staan, waarvan :

- 4 torens van R+12+T
- 7 torens van R+11+T
- 2 torens van R+7+T
- 3 torens van R+6+T

Overwegende dat de 5 kleine torens zich buiten het aangelegde terrein bevinden, aan de andere kant van de Henri Liebrechtlaan; dat het project van R+11+T dus in lijn is met de torens van R+11+T tot R+12+T;

Overwegende dat 2 hoger gelegen torens R+12+T, in de buurt van de tramhalte "Arbre Ballon", een echte technische verdieping op het dak hebben; dat de bovenste verdieping van de 14 andere torens uit woningen bestaat; dat de bovenste verdieping van het project ook uit woningen bestaat;

Overwegende derhalve dat het aantal verdiepingen en de schaal van het project passen in de bebouwde context;

Overwegende dat de afwijking aan artikel 8 van Titel I van de GSV inzake de hoogte van vrijstaande bouwwerken aanvaardbaar is;

Wat betreft de vormgeving van de bouwwerken:

Overwegende dat de gevels van het gewijzigde project er als volgt uitzien:

- Horizontale en verticale bakstenen in een lichte kleur op de voorgevels
- Gelakte bakstenen in een groene kleur voor de balkons en terrassen
- Glazen borstweringen

Overwegende dat de voorgevels bestaan uit horizontale en verticale bakstenen in een lichte kleur, horizontale stroken in lichtgrijs architectonisch beton die elk niveau benadrukken en glazen borstweringen voor het raamwerk;

Overwegende dat de balkons en terrassen inspringen ten opzichte van het hoofdvolume, dat de nissen zichtbaar worden gemaakt in de gevel door het gebruik van verniste verticale bakstenen in een groene kleur en verticale metalen spijlen;

Overwegende dat een deel van de benedenverdieping zich in openlucht bevindt teneinde de parkeertoegang en de fietsenparking in het bebouwde volume onder te brengen; dat de schuine betonnen kolommen deze vide benadrukken en de gevel verlevendigen; dat de fietsenparking wordt omheind door metalen hekwerk in een grijze kleur;

Overwegende dat het gebruik van de schuine kolommen op de benedenverdieping zou verbeterd kunnen worden door de hoogte van deze kolommen aanzienlijk te verhogen en door zelfs een dubbele hoogte te creëren, benedenverdieping en glkv+1 inbegrepen;

Wat betreft de binneninrichting:

Overwegende dat de gevraagde woningen in overeenstemming lijken te zijn met Titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

Overwegende dat de leefruimtes in verhouding lijken tot het aantal kamers; dat ze toegang geven tot een balkon of een terras met voor dit soort woning aanvaardbare verhoudingen; dat bepaalde appartementen over twee natte ruimtes beschikken;

Overwegende dat de oppervlaktes van elk vertrek bijna aan de minimumvereisten van de GSV voldoen; dat 48 % van de appartementen mono-georiënteerde appartementen zijn; dat 50% van de appartementen een dubbele oriëntatie hebben; dat 2% van de appartementen doorloopbaar zijn;

Overwegende dat, zoals hierboven vermeld, het gewijzigde project nog steeds te dens is en dat het noodzakelijk is het aantal grote appartementen, met 3 slaapkamers of meer, te verhogen om het gebrek aan grote wooneenheden in de wijk te compenseren;

Overwegende dat het aantal mono-georiënteerde appartementen te groot is; dat dit voor een nieuw project niet aanvaardbaar is; dat er behoefte is aan meer doorzonwoningen; dat een kleiner aandeel een dubbele oriëntatie kan hebben en dat een minderheid van de appartementen mono-georiënteerd kan zijn;

Overwegende dat de aanvaardbare mono-georiënteerde appartementen studio's en appartementen met 1 slaapkamer zijn;

Overwegende dat de traphallen tussen de gevels en de centrale gang worden geplaatst zodat ze natuurlijke lichtinval hebben die in het gebouw binnenkomt en die de uiteinden van de centrale gang verlicht; dat deze situatie een verbetering is ten opzichte van het oorspronkelijke project;

Overwegende dat de centrale gang 1,2 m breed is; dat de gang breder wordt (1,5 m) ter hoogte van de voordeuren van de woningen, waardoor de appartementen beter toegankelijk worden voor PBM;

