



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

30/06/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame E. GREGOIRE, secrétaire technique
Madame G. VANDE VELDE, secrétaire technique environnement
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

1^{er} OBJET

Dossier 18207 – Demande de la S.R.L. GALIKA MANAGEMENT pour démolir un garage et un logement, en vue de construire un immeuble de huit logements avec un rez-de-chaussée commercial, chaussée de Wavre 1724 – 1728 – Tervueren 1

Dossier 18207 – Verzoek van de S.R.L. GALIKA MANAGEMENT voor de afbraak van een garage en een woning, voor het bouwen van een gebouw van acht woningen met een commerciële begane grond, Waversesteeweg 1724 – 1728 – Tervueren 1

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
 le long d'un liseré de noyau commercial
 le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **démolir un garage et un logement, en vue de construire un immeuble de 8 logements avec un rez-de-chaussée commercial.**

ENQUETE : du 02/06/2022 au 16/06/2022, deux réactions nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'intégration moyenne du nouveau bâtiment dans le tissu environnant, compte tenu de son style architectural et de sa taille (possibilité de réduire d'un étage) ;
- la conformité de la terrasse commune aux règlements urbanistiques imposés dans le quartier étant donné qu'elle bénéficie d'une vue plongeante sur plusieurs cours et jardins avoisinants, et considérant que pour les travaux de reconstruction de l'annexe du n°11 chaussée de Tervueren, il avait été précisé lors de la délivrance du permis que la toiture plate ne pouvait pas être utilisée comme « terrasse » à cause des vues chez les deux voisins ;
- l'impact sur l'ensoleillement des maisons voisines n°11, 9 et 7 ; considérant que la hauteur du mur mitoyen reconstruit en partie

lors des travaux de rénovation au n° 11 chaussée de Tervueren avait été limitée par rapport au projet initial (quelques centimètres de trop) afin de ne pas diminuer le taux d'ensoleillement de la cour de la voisine ;

- la question de la végétalisation de la terrasse commune dont la mise en œuvre n'est pas absolument garantie,
- la question du système de reprise des eaux de la toiture végétalisée et des terrasses contre le mitoyen Tervueren n°7 ;
- la précision du détail des raccords aux différents bâtis mitoyens ;
- la nécessité d'une étude détaillée de la situation du système de fondations prévu pour le projet intégrant les risques liés à la stabilité pour le bâtiment voisin n°7 Tervueren, ainsi que les mesures prises pour éviter ces risques ;
- la question du rachat du mur mitoyen ; est-il dédoublé, désolidarisé de la construction voisine (n°7 chaussée de Tervueren) ;
- la question de la nature du commerce du rez-de-chaussée ; existe-t-il des restrictions ?
- les questions liées au type de sol : des essais de sol, ont-ils eu lieu ? Si oui, de quel type ? Quels en sont les résultats ? Si non, quand vont-ils avoir lieu ?
- les conclusions issues de la reconnaissance de l'état du sol ;
- la clarification de la limite de propriété avec la parcelle voisine (Tervueren n°7) car les surfaces de terrain reprises dans les actes et titres de propriétés respectives correspondent à la situation de fait, mais la représentation graphique de la parcelle cadastrale n'y correspond pas.
- la conformité du niveau sonore des pompes à chaleur et du système de ventilation double flux aux limites admissibles ;
- le lieu d'implantation des groupes de ventilations ;
- les mesures de prévention SIAMU en ce qui concerne les bornes de recharge électriques ;

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION :

GALIKA MANAGEMENT S.R.RL, la demanderesse, Monsieur BOUSSE, l'architecte, Monsieur FOUBERT et Madame DIEU, Monsieur GILLARD, les réclameurs.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un garage et un logement, en vue de construire un immeuble de huit logements avec un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du garage et du logement existant,
- la construction d'un immeuble de huit logements avec un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- *l'intégration moyenne du nouveau bâtiment dans le tissu environnant, compte tenu de son style architectural et de sa taille (possibilité de réduire d'un étage) ;*
- *la conformité de la terrasse commune aux règlements urbanistiques imposés dans le quartier étant donné qu'elle bénéficie d'une vue plongeante sur plusieurs cours et jardins avoisinants, et considérant que pour les travaux de reconstruction de l'annexe du n°11 chaussée de Tervueren, il avait été précisé lors de la délivrance du permis que la toiture plate ne pouvait pas être utilisée comme « terrasse » à cause des vues chez les deux voisins ;*
- *l'impact sur l'ensoleillement des maisons voisines n°11, 9 et 7 ; considérant que la hauteur du mur mitoyen reconstruit en partie lors des travaux de rénovation au n° 11 chaussée de Tervueren avait été limitée par rapport au projet initial (quelques centimètres de trop) afin de ne pas diminuer le taux d'ensoleillement de la cour de la voisine ;*
- *la question de la végétalisation de la terrasse commune dont la mise en œuvre n'est pas absolument garantie,*
- *la question du système de reprise des eaux de la toiture végétalisée et des terrasses contre le mitoyen Tervueren n°7 ;*
- *la précision du détail des raccords aux différents bâtis mitoyens ;*
- *la nécessité d'une étude détaillée de la situation du système de fondations prévu pour le projet intégrant les risques liés à la stabilité pour le bâtiment voisin n°7 Tervueren, ainsi que les mesures prises pour éviter ces risques ;*
- *la question de la nature du commerce du rez-de-chaussée ; existe-t-il des restrictions ?*
- *la question du rachat du mur mitoyen ; est-il dédoublé, désolidarisé de la construction voisine (n°7 chaussée de Tervueren) ;*
- *les questions liées au type de sol : des essais de sol, ont-ils eu lieu ? Si oui, de quel type ? Quels en sont les résultats ? Si non, quand vont-ils avoir lieu ?*
- *les conclusions issues de la reconnaissance de l'état du sol ;*
- *la clarification de la limite de propriété avec la parcelle voisine (Tervueren n°7) car les surfaces de terrain reprises dans les actes et titres de propriétés respectives correspondent à la situation de fait, mais la représentation graphique de la parcelle cadastrale n'y correspond pas.*
- *la conformité du niveau sonore des pompes à chaleur et du système de ventilation double flux aux limites admissibles ;*
- *le lieu d'implantation des groupes de ventilation ;*
- *les mesures de prévention SIAMU en ce qui concerne les bornes de recharge électriques ;*

Considérant que ne seraient prises en compte que les réclamations faisant appel aux règlements d'urbanisme ;

Considérant que l'architecte a mentionné en séance que l'ensemble des études structurelles et de stabilités sont en cours ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (art.3, Titre I), profondeur de la construction (art.4, Titre II), hauteur façade avant (art.5, Titre I) et toiture – hauteur (art.6, Titre I) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), et de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande porte sur la parcelle cadastrale se situant à l'angle de deux axes structurants régionaux reliant Bruxelles à Wavre et à Tervueren ;

Considérant que le site est topographiquement inscrit sur un promontoire qui surplomb la vallée de la Woluwe ainsi que celle du ruisseau du Rouge Cloître ;

Considérant qu'il se situe à une porte d'entrée de la ville, que son aspect aujourd'hui (plus du côté de la chaussée de Wavre) est très peu flatteur pour la ville de Bruxelles (*aspect renforcé par le caractère fragile de la fonction commerciale et au 1^{er} étage un logement*) ;

Considérant que le terrain a déjà fait l'objet d'une première démolition / reconstruction en 1964 ; ayant conduit à construction du garage et du logement existants ;

Considérant que l'immeuble existant est de type r+1 avec au rez-de-chaussée un garage ; que ce bâtiment n'est pas représentatif de la parcelle dans laquelle il est inscrit ;

Considérant que le projet prévoit de démolir le bâtiment existant en vue de construire un immeuble de huit logements de type r+4 avec un sous-sol ;

Considérant que la démolition du bâtiment existant ne trouve pas de justification explicite dans la note explicative, qu'il y a lieu d'en fournir une avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que les appartements projetés sont essentiellement des deux et trois chambres idéaux pour des familles, et s'intégrant relativement bien dans le tissu environnant ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art.3) en ce que le bâtiment n'est pas implanté dans l'alignement du front bâti, notamment du côté de la chaussée de Wavre ;

Considérant que l'immeuble est implanté suivant les limites de la parcelle ; que la largeur du trottoir existant chaussée de Wavre est tout de même maintenue ;

Considérant le raccord harmonieux avec le voisin mitoyen n°7 chaussée de Tervueren et acceptable du côté du voisin mitoyen n°1730 chaussée de Wavre ;

Considérant qu'au vu de cette implantation, le décalage dans l'alignement du front bâti est moins représentatif, et permet d'une certaine façon de marquer cette entrée de ville ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation (art.3, Titre I) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) en ce que l'immeuble serait implanté sur plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant comme précisé ci-dessus que nous sommes en présence d'un terrain d'angle à la configuration particulière, et à l'usage complexe ;

Considérant que le projet prévoit toutefois un espace vert planté de pleine terre en façade arrière ; que cet espace est accessible uniquement par l'appartement 1.2 du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il est prévu pour les appartements 2.2 et 3.2 des balcons en façade arrière, que ceux-ci auraient des profondeurs réduites à 1,71 et seraient respectivement implantés à 3,06 m et 1,92 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que ces balcons restent plus ou moins encastrés, et qu'elles ne sont pas de nature à entraîner de fortes nuisances visuelles dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de profondeur (titre I, art.4) est acceptable ;

