

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11934

Monsieur Bernard Jean Christian MULLIEZ: *Restaurer la "Withuis", étendre le volume existant en toiture et réaménager le jardin.* ;
Avenue Charles Woeste 183 .

AVIS

Situation PRAS

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

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'un réseau de transport en commun de haute capacité, le long d'un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation PPAS

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA n°8.05 Quartier Albert arrêté par arrêté du Gouvernement du 25/02/1999 ;

Considérant que le bien est repris en catégorie 3 : zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel ;

Situation Patrimoine

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/1985 qui classe comme monument l'habitation dite « Withuis » 183, avenue Charles Woeste, à Jette, notamment les façades, les toitures, l'intérieur et des éléments de mobilier (voir liste en annexe de l'arrêté), en raison de sa valeur artistique;

Attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire Irismonument ;

Objet de la demande (copie du titre)

Attendu que le projet vise à restaurer la « Withuis », étendre le volume existant en toiture et réaménager le jardin ;

Avis d'instances

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

- **La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;**

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 14/12/2022 , réf JET20008_701_PUN, libellé comme suit :

(...)

Avis de la CRMS

La présente demande introduit une série de réponses aux remarques et questions de la CRMS. La CRMS se prononce comme suite sur la nouvelle mouture du projet :

Nouveau volume en toiture

La CRMS confirme son accord sur le principe de construire un nouveau volume en toiture pour remplacer le petit volume existant ne présentant pas d'intérêt particulier sur le plan patrimonial. Elle se réjouit également de la création d'un nouveau lanterneau pour éclairer naturellement la cage d'escalier dont les finitions seront également restaurées/restituées.

Cependant, la CRMS ne souscrit pas au projet architectural du nouveau volume, encore moins convaincant que celui de l'avis de principe. Elle l'estime trop peu qualitatif : son architecture présenterait en effet une rupture par rapport au reste de la façade tant au niveau de sa composition (asymétrique), des proportions et du rythme des baies (composition asymétrique) ainsi qu'au niveau des matériaux (zinc). La CRMS demande de procéder à une refonte substantielle du projet pour ce qui concerne le traitement architectural de ce volume. Celle-ci devra miser sur une meilleure continuité et dialogue avec la façade existante (en cherchant, par ex., une certaine symétrie) tout en respectant aussi un 'retrait' par rapport à l'architecture d'origine et en cherchant une plus grande subtilité et finesse dans proportions, typologies et rythme des baies, détails et matériaux à mettre en œuvre. La CRMS demande d'élaborer un projet modificatif en ce sens.

Situation existante – avant-projet (examine en février 2022) – projet (demande actuelle) – documents extr. du dossier de demande

Restauration des façades

En ce qui concerne la façade avant, la CRMS souscrit à la proposition de remise en couleur qui semble en effet proche de l'état d'origine, tel que documenté sur base des archives historiques et des sondages stratigraphiques. L'enlèvement des couvre-murs en aluminium, datant de la restauration des années 1990, est positif. La CRMS craint cependant que leur disparition entraîne des écoulements d'eau au niveau des seuils et balcons qui risquent de produire des salissures altérant la façade. La CRMS demande d'examiner des solutions pour écarter ce risque. Une piste pourrait être d'évacuer les eaux au moyen d'une pente qui déverserait l'eau vers les balcons (éventuellement avec intégration de casse goutte vers les balcons, invisible depuis la rue). Les espaces des balcons étant accessibles, cela permettrait un entretien plus aisé. Cette piste pourra être étudiée de commun accord avec la DPC et les détails techniques soumis à son approbation préalable.

En ce qui concerne la façade arrière, une la restauration 'douce' est prévue. La teinte des menuiseries devra encore être précisée sur base de sondages stratigraphiques supplémentaires. La teinte définitive sera établie de commun accord avec la DPC.

L'intégration dans les châssis existants d'un vitrage feuilleté plus performant que le simple vitrage qui est proposé en variante, est admissible et permettra d'augmenter le confort thermique et acoustique de la maison.