Overwegende dat de entreehal vergroot wordt; dat er een dubbele hoogte gecreëerd wordt en een gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping gecreëerd wordt;

Overwegende dat deze toevoeging ten opzichte van de vorige versies van het project een aanzienlijke verbetering is;

Wat betreft de buitenaanleg:

Overwegende dat alle appartementen terrassen of balkons hebben; dat deze in verhouding zijn met het type appartement en vlot bruikbaar zijn, met name voor de terrassen met een oppervlakte van meer dan 7 m²;

Overwegende dat het dak een extensief groendak is; dat de oppervlakte van dit dak ongeveer 275 m² vertegenwoordigt;

Overwegende dat er 111 zonnepanelen op dit dak voorzien worden;

Overwegende dat de directe omgeving van het gebouw is aangelegd;

Overwegende dat er 7 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien; dat het grootste deel van de oppervlakte van deze parkeerplaatsen zich op het dak van de ondergrondse parking bevindt;

Overwegende dat de toegangsweg naar de esplanade voor de ingang alsdusdanig is aangelegd om voor voldoende doorlaatbaarheid te zorgen en tevens de weerstand tegen zwarte lasten te garanderen;

Overwegende dat de plaatsen voor ondergrondse afvalcontainers/vuilnisbakken zich dicht bij de toegangswegen bevinden; dat er een speelzone is voorzien; dat er een collectieve compostzone is voorzien; dat er 3 wadi's voor waterinfiltratie zijn voorzien; dat er heel wat nieuwe bomen en meerstammigen worden geplant om de bestaande omgehakte bomen te compenseren;

Overwegende dat er zich dicht bij de funderingen van het gebouw een ondergrondse waterlaag bevindt, dat er zal moeten worden gepompt om het project te verwezenlijken; dat de stabiliteit van de bodem en van de funderingen van de naastliggende gebouwen moeten worden gewaarborgd;

Overwegende dat het project zich bevindt in een zone dicht bij de grondwaterspiegel; dat een passieve afvoer onder het gebouw noodzakelijk zal zijn om een eventueel "dameffect" tot een minimum te beperken;

Overwegende dat het regenwater op het perceel moet worden beheerd en door infiltratie en verdamping zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan 2016-2021; dat het project voorziet in infiltratiebekkens (wadi) om dit te doen;

Overwegende dat ook zoveel mogelijk regenwater moet worden teruggewonnen voor intern gebruik binnenin het gebouw;

Gelet op de uitvoering van een passende effectenbeoordeling, in toepassing van artikel 60, §2, van de natuurverordening;

Overwegende dat in deze beoordeling wordt geconcludeerd dat er geen significante gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van habitats en soorten van communautair en regionaal belang; dat in diezelfde studie niettemin bepaalde maatregelen voor het behoud van de biodiversiteit worden aanbevolen;

Wat betreft de interne mobiliteit en de parkeerplaatsen:

Overwegende dat het project voorziet in 76 plaatsen voor motorvoertuigen; dat deze plaatsen voor 96 woningen moeten dienen, dat dit beantwoordt aan de voorschriften van het BBP, aangezien er wel degelijk 3 parkeerplaatsen per 4 appartementen zijn;

Overwegende dat de parkeerplaatsen 2,5 m breed en 5 m lang zijn, dat deze breder zijn voor de plaatsen voor PBM en de plaatsen die tegen een muur gelegen zijn; dat bepaalde parkeerplaatsen tegen grote kolommen liggen, waardoor de doorgang moeilijker is;

Overwegende bovendien dat een aantal kelders zich bevinden voor de parkeerplaatsen; dat de toegang tot deze kelders gebeurt via de parkeerplaatsen en dat de toegang in het gedrang kan komen als er een voertuig geparkeerd staat;

Overwegende dat het gaat om 15 parkeerplaatsen; overwegende dat dit 1/5 is van het aantal parkeerplaatsen;

Overwegende dat deze indeling, hoewel minder toegankelijk, het nog steeds mogelijk maakt om kelderruimten te reserveren voor appartementen;

Overwegende dat het project voorziet in een fietsenparking voor 255 fietsen (ondergronds en op de benedenverdieping), waarvan 20 plaatsen voor bakfietsen gelegen in een lokaal op het gelijkvloers;

Overwegende dat het aantal fietsstalplaatsen werd herzien volgens de regel van 1 fiets per slaapplek, waarvan 10% is voorzien voor het stallen van een bakfiets;