Considérant qu'une partie de l'espace dédié à la pleine terre fait actuellement polémique ;

Considérant qu'un acte de propriété incluant cette portion de terre a été fourni dans le cadre de la présente demande de permis ; que toutefois, afin d'éviter les conflits, la demanderesse

a déclaré être disposée à céder cette portion de terre pour un euro symbolique à la réclamante, propriétaire du n°7 chaussée de Tervueren ,qui en fait usage actuellement ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur façade avant (art. 5 , titre I) et toiture – hauteur (art.6, Titre I) ;

Considérant que le projet se développe sur 5 niveaux hors-sol, par rapport aux voisins mitoyens qui sont sur 2 et 3 niveaux hors-sol ;

Considérant que ces bâtiments mitoyens sont essentiellement des maisons unifamiliales ; que la toiture de l'immeuble projeté est moins haute que celle du n°7 chaussée de Tervueren, et de 6,06 m plus haut que celle du voisin mitoyen chaussée de Wavre ;

Considérant que le bâtiment mitoyen coté chaussée de Wavre, de type R+1 est anormalement bas ; qu'en considérant la moyenne de la hauteur des constructions de ce côté de la chaussée, cette dérogation est réduite à 3,45 m ;

Considérant qu'un jeu de volumes (*en escalier depuis les côtés vers le centre*) a été effectué afin de limiter l'impact sur l'ensoleillement des bâtis voisins ; que la hauteur finie du bâtiment de 15,56 m (*l'étage technique y compris.*) est obtenu uniquement au niveau du centre ; que cette hauteur diminue au fur et à mesure qu'on se rapproche des limites mitoyennes ;

Considérant de plus, que depuis la rue, ce dernier niveau dédié aux techniques ne serait presque pas perceptible ;

Considérant le raccord harmonieux au voisin mitoyen côté chaussée de Tervueren et acceptable côté chaussée de Wavre ;

Considérant que le projet prévoit la construction de doubles murs contre les murs mitoyens existants, dont une désolidarisation de la nouvelle construction des voisins mitoyens afin de limiter les impacts structuraux sur ces dernières;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et toiture – hauteur (titre I, art.6) sont acceptables ;

Considérant que l'immeuble serait aménagé comme suit :

- sous-sol : huit places de parking, des places de vélos cargo et des locaux techniques
- rez-de-chaussée : un grand espace commercial accessible depuis la chaussée de Wavre, et des locaux vélos / caves accessibles depuis chaussée de Tervuren ;

Considérant l'existence de deux entrées distinctes pour les logements et pour le commerce, toutes deux accessibles au PMR ;

Considérant que le commerce installé au rez-de-chaussée devrait être en adéquation avec le standing de logements et le contexte urbanistique ;

Considérant que la demanderesse a mentionné au cours de la commission de concertation qu'il ne s'agit nullement d'un horeca ;

Considérant que nous nous situons au bout d'un axe commercial, qu'il est prévu une place de parking communale disponible en journée pour les livraisons ; que le commerce du rez-de-chaussée peut en faire usage ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs places destinées aux vélos cargo, qu'il serait préférable de dimensionner ces espaces afin qu'ils puissent également accueillir plus de vélos « normaux » ;

- 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : respectivement trois et deux logements par palier, combinant des appartements de type deux et trois chambres ;

Considérant que ces appartements sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des appartements disposent d'au moins un espace extérieur (balcon) ;

- 4^{ème} étage : aménager en une grande terrasse commune aux habitants accessible via l'ascenseur commun de l'immeuble,

Considérant qu'une partie au lieu de la totalité de cette terrasse serait végétalisée d'où la dérogation en art.13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la partie non végétalisée d'une superficie de 124,2 m² fera office de terrasse commune pour l'ensemble des occupants ;

Considérant qu'elle serait entourée de bacs à plantes, mis en oeuvre par le maître d'ouvrage ; que cette végétation devrait avoir une hauteur minimum de 1,80 m pour des raisons d'isolation phonique, de sécurité et pour limiter les nuisances visuelles dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit en plus des bacs plantés, des toitures vertes intensives, extensives, mais aussi des façades végétalisées pouvant compenser le déficit en surface perméable ;

Considérant qu'au vu de ces données, la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) est acceptable ;

Considérant que le revêtement de façades serait majoritairement une brique de forme en terre cuite de ton clair avec des menuiseries en aluminium laqué de ton gris foncé, afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti ;

Considérant qu'il n'est pas prévu d'extracteurs en toiture, mais en sous-sol ; qu'il est prévu des bornes de recharge lente pour les voitures électriques ;

Considérant l'apport en nouveaux logements répondant aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le bâtiment s'intègre relativement bien dans le contexte urbanistique ;

Considérant l'amélioration de la qualité architecturale de cette entrée de ville ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- soumettre une note justifiant la démolition du garage ;
- prévoir une hauteur minimale de 1,80 m pour les plantations en bordure de la terrasse commune ;
- limiter par un garde-corps la zone inaccessible de la terrasse située en façade arrière de l'appartement 3.2 ;
- aménager les zones de vélos cargo afin qu'elles puissent également être utilisées par un nombre plus important de vélos « normaux » ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (art.3, Titre I), de profondeur de la construction (art.4, Titre II), hauteur façade avant (art.5, Titre I) et toiture – hauteur (art.6, Titre I) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis

Gunstig advies op volgende voorwaarden :

- **een nota overleggen waarin de sloop van de garage wordt gerechtvaardigd;**
- **een minimumhoogte van 1,80 m voorzien voor aanplantingen aan de rand van het gemeenschappelijke terras;**
- **beperken door middel van een vangrail het ontoegankelijke gedeelte van het terras aan de achtergevel van bijlage 3.2;**
- **bakfietsgebieden ontwikkelen zodat ze ook door een groter aantal 'normale' fietsen gebruikt kunnen worden;**

2^{ème} OBJET

Dossier 18210 – Demande de la srl HERRMAN DEBROUX 52 pour rénover lourdement un bâtiment de bureau, créer un volume d'entrée et réaménager les abords à l'avant du bâtiment sis avenue Herrmann-Debroux 52

Dossier 18210 – Verzoek van srl HERRMAN DEBROUX 52 om een kantoorgebouw aanzienlijk te renoveren, een ingangsvolume te creëren en de voorzijde van het gebouw Herrmann-Debrouxlaan 52 te herontwikkelen

ZONE : au PRAS : zone de parcs, zone administratives, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : rénover lourdement un bâtiment de bureau, créer un volume d'entrée et réaménager les abords à l'avant du bâtiment

ENQUETE : du 19/05/2022 au 17/06/2022, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :

- les nuisances sonores générées par l'installation d'une pompe à chaleur sur le toit (le volume projeté du bruit à pleine puissance de 86dB étant supérieur aux normes autorisées dans une zone 5) pour :
 - o les habitants de l'îlot du quartier du Bergoje et pour les habitants de la chaussée de Wavre,
 - o la faune de la zone du Bergoje située à 20 m du projet, classée en Zone Natura2000 et proche du jardin expérimental de l'ULB « Jardin Massart »,
 - o le Home Carina situé en haut de la ruelle,
- l'incidence de l'ajout du 6^{ème} étage sur l'ensoleillement de l'îlot de la chaussée de Wavre,
- l'étude dans le rapport de la note acoustique aurait été réalisée en 2019 avant le confinement alors que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite en 2022,
- Les horaires de chantier des futurs travaux doivent être conformes aux prescriptions du titre III du RRU.

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m2 de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur)
- art 176/1 : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

AUDITION : Monsieur DEKERKOVE, Monsieur LESSIRE, les demandeurs, Maître NAJEM, Monsieur DE WIL, l'architecte, Madame DEHON, la réclamante.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime, avec réserve de la commune d'Auderghem, pour les motifs suivants :

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone de parcs, zone administrative, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment

Objet :

Considérant que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux et placer 3 enseignes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'esthétisme de la façade (teintes des briques, dimensions de baies, types de châssis),
- la modification du volume :
 - extension des zones R+4 en R+5
 - découpe de la façade contre le bâtiment mitoyen « HD54 »
 - simplification de la forme du volume en toiture
 - création d'un volume d'entrée (RDC et R+01)
- le réaménagement des abords à l'avant du bâtiment,

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur (application de l'art. 147 du COBAT) ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 7.4. du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant;

Considérant que le site du projet fait partie du périmètre du Plan d'Aménagement Directeur Delta Herrmann-Debroux (PAD) qui a pour objectif de développer le territoire de part et d'autre de l'autoroute E411; que ce projet a reçu l'approbation en troisième lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 28 avril 2022 ;

Considérant que le projet est situé à moins de 60 mètres de deux zones Natura 2000 : le parc Bergoje et la réserve naturelle du Rouge-Cloître ; que la demande est soumise à une évaluation appropriée sur les incidences (art. 188/7) ;

Considérant que la demande déroge à l'art.13 du titre I du RRU en matière du maintien d'une surface perméable en ce qui concerne la création d'un volume d'entrée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est introduite dans le cadre d'un projet mixte (art 176/1) ;

Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite en parallèle pour l'exploitation d'installations classées (rubriques 68 B, 132 A, 132 B, 148 A et 153 A) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 05/05/2022 et portant les références suivantes: CP.2021.0475/3 auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 30/05/2022 et portant les références suivantes : AUD_AI_NAT_Herman-Debroux 52 ;

Considérant l'avis d'Access & Go du 21/05/2022 précisant que le projet respecte partiellement les exigences du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite auquel il est impératif de se conformer;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 17/06/2022 ;

Considérant que durant l'enquête publique trois réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- les nuisances sonores générées par l'installation d'une pompe à chaleur sur le toit (le volume projeté du bruit à pleine puissance de 86dB étant supérieur aux normes autorisées dans une zone 5) pour :
 - o les habitants de l'îlot du quartier du Bergoje et pour les habitants de la chaussée de Wavre,
 - o la faune de la zone du Bergoje située à 20 m du projet, classée en Zone Natura2000 et proche du jardin expérimental de l'ULB « Jardin Massart »,
 - o le Home Carina situé en haut de la ruelle,
- l'incidence de l'ajout du 6^{ème} étage sur l'ensoleillement de l'îlot de la chaussée de Wavre,
- l'étude dans le rapport de la note acoustique aurait été réalisée en 2019 avant le confinement alors que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite en 2022,
- Les horaires de chantier des futurs travaux doivent être conformes aux prescriptions du titre III du RRU.