Restauration des intérieurs

La CRMS se réjouit des interventions de restauration / restitution de plusieurs décors intérieurs, notamment l'ensemble de la cage d'escalier et certaines parties des pièces du rez-de-chaussée. Une restitution plus complète de certains décors, notamment des murs en plasticolore du 'studio' au rez-

de-chaussée, à l'origine peints en noir avec des rehausses en peinture dorée (aujourd'hui cachés sur des couches de peintures) aurait constitué une plus-value sur le plan patrimonial. Mais cela n'est pas dans l'objet de la demande actuelle. Si la CRMS ne s'oppose pas à la remise en peinture de ces murs dans une teinte claire, elle demande cependant de prendre toutes les précautions pour ne pas abîmer la couche d'origine afin de garder la possibilité de restituer ces décors dans le futur.

En ce qui concerne le mobilier classé, la CRMS avait approuvé le principe de stocker certaines pièces, dont la table à manger et ses chaises et la table hexagonale du séjour, dans le garage de la maison pour autant que les conditions de conservation soient garanties. Cet aspect n'ayant pas été détaillé, la CRMS demande de préciser les mesures qui seront prises pour assurer le stockage dans de bonnes conditions (poussière, humidités, ...) incluant e.a. un monitoring constant du taux d'humidité dans l'endroit réservé au stockage et, les mesures à prendre en cas de dépassement des seuils admissibles. Ces mesures seront soumises à l'approbation préalable de la DPC. Sans remettre en cause son accord sur ce point, la CRMS recommande cependant de recourir à des pistes qui permettraient de maintenir le mobilier classé dans les pièces initiales, tout en l'aménageant/le protégeant pour rendre le quotidien de vie de famille réaliste (par ex. dédoubler la table d'un second dispositif de table amovible Ceci permettrait de valoriser le mobilier ancien à certains moments de l'année et de la laisser à son emplacement ad hoc. Enfin, de manière générale, dans cette même logique de cohérence d'intérieur classé, la CRMS demande d'apporter le plus grand soin à l'intégration des nouveaux meubles de cuisine, de salle de bain, etc. pour ne pas abîmer les finitions des murs et des sols d'origine qui sont à préserver / restaurer et pour ne pas perturber la lisibilité des décors.

Réaménagement du jardin

Le projet de jardin s'inspire du dessin de Diongre tout en adaptant le lay-out et le choix des plantations aux conditions d'aujourd'hui. La CRMS ne formule pas de remarques sur la proposition.

Mesures particulières de publicité

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

- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;**
- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 2.2.1 (bâtiments principaux) du PPAS n° 08-05 « Quartier Albert ».**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 05/01/2023 au 19/01/2023 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le projet porte sur :

- La construction d'un nouveau volume en toiture, en remplacement du volume actuel, pour abriter une 'family-room' ;
- La restauration des façades et la remise en couleur des menuiseries extérieures ;
- La restauration des intérieurs, y compris la restauration/restitution de certains décors d'origine ainsi que la rénovation de la cuisine et des salles de bains ;
- Le réaménagement du jardin

En ce qui concerne la conservation/restauration de la façade principale

Considérant que le projet prévoit la conservation et la restauration de la façade avant ; que cette dernière est quasiment dans son état d'origine ; que seules les menuiseries et les couvre-murs sont modifiés ;

Considérant que les menuiseries actuellement peintes en rouge et vert retrouvent leur finition supposées d'origine c'est-à-dire les bois vernis (rougeâtre) et encadrement en doré ; que ces teintes correspondent aux teintes des menuiseries du hall d'entrée ;

Considérant que le projet prévoit le démontage des couvres-murs placés vers 1990 et la restauration des granitos ; que le projet prévoit que ces granitos présentent une pente suffisante afin d'assurer une évacuation des eaux correcte ; que cette intervention permettra de retrouver les lignes franches de la façade ;