Wat betreft de technische installaties van het project en het regenwaterbeheer:

Overwegende dat de CO- evacuatie van de ondergrondse parking is voorzien via een schacht met uitlaat ter hoogte van het dak +12 (zoals gevraagd in het vorig advies van de overlegcommissie);

Overwegende dat rondom de kelder een passieve drainage moet worden voorzien;

Overwegende dat wordt voorzien dat het regenwater in zekere mate wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten;

Overwegende dat er minimum 25 m³ capaciteit is voorzien voor het hergebruik van het regenwater (situering ondergrondse parking);

Overwegende dat er minimum 100 m³ aan wadi's (=beter alternatief voor stormbekken) wordt voorzien;

Overwegende dat er een gesloten geothermisch systeem wordt voorzien met 55 boringen tot op een diepte van 120 m;

Overwegende het gewestelijke beleid dat gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit;

Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van 111 fotovoltaïsche zonnepanelen;

Overwegende dat het project een ventilatiesysteem van het type D met warmterecuperatie voorziet;

Conclusies

Overwegende dat uit voorgaande blijkt dat het project overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES van Urban en Leefmilieu Brussel onder de volgende voorwaarden :

- **Het aantal woningen met 3 slaapkamers of meer aanzienlijk verhogen ;**
- **Het aantal doorzonappartementen en/of appartementen met dubbele oriëntatie vergroten;**
- **De vormgeving van de sokkel herzien, met name door het gelijkvloers hoger te maken;**
- **Een passieve drain in de kelder plaatsen;**
- **Streven naar een totale afkoppeling van het regenwater van het openbare rioleringsstelsel en zorgen voor een geïntegreerd beheer van het regenwater op het perceel met afvoer van de overloop naar de begroeide zones van het project en het maximaal gebruiken van het**

- regenwater voor het alternatief gebruik (bijvoorbeeld gebruik van regenwater gemeenschappelijke delen (besproeien tuin, kuiswater,...));
- Buffer regenwater alleen via wadi en/of via infiltratiesystemen (door het verwijderen van het stormbekken)
- Maximaal behoud van biodiversiteit (conform de voorwaarden die zullen worden opgenomen in de milieuvergunning);
- Overwegen om in het gebouw andere voorzieningen te integreren die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de natuur, zoals nestkastjes en/of schuilplaatsen voor beschermde soorten, klimplanten, enz., zo nodig met de hulp van een biodiversiteitsdeskundige of ecooloog;
- Aangepaste verlichting gebruiken, zijnde vleermuis- en faunavriendelijk;
- Tijdens de boorfase van het geothermisch systeem voldoende maatregelen nemen opdat er geen verbindingen ontstaan tussen de doorkruiste watervoerende lagen;
- De voorwaarden met betrekking tot de aanleg en de uitbating van het gesloten geothermisch systeem strikt opvolgen.

Ongunstig advies van gemeentelijke leden.

- Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van het bijzonder bestemmingsplan BBP nr. 2 Heymboschwijk, vastgesteld bij regeringsbesluit van 18 april 1963;
- Overwegende dat op deze aanvraag de volgende voorschriften van het BBP en de verkavelingsvergunning van toepassing zijn:
 - o De gebouwen hebben 12 bouwlagen boven het op het bestemmingsplan aangegeven basisniveau;
 - o De lengte en diepte van de gebouwen moeten liggen tussen de uiterste maten zoals aangegeven op het bestemmingsplan (15m breed en 45m lang);
 - o Dezelfde bouwzone moet overal dezelfde diepte en hoogte hebben;
 - o balkons die maximaal 90 cm uit de gevel steken zijn toegestaan;
 - o De hoogte van de vloer tot het plafond van elke verdieping (behalve de onderste) moet tussen 2m60 en 2m80 liggen;
- Gezien het feit dat het flatgebouw in een privépark ligt;
- Overwegende dat er speelplaatsen en sportfaciliteiten moeten worden voorzien;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een gebouw met een grotere hoogte dan de naburige gebouwen;
- Overwegende dat bij de bouw van de hele wijk rekening is gehouden met de natuurlijke helling van het terrein, dat de naburige torens allemaal ongeveer even hoog zijn en dat het daarom passend zou zijn deze hoogte te respecteren door het aantal verdiepingen te verminderen;
- Overwegende dat, ook al voorziet het huidige bouwsysteem in grotere plaatdiktes, de andere gebouwen een interne hoogte hebben tussen 2,60 en 2,70 op de bovenste verdiepingen en 2,70 en 2,80 op het gelijkvloers;
- Overwegende dat het aantal verdiepingen en de schaal van het project derhalve niet passen in de bebouwde context;
- Overwegende dat het BBP nr. 2 een gebouwomtrek van 40 tot 45 m en een breedte van 13 tot 15 m toestaat; dat dit extreme afmetingen zijn;
- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw van 46m90 lang en 16m90 breed (inclusief balkons);
- Overwegende dat de omliggende gebouwen geen balkons aan de zijgevels hebben; dat de totale lengte daarvan niet meer dan 45 m bedraagt;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BBP; dat de aanvraag afbreuk doet aan de homogeniteit van de bebouwingszone;
- Overwegende dat het verzoek voorziet in een verdichting van de wijk (92 woningen inclusief 76 parkeerplaatsen) en dat de aanvraag niet voorziet in functie- en gebruiksmix;