Situation existante :

Considérant que le quartier est constitué par des immeubles de bureaux le long de l'avenue Herrmann-Debroux et de maisons mitoyennes en remontant la chaussée de Wavre ;

Considérant que la parcelle est bordée par deux zones Natura 2000 : le parc Bergoje et la réserve naturelle du Rouge-Cloître ; qu'un chemin public reliant les deux passages le long de la façade arrière du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment a été construit au début des années '90 en style postmodernisme ; que l'immeuble à côté (avenue Herrmann-Debroux n°54) a été construit dans le même style mais qu'il a été rénové entre 2016 et 2018 et qu'aujourd'hui cette similitude n'est plus présente ;

Considérant que l'immeuble initialement destiné aux bureaux est actuellement inoccupé depuis plusieurs années ;

Considérant qu'un parking couvert est présent sur deux niveaux au sous-sol et comptabilise 78 emplacements de stationnement voiture ;

Situation projetée :

Considérant que la demande a fait l'objet de deux réunions de projet suite auxquelles le demandeur a opté pour un projet de rénovation lourde sans augmentation du gabarit ;

Considérant que la demande consiste à rénover le bâtiment sans en changer son affectation ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé permet multiples configurations allant de l'occupation du bâtiment par une seule entreprise jusqu'à trois entreprises par étage ; que cette flexibilité consent une vision à long terme ;

Considérant que l'aménagement intérieur prévoit un bloc central de distributions verticales et de services ; qu'une division future est possible ;

Modification des façades :

Considérant que la demande comprend la modification de l'esthétisme de la façade, plus précisément les modifications des teintes des briques, les dimensions de baies et les types de châssis ;

Considérant que la façade avant sera réalisée de la manière suivante :

- De briques de teinte beige marron nuancé,
- des châssis en aluminium noir,
- des stores enroulables en tissu,
- des linteaux en béton gris clair,
- des garde-corps en aluminium,
- des cadres en aluminium noir ;

Que les matériaux et les teintes choisis s'intègrent avec les façades des immeubles limitrophes ;

Considérant que la création de grandes baies en double hauteur améliore l'éclairage naturel dans les espaces de bureaux et qu'elle permet une meilleure perméabilité entre bâtiment et avenue ;

Considérant que le projet prévoit aussi la création d'un nouveau volume d'entrée en double hauteur ; que grâce à ce volume la façade avant est alignée en créant un front bâti uni ;

Considérant que le volume est dédié à une zone d'accueil et d'attente aménagée en type coffee corner ; que cet espace correspond au bon aménagement des lieux ;

Simplification de la forme du volume en toiture et création d'un volume d'entrée (RDC et R+01) :

Considérant que deux terrasses sont prévues : une sur le nouveau volume d'entrée accessible au R+2 et une autre au R+6 accessible par deux sorties ; que cette dernière est divisée en deux zones séparées et aménagées ;

Considérant que la parcelle ne possède pas d'espaces extérieurs à part le parvis en façade avant ; que ces terrasses sont destinées à être utilisées par les travailleurs pendant les pauses midis ;

Considérant que les nuisances sonores et les vues vers les immeubles voisins sont ainsi très limitées à une période de la journée ; qu'un règlement d'ordre intérieur limitera l'utilisation de la terrasse au R+6 jusqu'à 20h ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette dérogation est acceptable vu que le projet prévoit la création des terrasses aménagées pour les employeurs et l'implantation des panneaux photovoltaïques sur la totalité de la superficie de la toiture du volume isolé R+6;

Considérant qu'une des réclamations porte sur l'incidence de l'ajout du 6^{ème} étage sur l'ensoleillement de l'îlot de la chaussée de Wavre ; que dans le dossier figure une étude d'ensoleillement ; que le projet n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des habitations chaussée de Wavre ;

Réaménagement des abords :

Considérant que la demande prévoit aussi l'aménagement d'un espace vert dans la zone de recul ; que cette zone fait filtre entre l'avenue Herrmann-Debroux et l'entrée du bâtiment ;

Considérant que dans la situation actuelle, cette zone est utilisée comme parking à l'air libre pour les employés du bâtiment ;

Considérant que cette zone est conçue comme un parvis aménagé et verdurisé ; qu'elle prévoit un parking vélos, des zones de plantation, une zone de livraison, un escalier d'accès, une rampe, une zone de livraison et un chemin d'accès pour le SIAMU ;

Considérant qu'un projet paysager avec des plantations est prévu pour cette zone ;

Considérant que le projet prévoit une imperméabilisation de 90 % au lieu de 94% de la situation existante ;

Considérant que les modifications demandées s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elles améliorent visuellement l'espace public limitrophe ;

Considérant que la demande est située au niveau de l'accessibilité en transport en commun entre la zone B et la zone C, c'est-à-dire entre une zone bien desservie et une zone moyennement desservie ;

Considérant que la rampe d'accès au parking en sous-sol est maintenue ; que des 64 places de stationnement projetées, il y en a 3 pour PMR et 3 avec bornes de recharge pour voitures électriques ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voitures prévu pour les utilisateurs ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite respectent les ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 6 du titre VIII du RRU) ;

Considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée du bâtiment la création d'un local sécurisé pour 24 vélos et un espace vestiaire avec douches situé au sous-sol ; que le projet prévoit aussi un parking vélo extérieur avec 18 emplacements pour les visiteurs ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un local vélos pour les travailleurs d'une capacité de 38 emplacements avec un accès via la rampe de parking ;

Considérant ainsi que le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos pour les utilisateurs et les visiteurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

Eau :

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que la parcelle du projet est mitoyenne d'une cour d'eau voûté nommé Roodekloosterbeek ;

Considérant qu'avec l'autorisation du gestionnaire du cours d'eau (Renaud Bocquet – Bruxelles Environnement), il est techniquement faisable d'envoyer les eaux pluviales vers le Roodkloosterbeek (sans nécessité d'être tamponnées) ;

Considérant que le projet prévoit une récupération des eaux pluviales et de les réutiliser uniquement pour l'entretien/l'arrosage ;

Considérant que les citernes de rétention concentrent les eaux pluviales et ne permettent pas au sol de jouer son rôle naturel d'épuration ;

Considérant que le projet permet la mise en place de toiture verte ;

Nature :

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la parcelle est mitoyenne des espaces verts, repris en zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études CSDINGENIEURS+ Consultants en date du 31/03/2021 ;

Considérant que l'EAI conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire si les mesures d'évitement et d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 26 - 29), sont respectées ;

Considérant qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'ajouter les mesures d'évitement et d'atténuation dans les permis bâtiment et chantier en tant que conditions d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement ;

Considérant que le permis d'environnement impose des normes quant aux seuils de bruits émis par les installations classées que le demandeur est tenu de respecter ; que les installations projetées seront nouvelles et plus performantes que celles précédemment exploitées ;

Considérant que les installations techniques en toiture sont installées dans des volumes entourés par des panneaux insonorisants ;

Considérant qu'une des réclamations fait référence à un bruit de 86 dB généré par l'installation d'une pompe à chaleur ; que ce chiffre est repris dans les fiches techniques de la demande de permis d'environnement ; que les normes de bruit doivent être respectées peu importe les fiches techniques transmises dans le cadre de la demande de permis d'environnement ;

Avis favorable unanime, avec réserve de la commune d'Auderghem, aux conditions suivantes :

- développer le potentiel de réutilisation des eaux pluviales pour les sanitaires ;
- rejeter le trop plein des eaux pluviales dans le Roodkloosterbeek sans tamponnage (condition non partagée par le commune d'Auderghem, voir ci-dessous) ;
- intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 26-29), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis ;
- enlever les enseignes dans les plans et les élévations ou indiquer « hors demande » ;
- se conformer au Titre IV et VIII du RRU en ce qui concerne les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

La commune d'Auderghem considère qu'en temps d'orage, il faut éviter une surcharge de la Woluwe car elle est susceptible de provoquer des inondations immédiatement en aval du projet.

Elle demande que les eaux d'orage soient tamponnées à concurrence de 50L/m² imperméabilisés sur la parcelle.

En séance, le demandeur déclare que cet objectif peut être atteint certainement en grande partie.