Considérant qu'en revanche, ce retour vers la situation d'origine ne solutionnera pas les salissures occasionnées par l'écoulement des eaux qui a sans doute joué dans la pose des capots en PVC actuels. La DPC se questionne sur la possibilité pour bons nombres de ces têtes de murs et seuils de réaliser des contrepentes qui se déverseraient vers les balcons et le toit terrasse. Ainsi l'entretien serait facilité car l'accès est aisé. Seul les éléments suivants poseraient encore des problèmes d'accès pour le nettoyage :

Considérant qu'une technique peut être trouvée afin de ramener les eaux vers le petit balcon pour certains seuils ; que les autres seuils et têtes de murs peuvent soit être déversés vers les balcons ou toit terrasse soit sont faciles d'accès pour un nettoyage ;

En ce qui concerne la restauration de la façade arrière

Considérant qu'il n'est pas prévu de changement d'aspect pour la façade arrière (hormis le sommet de la façade) mais une simple restauration de l'enduit à la tyrolienne ainsi qu'une remise en peinture des châssis ;

En ce qui concerne l'aménagement de la cuisine et des salles d'eau

Considérant que le projet prévoit l'actualisation des espaces d'eau tels que les sanitaires et la cuisine ;

Considérant que la cuisine conservera ses finitions d'origine concernant les murs et le sol ;

Considérant que les salles de bain seront restaurées et le mobilier non encastré tel que baignoire et WC seront remplacés par des modèles neutres ;

En ce qui concerne la restitution des finitions intérieures

Considérant que le projet prévoit de restaurer les finitions intérieures ; que les études stratigraphiques réalisées par l'IRPA révèlent une grande richesse des décors peints intérieurs et peut-être un des seuls exemples d'œuvre intégrale de l'architecte Diongre ;

Considérant que l'intention des propriétaires est de restaurer ces décors dans les espaces les plus significatifs c'est-à-dire : hall, studio, salle à manger, cage d'escalier, chambre à coucher 1 et bureau ;

Considérant que le plasticolor de la pièce studio du rez-de-chaussée présente une couleur noir rehaussée par une peinture métallique dorée ; que cette finition est intéressante mais semble très sombre pour une pièce de vie ; que les propriétaires souhaitent peindre cette surface en blanc/ blanc cassé ;

Considérant que dans un souci de restauration à l'identique il est plus opportun de restaurer l'ensemble des pièces dont le studio ; que cela permettrait de visualiser l'espace tel qu'il l'était à l'origine ;

Considérant que si le propriétaire ne souhaite pas retrouver la teinte noire, il est souhaité de prendre toutes les précautions pour ne pas abîmer la couche d'origine ;

Considérant que les chambres du 2ème étage ont reçu une décoration plus tardive de type « rustique » qui présente, comme il est courant dans ce type de bien, moins d'intérêt décoratif ; qu'il n'est pas prévu de restituer les finitions d'origine ;

En ce qui concerne la conservation du mobilier protégé

Considérant que certaines pièces du mobilier font partie du classement et font partie de l'œuvre intégrale de Diongre ; que le projet prévoit de stocker dans le garage les éléments suivants :

- Table de salle à manger avec les chaises ;
- Table hexagonale de l'espace séjour ;
- Les deux luminaires du rez-de-chaussée ;
- (l'horloge sur pied du séjour) ;
- Le lit de la chambre à coucher 1 ;

Considérant que ces éléments seront positionnés derrière une cloison dressée dans le garage ; qu'un système de contrôle de l'humidité est prévu ; qu'il faudra veiller à ce que les conditions de stockage soient monitorées en continu ;

Considérant qu'il est compréhensible, pour des raisons fonctionnelles, de stocker la table à manger, les chaises, la table hexagonale et le lit ; qu'en revanche, il serait opportun de conserver les luminaires et l'horloge sur pied dans un souci de conservation des certains éléments de décors d'origine ;