- Overwegende dat het gebouw is gelegen in een gebied met een bevolkingsdichtheid van 8.000 tot 14.000 inwoners per km² en dat het grenst aan percelen met een dichtheid van 14.000 tot 18.000 inwoners per km² (IBSA-BISA,2021);
- Overwegende dat de wijk een schrijnend tekort aan schoolvoorzieningen heeft; dat de bevolkingstoename dit tekort nog zal vergroten;
- Overwegende dat het gewijzigde project niet voorziet in significante wijzigingen; dat het verzoek voorziet in een toename van slechts 2 flats met 3 slaapkamers, een afname van 7 flats met 1 slaapkamer en een toename van één studioappartement;
- Overwegende dat de aanvraag bijgevolg niet beantwoordt aan de toegenomen vraag naar grote appartementen in Brussel en in de buurt;
- Gelet op voorschrift 1.5 van het GBP; dat de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen in overeenstemming moeten zijn met die van de omringende stedelijke omgeving; dat dit in de onderhavige aanvraag niet het geval is;
- Gezien het aantal klachten dat is ontvangen van eigenaren van appartementen in aangrenzende gebouwen;
- Overwegende dat de klachten gerechtvaardigd zijn;
- Gezien de impact van een dergelijk gebouw op de verdichting van het gebied en de visuele impact vanuit de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat de woningen nauwelijks voldoen aan de door de GSV opgelegde minimum oppervlakenormen, namelijk een groot aantal ouderslaapkamers met een oppervlakte variërend van 14,02 tot 14,38m²; kleine slaapkamers van 9,02 tot 9,39m² en woonkamers van 28,10 tot 29,50m² (bijv. flats 1.2 -1.4-1.5-1.7-2.4...);
- Overwegende dat sommige woonkamers 3m18 breed zijn;
- Overwegende dat het verzoek een tekort aan parkeerplaatsen creëert en dat de wijk al dichtbevolkt is met parkeerproblemen;
- Overwegende dat het BBP een plafondhoogte tussen 2m60 en 2m80 voorschrijft; overwegende dat het project voorziet in een plafondhoogte van 2m60 terwijl het oorspronkelijke project voorzag in een grotere hoogte op de bovenste verdieping;
- Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen het comfort van de woningen op de bovenste verdieping verminderen en dat het project erop gericht is de oppervlakte van het gebouw maximaal te benutten zonder rekening te houden met de integratie ervan in het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de in de oorspronkelijke plannen aangebrachte wijzigingen minimaal zijn en niet tot doel hebben een project tot stand te brengen dat woningen oplevert die aan goede voorwaarden inzake comfort en woonbaarheid voldoen;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van externe containers voor afvalbeheer en dat dit type installatie waarschijnlijk overlast en illegale dumping zal veroorzaken;
- Overwegende dat moet worden voorzien in de installatie van een ruimte voor afvalbeheer in het gebouw;
- Overwegende dat de aanvraag geen plannen bevat voor externe landschapsarchitectuur gericht op de ontwikkeling van flora en fauna;
- Overwegende dat de aanvraag niet bijdraagt aan de ontwikkeling van de groene of blauwe maas;
- Gezien het gebrek aan aandacht voor het milieu;

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.