Unaniem gunstig advies, onder voorbehoud van de gemeente Oudergem, onder volgende voorwaarden:

- **het hergebruik van regenwater voor sanitaire doeleinden**
- **de overloop van hemelwater lozen in de Roodkloosterbeek zonder buffering (voorwaarde niet gedeeld door gemeente Oudergem, zie hieronder);**

- in de vergunning Integreren alle mitigerende maatregelen uit de betreffende Natura 2000 effectbeoordeling (pp. 26-29), inclusief die met betrekking tot het gebied en het toekomstige beheer van het gebied,;
- de borden verwijderen in de plattegronden en gevels of "buiten aanvraag" aangeven;
- zich aanpassen aan titel IV en VIII van de GSV met betrekking tot de toegankelijkheidsnormen voor mensen met beperkte mobiliteit.

De gemeente Oudergem beschouwt dat het bij stormachtig weer noodzakelijk is om overbelasting van de Woluwe te vermijden, omdat dit direct stroomafwaarts van het project overstromingen kan veroorzaken.

Ze vraagt om regenwater te bufferen tot 50L/m² waterdicht op het perceel.

Tijdens de zitting verklaart de verzoeker dat dit doel zeker voor een groot deel kan worden bereikt.

3^{ème} OBJET

Dossier 18214 – Demande de la S.P.R.L. CORONADO pour rénover et transformer une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1267

Dossier 18124 – Aanvraag van de B.V.B.A. CORONADO voor de renovatie en het verbouwen van een ééngezinswoning gelegen Waversesteenweg 1627

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : rénover et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur GENDARME, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la maison
- la démolition / reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le réaménagement intérieur de la maison

Considérant que la maison a un gabarit de R+1+T ; que le projet tend à rehausser la façade et la toiture pour avoir un gabarit de R+2+T ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la façade actuelle présente un revêtement en briques de teinte jaune – beige ; que la partie rehaussée présente un revêtement en briques de teinte gris similaire à celle de la pierre bleue ;
Considérant que les châssis actuels seront remplacés mais que les formes et divisions initiales seront maintenues ; que tous les châssis de la façade avant seront en bois, peints en noir ;
Considérant que les ferronneries du demi sous-sol et du premier étage sont maintenues ; qu'un garde-corps en ferronnerie est prévu au deuxième étage ;
Considérant que les divisions des châssis du nouvel étage sont identiques à celles des châssis des étages inférieurs ;
Considérant que la porte en bois moulurée actuelle est conservée et repeinte en noir ; que si les plans ne l'indiquent pas, il convient de noter qu'elle présente deux panneaux vitrés avec ferronnerie ;
Considérant que la corniche actuelle est démontée et replacée sur la partie rehaussée de la façade ;
Considérant que l'ensemble des transformations apportées à la façade avant s'intègre relativement discrètement au cadre urbain environnant ;
Considérant que les fenêtres de toit ne sont pas alignées avec les travées de la façade dans les plans ; que l'architecte indique en séance réaliser les travaux de façon à les aligner correctement ;
Considérant que la maison comprend les espaces principaux de séjour au rez-de-chaussée ; que les étages 1, 2 et 3 comprennent chacun 2 chambres et une salle de bain ;
Considérant qu'ainsi, le bien comprend au total 6 chambres, 3 salles de bain, un espace de séjour de 35 m² et une cuisine de 10 m² ;
Considérant que l'extension arrière est démolie et reconstruite ; que les espaces sont réalisés presque à l'identique, avec une cuisine séparée du séjour et une simple porte donnant dans le jardin ;
Considérant que le projet maintient une petite cour extérieure couverte ;
Considérant que les modifications apportées au bâtiment améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.
Gunstig advies

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 18162 – Demande de Monsieur T'KINT pour construire une extension entre le n° 70A et le n° 72A de la rue des Trois Ponts, régulariser le changement d'affectation de remise en logement et rénover l'ensemble du bien sis rue des Trois Ponts 70A

Dossier 18162 – Aanvraag van Mijnheer T'KINT voor het bouwen van een uitbreiding tussen nr. 70A en nr. 72A Driebruggenstraat, het regulariseren van het wijzigen van de toewijzing van bergplaats naar huisvesting en het hele goed gelegen Driebruggenstraat 70A

vernieuwen

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension entre le n° 70A et le n° 72A, régulariser le changement d'affectation de remise en logement et rénover l'ensemble du bien

ENQUETE : Du 02/06/2022 au 16/06/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur T'KINT, le demandeur, Madame DE HALLEUX, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension entre le n°70A et le n°72A, régulariser le changement d'affectation de remise en logement et rénover l'ensemble du bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur deux niveaux dans la dent creuse à rue entre le 70A et le 72A avec maintien d'un passage au rez ;
- l'aménagement d'un logement en trois chambres dans le bâtiment avant ;
- la construction d'une extension au rez arrière entre le bâtiment avant et arrière afin de connecter les deux bâtiments ;
- le réaménagement et la mise en conformité du volume du bâtiment arrière ;
- la rénovation de l'ensemble du bâti avec pose d'une lucarne arrière sur la maison à rue, l'isolation des toitures des deux bâtiments, le placement d'une citerne d'eau et d'une pompe à chaleur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce d'étendre et réaménager une maison unifamiliale deux chambres et bureau en une maison unifamiliale trois chambres et bureau à l'avant de la parcelle (avec 3 caves) et d'étendre et réaménager l'arrière maison (deux chambres/2 caves) ;

Considérant en effet que les plans annexés au PU 8417 du 13/12/1985 mentionnent une maison à rue avec une arrière maison ainsi que la démolition des annexes et appentis sis entre les deux constructions ainsi qu'à l'arrière de la maison en intérieur d'îlot ; que ces plans ne sont pas cachetés mais ont été enregistrés sous la référence PU 8417 ; qu'ils peuvent dès lors être pris en compte pour attester d'un changement d'affectation intervenu à cette époque ;

Considérant dès lors qu'actuellement la maison avant dispose d'une cour arrière pavée d'environ 35 m² et que l'arrière maison dispose quant à elle à sa suite d'un beau grand jardin d'environ 270 m² ; que la distance entre la maison avant et arrière est d'environ 7m ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la présente demande prévoit de reconstruire un bâtiment en rez-de-chaussée entre les deux maisons afin d'y aménager un hall d'entrée avec w-c et une cuisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière ainsi projetée dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que cette extension porterait atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce qu'elle refermerait à nouveau celui-ci, dans le seul but d'y aménager un sas d'entrée avec w-c et une cuisine ; que celle-ci pourrait être facilement intégrée au bâtiment arrière existant ;

Considérant en effet qu'il ne s'agit pas là en l'espèce d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que les dérogations ainsi envisagées sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bâti et du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) pour l'extension ne sont pas acceptables en l'état ;

Considérant par ailleurs qu'en conséquence, l'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment avant pourrait être revu afin de profiter de cet espace extérieur ; que cet espace devra être maintenu ouvert et verdurisé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation prévue pour la toiture du bâtiment avant dépasse de 16 cm la hauteur de la toiture mitoyenne la plus haute ; qu'il en va de même pour le bâtiment arrière qui dépasse déjà de plus de 3m la hauteur du seul bâtiment mitoyen le plus bas et qui se voit encore rehaussé de 21 cm d'isolation ;

Considérant par conséquent que les dérogations ainsi envisagées sont minimales et ne sont dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bâti et du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture hauteur (titre I, art. 6) pour l'isolation des toitures sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant en effet que le projet referme une dent creuse à rue permettant ainsi d'élargir les surfaces habitables du premier étage de la maison à rue et de créer deux terrasses ; que cette intervention de comblement du bâti est un élément positif pour le front bâti à rue ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'art.207, §1, al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium en façade avant ; que du bois respecterait mieux les détails originaux de cette façade sise à l'inventaire ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet en ce que celui-ci densifie et imperméabilise l'intérieur de l'îlot entre les deux bâtiments ;

Avis défavorable

Ongunstig advies

5^{ème} OBJET

Dossier 18211 – Demande de l'A.S.B.L. New Samu social pour placer une installation à caractère social pour une durée limitée, à savoir un centre d'accueil pour familles sans solution d'hébergement, avenue de Beaulieu 22-24-26

Dossier 18211 – Aanvraag van de V.Z.W New Samu social voor het plaatsen van een sociale voorziening voor een beperkte tijd, namelijk een opvangcentrum voor gezinnen zonder huisvesting, Beaulieulaan 22-24-26

- ZONE :** au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant
au PAD : zone mixte et liseré de façades actives
- DESCRIPTION :** **pour placer une installation à caractère social pour une durée limitée, à savoir un centre d'accueil pour familles sans solution d'hébergement**
- ENQUETE :** du **25/05/2022** au **23/06/2022**, une réaction hors délai nous est parvenue. Elle concerne principalement :
- les nombreux containers-poubelles de grande capacité (1200 litres) qui sont entreposés devant le bâtiment, ce qui dégrade l'esthétique du quartier, provoque des odeurs et nuisances en tout genre. Un local ou espace adapté pour ces containers doit être proposé dans ce projet.
- MOTIFS :**
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- AUDITION :** Messieurs KROL, WIBON et ROY, les demandeurs, Madame KAHAN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et qu'il est bordé par un espace structurant ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte Hermann-Debroux au PAD Delta Hermann-Debroux et en liseré de façades actives ;

Considérant que la demande vise à placer une installation à caractère social pour une durée limitée, à savoir un centre d'accueil pour famille sans solution d'hébergement ;

Considérant que la demande concerne la modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'un occupation temporaire visés au point 2.3 de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que le point 2.3 vise *la modification de la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien, avec ou sans travaux, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire, telles que des occupations à caractère social, culturel, évènementiel, récréatif, à l'exception des dispositifs de publicités et enseignes, ou favorisant l'économie circulaire, notamment les projets d'hébergement temporaire à caractère social, les ressourceries, les recycleries, les ateliers d'artisans, les fab lab, le co-working, les activités de réparation, les épiceries sociales* ; que la durée maximale du permis est de 3 ans ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré souhaiter occuper les lieux durant 2 ans et demi ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **25/05/2022** au **23/06/2022** pour les motifs suivants :

- **En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
 - **Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B**
 - **24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;**

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite durant l'enquête publique ;
Considérant que l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **28/04/2022** et portant les références suivantes : **T.1989.2526/10** auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis d'**Access & Go** daté du **28/05/2022** précisant que la non-conformité aux exigences du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite: auquel il est impératif de se conformer;

Considérant que la situation de droit montre un bâtiment administratif comportant 6 niveaux hors-sol, un entresol et deux niveaux de sous-sol pour une superficie de plancher de 6.487 m², ses accès, un parking de 133 emplacements et une zone de cour et jardin plantée ; que le bâtiment était occupé jusqu'en 2021 par des bureaux;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications extérieures du bâtiment ; que des transformations intérieures sont prévues pour adapter le bâtiment à la nouvelle affectation temporaire et qu'elles se limitent à des modifications du cloisonnement et à l'installation d'équipements : douches et sanitaires aux étages ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément :

- aux étages -2 et -3 : un parking d'une capacité totale de 133 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (PE n°391 638 du 05/06/2012) ;
- des locaux techniques et un local vélo de 31 emplacements,
- à l'étage -1 (entresol) : une cuisine et une salle commune aménagée comme réfectoire et des locaux de stockage de marchandises,
- au rez-de-chaussée : une zone d'accueil 24h/24, des bureaux pour l'équipe PMS (psycho-médico-social), d'un espace dédié aux activités, aide aux devoirs et d'un espace petite enfance,
- aux étages du 1^{er} au 4^{ème} : des chambres privatives de différents typologies, des sanitaires et des douches ;

Considérant que le bâtiment permettra d'accueillir une centaine de familles ; que les prévisions font état de 130 adultes et de 185 enfants avec une capacité maximale d'accueil de 350 personnes ;

Considérant que le fonctionnement du centre nécessite la présence d'une trentaine de travailleurs en journée et d'une dizaine la nuit ;

Considérant que les chambres privatives sont de trois typologies, pour les étages du 1^{er} au 3^{ème} :

- chambre T01 : pour 2 personnes (1 adulte + 1 enfant) d'une superficie entre 13 et 20 m²,
- chambre T02 : pour 3-4 personnes (1 adulte + 2-3 enfants) d'une superficie entre 20 et 30 m²,
- chambre T03 : pour 6-7 personnes (1 adulte + 5-6 enfants) d'une superficie entre 30 et 40 m² ;

Et pour le 4^{ème} étage :

- chambre T01 : pour 2 personnes (1 adulte + 1 enfant) d'une superficie entre 11 et 17 m²,
- chambre T02 : pour 3-4 personnes (1 adulte + 2-3 enfants) d'une superficie entre 17 et 24 m²,
- chambre T03 : pour 6-7 personnes (1 adulte + 5-6 enfants) d'une superficie entre 24 et 36 m² ;

Considérant qu'en conséquence la demande prévoit 32 chambres T01, 30 chambres T02 et 10 chambres T03 ; que des sanitaires hommes, femmes et PMR seront installés aux extrémités de chaque étage et également 12 douches par étage ;

Considérant que, lors de la séance, le demandeur déclare que le 5^{ème} étage maintient son affectation en zone de locaux techniques ;

Considérant que le bon aménagement des lieux est analysé par rapport au caractère temporaire de l'occupation et à la volonté de la part du demandeur de limiter les travaux au simple cloisonnement intérieur ;

Considérant qu'en conséquence le gabarits de l'immeuble et sa structure sont inchangés ;

Considérant qu'aucun dépôt de déchets (containers) ne peut être placé à l'extérieur du bâtiment ; que le rapport d'incidence mentionne une zone de stockage spécifique à cet usage à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que l'espace extérieur en façade arrière n'est pas accessible aux occupants du bâtiment ;

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

Considérant que cette occupation en hébergement temporaire à caractère social ne préjuge en rien de l'affectation future (actuellement bureaux) ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- **se conformer au Titre IV et VIII du RRU en ce qui concerne les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,**
- **d'indiquer sur les plans la situation exacte de la zone dédiée au stockage des déchets ;**

GUNSTIG ADVIES, op voorwaarde van:

- zich houden aan titel IV en VIII van de GSV met betrekking tot de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit,
- de exacte locatie op de plannen aangeven van het gebied dat bestemd is voor de opslag van afval

6^{ème} OBJET

Dossier 18148 – Demande de Monsieur et Madame van OUTRYVE d'YDEWALLE pour diviser une maison unifamiliale en trois unités de logements, construire une extension sur quatre niveaux en façade arrière, et réaliser deux lucarnes en toiture, avenue Charles Madoux 26

Dossier 18149 – aanvraag van Mijnheer en Mevrouw van OUTRYVE d'YDEVALLE voor het verdelen van een ééngesinswoning in drie woningen, het bouwen van een uitbreiding op vier niveaus aan de achtergevel, het creëren van twee dakkapellen, Charles Madouxlaan 26

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **diviser une maison unifamiliale en trois unités de logements, réaliser une extension sur quatre niveaux en façade arrière, et réaliser deux lucarnes en toiture,**

ENQUETE : du **02/06/2022** au **16/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame De la MOTTE, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de diviser une maison unifamiliale en trois unités de logements, réaliser une extension sur quatre niveaux en façade arrière, et réaliser deux lucarnes en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des deux extensions existantes et la création d'une extension sur quatre niveaux ;
- la création de deux lucarnes dont l'une en toiture arrière et l'autre en toiture avant ;
- la restructuration interne des espaces en vue de la division de la maison en trois unités de logements ;
- la modification de la toiture (isolation et revêtement) ;
- l'isolation de la façade arrière et les nouveaux volumes ;

- l'ajout d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- la modification de la teinte des menuiseries en façade avant ;
- l'ajout des petits bois sur les châssis du 1^{er} étage en façade avant ;
- la création de deux exutoires de fumée en toiture avant ;
- la suppression de la citerne d'eau pluviale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ; et à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3^{ème} du CoBAT ;

Vu l'avis du SIAMU (réf. : T.2022.0524/1) sur la demande de division ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type sous-sol, R+2,

les combles datant de 1926 ;

Considérant que l'objet principal de la demande concerne la division de la maison unifamiliale en trois unités de logements ;

Considérant que l'immeuble projeté serait dès lors réparti comme suit :

- *Sous-sol (appartement 1 et caves): zone de jours du souplex (séjour +cuisine / salle à manger, terrasse), + les caves ;*
- *Rez-de-chaussée (appartement 1) : zone de nuit du souplex (deux chambres , une salle de bain, un bureau, terrasse) ;*
- *1^{er} étage (appartement 2) : salon, cuisine, chambre, salle de bain, toilette, terrasse ;*
- *2^{ème} étage (appartement 3) : zone de jour du duplex (salon, cuisine, salle à manger, toilette, terrasse)*
- *Combles (appartement 3) : zone de nuit du duplex (chambre et salle de bain) ;*

Considérant que cette division induit d'une part la démolition et la reconstruction des deux extensions en façade arrière ; et d'autre part, la réalisation d'une rehausse de la façade arrière et de deux lucarnes en toiture ;

Considérant que la nouvelle extension s'étendrait sur toute la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 5,64 m au sous-sol, et 3,90 m au niveau des étages supérieurs ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) ;

Considérant que les plans tels que dessinés laissent transparaître une dérogation en matière de profondeur (titre II, art.4), qu'il s'agirait d'une erreur dans le dessin des profils et des amorces des mitoyens, qu'il n'existe dès lors pas de dérogation en matière de profondeur et que les plans devraient être modifiés en conséquence ;

Considérant néanmoins que les dérogations en matière de : toiture - hauteur (*en ce que la rehausse de façade effectuée en façade arrière serait de 1,79 m plus haute que le profil mitoyen le plus haut, et en ce que l'extension projetée serait au niveau du rez-de-jardin plus haut de 1,225 m par rapport à celui du voisin mitoyen n°28*) ; et d'éléments techniques (*en ce que les toitures plates seraient aménagées en terrasses*) existent ;

Considérant l'augmentation de la surface imperméable du terrain due à l'agrandissement de la nouvelle extension par rapport à celle existante ;

Considérant que la rehausse en façade arrière s'étend sur une largeur de 2,16 m et fait 2,9 m de hauteur ; que la dérogation sollicitée permettrait d'une part de faciliter les raccords structuraux, et d'autre part, de faire bénéficier à la salle à manger en dessous d'une hauteur sous plafond de 2,60 m ;

Considérant toutefois que le bien en question figure parmi les bâtiments les plus hauts de la rue ; que cette rehausse accentuerait cette hauteur en façade arrière et crée un raccord peu intéressant avec les bâtiments mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit également plusieurs terrasses orientées vers l'intérieur de l'îlot ; dont un minimum d'une terrasse pour chaque logement ;

Considérant la multiplication d'espaces extérieurs et les potentielles nuisances en intérieur d'îlot du qu'elles pourraient engendrer, notamment pour le souplex qui, en plus de la terrasse de 15,6 m², donnant accès au jardin bénéficie d'une seconde terrasse de 8,5 m² attenante au bureau ;

Considérant dès lors que ces terrasses pourraient être de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage au vu de leurs profondeurs, implantations et de leurs gabarits, qu'il serait de ce fait préférable de les réduire ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont assez importantes et qu'elles ne peuvent être accordées en l'état ; que par conséquent les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également la modification de la toiture via la création de deux lucarnes, dont l'une en toiture arrière et l'autre en toiture avant ;

Considérant que ces lucarnes, bien qu'elles soient conformes au règlement régional d'urbanisme, modifient néanmoins de façon substantielle l'architecture du bien, qu'il serait préférable de réduire voire même de supprimer celle en façade avant ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (art.3, titre II) en ce que la chambre principale de l'appartement 1 a une superficie de 13,6 m² au lieu de 14 m² ; et que le séjour + la cuisine de l'appartement 2 présente une superficie inférieure à 28 m², soit une dérogation de 7,6 m² ;

Considérant que la dérogation liée à la chambre principale de l'appartement 1 est préexistante, et que sa modification entraînerait de grands travaux structurels ;

Considérant toutefois que cet appartement dispose d'une seconde chambre de 10,5 m² et d'un bureau de 6,6 m² ; qu'il serait préférable de privilégier un appartement de deux chambres spacieux et conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne l'appartement 2 reste très importante ; qu'il serait tout à fait possible d'éviter cette dérogation en optant pour une programmation et/ou un parti architectural différent tout comme pour le cas précédent ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (art.3, titre II) n'est pas acceptable ;

Considérant que la toiture de l'immeuble serait isolée par la méthode de sarking, que son revêtement actuel de tuiles de terre cuite de couleur rougeâtre serait remplacé par des tuiles de terre cuite de couleur anthracite,

Considérant que les menuiseries en façade avant actuellement de teinte brune seraient peintes de couleur anthracite ; que des petits bois seraient ajoutés au niveau des châssis du 1^{er} étage pour maintenir la cohérence de la façade conformément à la condition du P.U. n°17802 ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout d'une descente d'eau pluviale en façade avant afin d'éviter des infiltrations, que cette descente d'eau est conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant que ces petites modifications s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien ;

Considérant qu'il est également prévu deux exutoires de fumée au niveau du versant avant de la toiture ; que ces exutoires dérogent au règlement communal sur les bâtisses en matière de conduit de cheminée (art.9) en ce qu'ils ne sont pas maçonnés ;

Considérant que ces exutoires permettent l'évacuation des fumées depuis la cage d'escalier commune ;

Considérant que pour des raisons d'intégration, d'esthétique et de durabilité il serait tout de même nécessaire de l'incorporer à la maçonnerie en observant une épaisseur de 18 cm minimum ;

Considérant par conséquent que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de conduit de cheminée (art.9) ne peut être acceptable ;

Considérant que cette division en trois appartements traduit une surdensification de l'espace et une modification substantielle de son architecture via la création de plusieurs volumes supplémentaires ;

Considérant le caractère limité des locaux communs et des caves prévues ;

Considérant le permis d'urbanisme n° 17802 datant de 2021 et portant sur la mise en conformité de la maison unifamiliale et de ces extensions existantes ;

Considérant que le bien présente actuellement une superficie totale nette de plancher hors-sol limitée à 160 m² ; que cette superficie ne se prête guère à une division en trois logements;

Considérant que les aménagements proposés ne répondent pas toujours au bon aménagement des lieux ;

Considérant le choix de la commune de maintenir des maisons unifamiliales et/ou l'appel d'un public plutôt familial dans certaines zones ;

Considérant in fine que la division de cette maison unifamiliale pour en faire trois appartements d'une et deux chambres nous paraît excessif, compte tenu des modifications que cela entraîne ;

Considérant qu'une division en deux appartements et n'impliquant aucune dérogation pourrait être envisageable ;

Avis défavorable .

Ongunstig advies

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur – éléments techniques (titre I, art. 6), surfaces minimales (titre II, art.3) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de conduit de cheminée (art.9) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

7^{ème} OBJET

Dossier 18188 – Demande de Monsieur et Madame STERLING - FALLETTA pour aménager le rez-de-chaussée et créer une extension avec verrière à l'arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, rue de l'Application 41

Dossier 18188 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw STERLING – FALLETTA voor het inrichten van de gelijkvloerse verdieping en het bouwen van een uitbreiding met glazen wand achteraan een rijwoning, Vlijstraat 41

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : aménager le rez-de-chaussée et créer une extension avec verrière à l'arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : Néant

MOTIFS : - application de l'art. 207 § 3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame STERLING - FALLETTA, les demandeurs, Monsieur HERTSENS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager le rez-de-chaussée et de créer une extension avec verrière à l'arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la verrière existante, et la création d'une nouvelle extension,
- le remplacement de la porte-fenêtre de la cuisine en façade arrière par une fenêtre avec allège,
- le doublage des chevrons existants en toiture pour l'isolation,
- le renouvellement des châssis « velux » en toiture à rue,
- la modification des menuiseries en façade avant,

Considérant que la demande porte sur un bien datant les années 1923 de type sous-sol + R+1+les combles ;

Considérant qu'il s'agit de démolir la verrière existante (selon la situation de fait) en façade arrière et de construire une nouvelle extension ;

Considérant que cette nouvelle extension abriterait le coin déjeuner, qu'elle se situe dans le prolongement de l'espace salle à manger ;

Considérant qu'une verrière de 1,22 m de largeur et deux velux seraient installés sur la toiture plate afin de favoriser un éclairage optimal ; qu'une baie vitrée orientée vers le jardin serait également créée à cet effet ;

Considérant que le mur de séparation existant entre la cuisine et le nouveau coin déjeuner serait démoli pour permettre la liaison entre les deux espaces ;

Considérant la création d'espaces ouverts, et continus ;

Considérant qu'une terrasse en pavés drainants servirait d'espace tampon entre l'intérieur et le jardin ;

Considérant que la porte existante en façade arrière serait transformée en une fenêtre double ouvrant en bois de ton Blancs ;

Considérant que la terrasse reste parfaitement encastrée entre les profils mitoyens, qu'elle ne serait par conséquent pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3e du CoBAT ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont été modifiées ; notamment la hauteur des impostes et le design de la porte d'entrée ;
Considérant toutefois que les châssis projetés en bois de ton blanc présentent toujours des impostes, que la porte d'entrée également en bois, serait de style panneau-té avec éventuellement des moulures ;
Considérant que les modifications s'intègrent relativement, discrètement à l'architecture du bien ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable
Gunstig advies

8^{ème} OBJET

Dossier 18063 – Demande de S.A. DE COSTER pour mettre en conformité des modifications structurelles sur l'ensemble du site, une terrasse sur toiture plate, les façades avant et la construction d'un mur, chaussée de Tervuren 95

Dossier 18063 – aanvraag van de N.V. DE COSTER voor het conform stellen van structurele wijzigingen op de gehele site, een terras op platte dak, de voorgevels en het bouwen van een muur, Tervurensteenweg 95

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité des modifications structurelles sur l'ensemble du site, une terrasse sur toiture plate, les façades avant et la construction d'un mur**
- ENQUETE :** du **02/06/2022** au **16/06/2022**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** M LAURENT, représentant la société demanderesse et Monsieur MARIONEX, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des modifications structurelles sur l'ensemble du site, une terrasse sur toiture plate, les façades avant et la construction d'un mur ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- des modifications structurelles réalisées sur l'ensemble du site
- de deux terrasses sur toiture plate
- des façades avant
- de la construction d'un mur

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'un ensemble réparti sur 3 parcelles cadastrales différentes et portant les adresses suivantes :

- chaussée de Tervuren 95
- rue des Deux Chaussées 2-4
- rue des Deux Chaussées 6-8

Considérant que les bâtiments n'ont pas été tout à fait construits comme prévu aux plans du permis d'urbanisme de 1961 ; que des transformations y ont de plus été apportées par la suite par le demandeur :

Considérant que l'ensemble des éléments suivants est à mettre en conformité :

- modification de l'emplacement de la cage d'escalier commune du n°4-6 (depuis la droite du bien vers la gauche)
- construction d'un mur de séparation entre l'entrepôt du n°95 et le commerce du n°4, au rez-de-chaussée ;
- suppression d'un escalier d'accès entre le sous-sol et le rez-de-chaussée du n°4
- modification du parement et des châssis de la façade avant, au niveau des rez-de-chaussée (remplacement des briquettes et carrelage de parement par de la pierre bleue et du crépi notamment ; non-conformité des travaux réalisés au n°95)
- aménagement de deux terrasses sur la toiture plate à l'arrière (erronément considérées comme déjà acceptées dans la note explicative : la procédure n'ayant pas été menée à terme, aucun permis ne couvre ces éléments)

Considérant que les biens présentent différentes modifications structurelles avec ce qui y était défini ;

Considérant que ces modifications ne présentent pas d'impact sur les qualités résidentielles ou le nombre de logements présents dans le bien (1 au premier étage du 4-6, 1 au second étage du 2-4 et 1 aux étages du 6-8) ;

Considérant que, moyennant un avis favorable des pompiers, ces modifications sont acceptables ;

Considérant que le mur de séparation permet de reconfigurer l'espace affecté aux activités commerciales / productives / logistiques ;

Considérant que les différentes activités restent sous les seuils maximum définis par le PRAS ; que la création d'un mur permet de les différencier clairement les espaces ;

Considérant que les locaux avant des n°2-4 et 6-8 sont occupés par des commerces (bureau de poste et agence immobilière) ; que c'est de façon erronée que le formulaire statistique indique une affectation de bureau pour l'agence immobilière et qu'il convient de corriger cet élément dans l'annexe I ;

Considérant que le rez-de-chaussée du n°95 a été tout à fait modifié à l'occasion de la demande de permis n° 17804 modifiant l'affectation du rez-de-chaussée en local commercial avec dépôt et activité productive à l'arrière ;

Considérant qu'une liaison a été établie entre le rez-de-chaussée du n°95 et le sous-sol du n°2-4 ; que cependant seule une partie de ce sous-sol a été affecté en activité productive liée au commerce ;

Considérant qu'à cette occasion, une liaison entre le rez-de-chaussée et le sous-sol du n°2-4 a été fermée ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les travaux effectués sur la façade avant du n°95 ne respectent pas les plans du dernier permis d'urbanisme (n°17804), en ce que ces plans prévoyaient une vitrine commerciale sans allège avec porte d'entrée vitrée, alors que les travaux réalisés comportent une double porte partiellement vitrée à la place ;

Considérant que les fenêtres sont également placées à des endroits différents ; que le parement de la façade est aussi partiellement différent ;

Considérant que l'exploitant a cependant supprimé le module d'air conditionné en façade avant comme prévu ;

Considérant que la modénature actuelle de la façade, avec une double porte et une large superficie vitrée, est conforme à une typologie de commerce ;

Considérant que les éléments sont harmonieux ; que la mise en peinture de la structure métallique en partie supérieure permet de l'intégrer à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant dès lors que les transformations apportés à la façade avant du n°95 sont acceptables ;

Considérant que, du côté de la Rue des Deux Chaussées, les baies et parements du rez-de-chaussée ont été totalement remplacés ;

Considérant que tous les châssis sont en aluminium, de couleur gris-brun ;

Considérant que toutes les portes d'entrées sont du même modèle (4 vitres translucides superposées dans l'ouvrant) ;

Considérant que le parement des façades est en pierre bleue pour les encadrements de porte et les soubassements et en enduit de ton gris clair pour le reste ;

Considérant que la façade présente dès lors un aspect harmonieux ; qu'elle s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que deux terrasses sont placées sur la toiture plate du rez-de-chaussée, dépassant le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les terrasses sont d'une taille relativement modeste (15 m² et 24 m²) ; que cela leur confère un caractère accessoire au logement dont elles dépendent ;

Considérant que la mise à disposition d'un espace extérieur permet d'augmenter les qualités résidentielles des deux logements qui en profitent ;

Considérant que ces deux terrasses sont établies à plus de 5 m l'une de l'autre et à 8 m de la limite mitoyenne d'avec la parcelle sise au n°97-99 de la chaussée de Tervuren ;

Considérant par conséquent qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la toiture plate du rez-de-chaussée a une superficie importante, de l'ordre de 160 m² ;

Considérant qu'à l'exception des terrasses, la toiture a un revêtement en derbigum de couleur foncée ; que cela participe à la formation d'îlots de chaleur ;

Considérant que l'installation de terrasses sur la toiture indique que cette dernière possède une structure capable de supporter du poids ;

Considérant qu'il convient de prévoir de verduriser cette toiture plate, via un système de toiture verte extensif ;

Considérant que cela permettra d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment, de fournir une vue plus agréable pour les occupants des logements et de supprimer la participation de la toiture à l'effet d'îlot de chaleur ;

Considérant que, si cela s'avère techniquement impossible, il conviendra d'en fournir la preuve ;

Considérant également que le bâtiment avant présente une toiture plate d'une surface importante ; Considérant qu'il serait opportun que cette toiture soit également verdurisée ; que la commission invite le demandeur à réfléchir à cette opportunité ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **verduriser la toiture du rez-de-chaussée par une toiture verte extensive. Démontrer l'impossibilité technique si le cas échet.**

Gunstig advies op volgende voorwaarde :

- **het vergroenen van het platte dak op de gelijkvloerse verdieping met een uitgebreid groende dak. Bewijzen van de technische onmogelijkheid als het geval is.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments technique (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

9^{ème} OBJET

Dossier 18151 – Demande de Monsieur et Madame MAES-VAN MICHEL pour créer un porche d'entrée, modifier les châssis et aménager une piscine au fond du jardin, avenue Cardinal Micara 85

Dossier 18151 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw MAES-VAN MICHEL voor het inrichten van een toegangspoort, het wijzigen van het raamwerk en het bouwen van een zwembad aan de bodem van de tuin

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **créer un porche d'entrée, modifier les châssis et aménager une piscine au fond du jardin**
- ENQUETE :** du **02/06/2022** au **16/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame VAN MICHEL, la demanderesse, Madame CALLEGHER, architecte

Vu la volonté des demandeurs de modifier l'emplacement de la piscine et d'introduire des plans modifiés sous le régime de l'art. 126, la commission n'émet pas d'avis sur le dossier.

La commission invite les demandeurs à mettre tous les équipements nécessaires à l'intérieur de la maison afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage, ainsi qu'à réfléchir à un emplacement plus central pour la piscine.

Gezien de wens van de aanvragers om de plaats van het zwembad te wijzigen en gewijzigde plannen in te voeren onder de regeling van artikel 126, geeft de commissie geen advies over het dossier.

De commissie verzoekt de aanvragers op om alle benodigde apparatuur in het huis te plaatsen om geluidsoverlast voor de buurt te beperken, evenals om na te denken over een meer centrale locatie voor het zwembad.

10^{ème} OBJET

Dossier 18163 – Demande de Madame MAHIEU pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale et abattre un arbre sis rue du Vieux Moulin 114

Dossier 18163 – Aanvraag van Mevrouw MAHIEU voor vernietigen en het opbouwen van een ééengezinswoning en het afbreken van een boom, Oud Molenstraat 114

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°26 (02-10-1981) : zone de construction d'immeubles résidentiels en ordre discontinu.

DESCRIPTION : **démolir et reconstruire une maison unifamiliale, abattre un arbre**

ENQUETE : du **02/05/2022** au **16/05/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescription V d) toiture)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Mme MAHIEU, la demanderesse, M. FARBER, l'architecte.

La commission, après un échange de vues, constate l'impossibilité d'émettre un avis en conformité avec l'arrêté du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation qui prévoit que celui-ci est émis à la majorité des membres présents.

En effet, la commune (3 voix) souhaite émettre un avis favorable et Urban (2 voix) et BE (1 voix) souhaitent émettre un avis défavorable.

De overlegcommissie, na een gedachtewisseling, merkt op dat het onmogelijk is om een advies uit te brengen overeenkomstig het decreet van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, dat bepaalt dat het advies moet worden uitgebracht door een meerderheid van de aanwezige leden.

Inderdaad, de gemeente (3 stemmen) wenst een gunstig advies af te leggen en Urban (2 stemmen) en Leefmilieu Brussels (1 stem) willen een ongunstig advies afleggen.

Avis favorable (Commune)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction d'immeubles résidentiels en ordre discontinu du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une maison unifamiliale, abattre un arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la maison existante et de ses extensions
- l'abattage d'un arbre à haute tige
- la construction d'une maison isolée 4 façades et d'une piscine

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ; et qu'il a été soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, en application de l'art. 237 du CoBAT ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/05/2022 au 16/05/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale en lieu et place de la maison unifamiliale existante ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que la bâtisse actuelle présente des problèmes structuraux, d'étanchéité et de techniques ;

Considérant que la rénovation envisagée dans le projet ayant fait l'objet de la demande de permis n°17811 (demande abandonnée) ne permettait pas d'atteindre les performances énergétiques visées actuellement ;

Considérant que l'implantation de la maison existante ne respecte pas les prescriptions du PPAS n°26, contrairement à celle de la maison projetée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce qu'une partie de la toiture plate de plus de 100 m² n'est pas aménagée en toiture verte ; et qu'elle déroge à la prescription V d) (toiture) du PPAS n°26 en ce que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture plate et pas d'une toiture en pente ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir modifier ses plans de façon à supprimer les dérogations liées à la toiture ;

Considérant que le choix d'une toiture plate permet de limiter la hauteur de la bâtisse ; que cette dernière, établie à 6,1 m au-dessus du niveau du sol, est inférieure tant à la hauteur du bâtiment existant (11,56 m au faite) que des bâtiments alentours, d'après les vues aériennes ;

Considérant que la maison projetée ne déroge aux prescriptions régionales et communales qu'en ce qui concerne la forme de la toiture ; que son gabarit et son volume sont cependant conformes et acceptables ;

Considérant qu'il importe que les travaux envisagés permettent la réalisation d'un logement durable et énergétiquement performant ;

Considérant que toute modification doit tendre à respecter le PPAS dans la mesure du possible ;

Considérant que cela correspond à l'objectif de la présente demande ;

Considérant dès lors que la démolition de l'ancienne maison, la construction d'une nouvelle maison et la dérogation à la prescription V d (toiture) du PPAS n°26 sont acceptables ; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable sera supprimée dans le projet modifié ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (titre I, art. 3) en ce que les accès piétons et carrossables sont plus larges que les portes d'entrée et de garage auxquelles ils mènent ;

Considérant, en ce qui concerne l'accès piéton, que cette largeur est d'environ 2m ; qu'elle correspond à la largeur du portail d'entrée placé à l'alignement ;

Considérant, en ce qui concerne l'accès carrossable, que la largeur importante prévue dans sa partie en coude est due à la l'amplitude du garage (5,5 m), lequel peut accueillir deux voitures ;

Considérant également que la citerne d'eau de pluie, d'une capacité de 1000 litres, est placée en zone de recul, dans le jardinet ;

Considérant cependant que la note explicative indique la présence d'une citerne de 10 m³ (soit 10.000 l) dont 3 en réserve d'orage ; qu'il convient de clarifier cela ou de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que le reste de la parcelle est très majoritairement perméable, planté et de pleine terre (taux d'imperméabilisation de 17%) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (titre I, art. 3) sont acceptables ;

Considérant que la maison projetée, d'une superficie utile de 346 m², comprend un niveau de sous-sol avec un garage pour deux voitures, un parking deux roues / ateliers et des caves ; un niveau de rez-de-chaussée affecté aux locaux de séjour (living, cuisine, salle à manger, salles de jeux / bureaux) et un étage affecté aux locaux de nuit (5 chambres à coucher, 5 salles de bains / douches) ;

Considérant que l'aménagement du logement est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ; que les espaces sont confortables, naturellement bien éclairés et aérés ;

Considérant que les façades seront revêtues d'un crépi de couleur blanc cassé, avec des soubassements et certaines parties en pierre bleue et des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que les portails, portes et pare-soleils sont également en aluminium, de teinte gris foncé ;

Considérant que, vu la déclivité du terrain (de 55 m au-dessus du niveau de la mer côté rue du Vieux Moulin à 50 m côté avenue Valduchesse), l'importance de la zone de cours et jardin (plus de 1000 m²) et la position de la maison sur le point haut, il convient de rejeter les eaux pluviales des surfaces des terrasses et des zones de manœuvre dans le jardin et pas à l'égout;

Considérant que le bien se situe à moins de 60 m de deux sites Natura 2000 (Domaine Val Duchesse et Château Sainte Anne) ;

Considérant qu'il convient d'éviter tout traitement au chlore pour l'entretien de la piscine ;

Considérant que les équipements nécessaires à l'utilisation de la piscine sont renseignés au sous-sol, dans un local technique dédié ; que cependant la nature de ces équipements ne sont pas renseignés (pompe à chaleur, chaudière,...)

Considérant qu'il conviendra de fournir le détail de ces éléments dans le futur projet modifié ;

Considérant que le projet prévoit d'abattre un arbre à haute tige ; que ce dernier est implanté devant l'entrée prévue du garage ;

Considérant qu'aucune mesure de replantation n'est prévue ; que cependant la zone de cours et jardin comprend encore 31 arbres à haute tige d'après les plans ;

Avis favorable.

Avis défavorable (Urban – BDU, Urban – DPC et BE) :

Vu l'avis défavorable de la CRMS et le caractère lacunaire de la notice explicative complémentaire censée justifier la démolition des immeubles existants ;

Vu l'absence de raisons techniques et scientifiques à la démolition ainsi que la documentation mettant en évidence l'état sanitaire problématique de l'immeuble ;

Vu le manque d'un reportage photographique validant les explications reprises dans la notice explicative ;

Vu le manque d'étude patrimoniale documentée montrant l'intérêt ou non de la conservation du bien.

Avis défavorable.

Ongunstig advies (Urban – Stedenbouw, Urban – Cultureel patrimonium en Leefmilieu Brussels) :

Gezien het ongunstig advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en de ontoereikendheid van de aanvullende toelichting om de sloop van bestaande gebouwen te rechtvaardigen;

Gezien het ontbreken van technische en wetenschappelijke redenen voor de sloop en de documentatie die de problematische gezondheidstoestand van het gebouw aantonen;

Gezien het ontbreken van een fotografisch verslag waarin de in de toelichting opgenomen toelichtingen worden bevestigd;

Gelet op het ontbreken van een gedocumenteerde erfgoedstudie van het belang of niet van de instandhouding van het eigendom.

Ongunstig advies.

11^{ème} OBJET

Dossier 18197 – Demande de Monsieur LABAR pour mettre une maison unifamiliale en conformité et changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en habitation, avenue Guillaume Crock 24

Aanvraag van Mijnheer LABAR voor het conform stellen van een ééngezinswoning en het wijzigen van de toewijzing van de commerciële gelijkvloerse verdieping in woning, Guillaume Crocklaan 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité et changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en habitation.

ENQUETE : du 02/06/2022 au 16/06/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur LABAR, le demandeur, Madame PIACENTINI et Madame COLLINS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité, de changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en habitation et de réaménager l'intérieur;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en habitation
- de l'extension en façade arrière
- de l'aménagement du rez+1 en une chambre et une salle de bain
- de l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain
- du changement des châssis

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale deux façades datant de 1930 ;

Considérant donc que l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) est d'application ;

Considérant que la maison comporte un rez+1+combles avec les pièces de séjour et cuisine au rez-de-chaussée et les chambres et salles d'eau au rez+1 et dans les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension en façade arrière dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en habitation ;

Considérant que l'habitation telle que construite en 1930 prévoyait un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la façade à rue présente une devanture de type commercial en ce que le linteau et l'allège de la baie présentent des hauteurs différentes de celles des habitations environnantes ;

Considérant que le linteau de la façade avant s'aligne au linteau du voisin de droite au numéro 26 faisant partie du même ensemble architectural ;

Considérant que le changement d'affectation semble cohérent avec le reste de l'habitation ;

Considérant que le bien se situe au PRAS en zone d'habitation ;

Considérant que l'apport de lumière dans le séjour est suffisant ;

Considérant que le changement d'affectation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'extension en façade arrière ;

Considérant que l'extension recouvre l'entièreté de l'ancienne cour intérieure ;

Considérant que l'extension supprime tout espace extérieur dans cette habitation ;

Considérant que l'extension s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et déroge de ce fait à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur du bâti (titre I, art.4) ;

Considérant que l'extension ne dépasse pas les hauteurs des profils mitoyens des voisins ;

Considérant que l'extension ne porte pas préjudice au voisinage ;

Considérant, qu'au vu des photos aériennes de l'époque, l'extension est présente depuis les années 1960 ;

Considérant que l'extension n'augmente pas l'imperméabilité de la parcelle du fait qu'il y avait déjà une surface imperméable auparavant (une cour) ;

Considérant que l'extension se situe dans le prolongement du séjour;

Considérant que l'extension agrandit l'espace du séjour en déplaçant la cuisine ;

Considérant que la cuisine ne respecte pas les normes d'habitabilité en terme de superficie minimale des locaux (titre II, art.3, § 1, 2°) en ce que sa superficie n'atteint pas les 8 m² règlementaires;

Considérant que la superficie de la cuisine présente une superficie de 7,44m² et que la différence est dès lors minime ;

Considérant que la lumière de cet espace se fait via des ouvertures zénithales translucides et qu'il est dès lors correctement éclairé;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la suppression d'une chambre et l'aménagement d'une salle de bain au rez+1;

Considérant que dans la situation de droit aucune salle de bain n'existe et que l'aménagement de cette salle de bain augmente donc fortement l'habitabilité du logement;

Considérant que cet aménagement est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain ;

Considérant que l'aménagement de cette chambre déroge au règlement régional d'urbanisme (titre II Art. 3 Normes minimales de superficie) en ce que sa superficie est de 13,4 m² et n'atteint pas les 14 m² règlementaires;

Considérant que l'aménagement de cette chambre déroge au règlement régional d'urbanisme (titre II Art. 10 Eclairage naturel) en ce que la surface de la baie éclairant cet espace ne fait pas 1/5 de la superficie de la pièce ;

Considérant que dans la situation de droit, aucun aménagement n'était prévu à cet étage ;

Considérant que l'aménagement de cette chambre ainsi que de cette salle de bain augmente la qualité du logement ;

Considérant dès lors que l'aménagement des combles est acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du changement des châssis ;

Considérant que la division et la teinte des châssis de la situation de fait ne respectent la situation de droit ;

Considérant que la division et la teinte des châssis de la situation de fait s'intègre relativement bien aux qualités architecturales du bien et du quartier environnant ;

Considérant dès lors que la mise en conformité du changement des châssis est acceptable ;

Avis favorable.

Gunstig advies

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier PE/1552 - Demande de l'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Auderghem, avenue de Beaulieu 18 pour l'exploitation d'un immeuble de logements, Avenue de Beaulieu 14.

Dossier PE/1552 – Aanvraag van de Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw gelegen te Oudergem, Beaulieulaan 18 voor de exploitatie van een woninggebouw, Beaulieulaan 14

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 14/06/2022 au 28/06/2022 pour les motifs suivants :

1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;

- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation pour un immeuble de logements existant avec parking ;
- Considérant que le parking est constitué de 99 emplacements couverts, tous assignés aux logements ;
- Considérant la conformité des installations électriques basse tension au RGIE ;
- Considérant l'aménagement de 12 emplacements vélos (« U inversé ») sur le site ;
- Considérant que ces emplacements vélos seront répartis entre les deux niveaux de parking ;
- Considérant que chaque niveau de parking est accessible depuis la voie publique par une rampe ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- Considérant que l'avis du SIAMU n'est pas disponible au moment de la commission de concertation mais que celui-ci sera indispensable avant la délivrance de tout permis et que les remarques éventuelles seront reprises dans le permis d'environnement.

AVIS FAVORABLE à condition de respecter l'avis du SIAMU.

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat het advies van SIAMU wordt nageleefd.