En ce qui concerne la modification de la volumétrie en toiture

Considérant que le projet prévoit la démolition du petit volume en toiture ; que ce volume comprend la fin de la cage d'escalier et une salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un nouveau volume qui s'implante sur toute la largeur du bâtiment, en recul de la façade principale ;

Considérant que ce nouveau volume permet d'agrandir et valoriser le haut de la cage d'escalier, qu'un lanterneau est placé au sommet afin d'apporter plus de lumière naturelle dans toute la cage ;

Considérant qu'une grande pièce « Family room » est créée ; que sa surface est de 21,5m² ; qu'une zone de dégagement, non habitable, de 8m², jouxte cette grande pièce, qu'un petit débarras et une toilette complètent l'étage ;

Considérant que ce nouveau volume permet d'étendre la maison en hauteur et de traiter le sommet de cette bâtisse d'une manière plus équilibrée ;

Considérant que le traitement extérieur du nouveau volume est fait en bardage vertical en zinc à tasseaux ; que des châssis viennent s'intégrer dans la rythmique du bardage ;

Considérant que la composition de la nouvelle façade est verticale et asymétrique ; alors que la façade historique a une composition plus horizontale et symétrique ; qu'il y aurait lieu de retravailler la composition de la nouvelle façade afin de respecter la composition existante, tout en conservant la nouvelle verticalité ;

Considérant qu'en façade avant, un bandeau horizontal vient coiffer le nouveau volume ; que ce bandeau écrase la composition verticale proposée et ne s'intègre pas dans la composition d'origine du bâtiment ; qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1. (Composition des façades) du PPAS en ce qu'une attention particulière doit être accordée à la composition de registre horizontaux distincts en rapport avec l'environnement du bâtiment ; que la composition de la nouvelle façade en toiture est verticale, que seul un bandeau horizontal vient coiffé la nouvelle extension ;

Considérant que cette composition verticale peut s'intégrer au bâti existant, moyennant un retour à de la symétrie ; que le recul de la nouvelle façade par rapport à la façade existante et la hauteur de l'acrotère, atténuent la perception de cette verticalité ;

Considérant dès lors, moyennant un retour vers une certaine symétrie, que la dérogation à l'article 2.2.1. (composition des façades) du PPAS est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1. (type de toitures) du PPAS en ce que l'étage en recul doit observer un recul d'au moins 4m sur le nu de la façade avant et un recul d'au moins 3m sur le nu de la façade arrière ;

Considérant que le projet de rehausse présente un recul d'environ 2,3m sur le nu de la façade avant et est aligné au nu de la façade arrière ;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne aux façades de l'extension existante ; que la position de l'escalier ne peut être modifiée ; que le nouveau volume est cohérent avec le volume existant ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1. (type de toitures) du PPAS est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que la hauteur de la nouvelle toiture dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; que le dépassement se fait sur 58cm environ ;

Considérant que cette dérogation est minime et permet d'aménager une pièce confortable avec une hauteur sous-plafond de 2,52m ;

Considérant, dès lors, que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 est acceptable ;

Considérant qu'une dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 a été inscrite pour l'enquête publique, qu'il est constaté, après analyse, que cette dérogation n'existe pas, qu'il n'y a donc lieu de ne pas en tenir compte ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le projet prévoit de retravailler le jardin en s'inspirant du dessin de Diongre tout en adaptant celui-ci aux conditions d'aujourd'hui ; que ce projet de jardin est

Conclusions

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir la composition de la façade de l'extension en toiture afin de trouver une meilleure intégration au bâti existant ;
- Prolonger le garde-corps en toiture le long du mitoyen de gauche;
- Respecter l'avis de la CRMS

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le Titre I article 6 (hauteur de la toiture) et au PPAS article 2.2.1 (Composition des façades et type de toitures) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11867

Monsieur David LEBRUN: *la régularisation de la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et de l'aménagement de terrasses aux 1er et 2e étages d'un immeuble de 3 logements ;*

Rue de l'Abbaye de Dieleghem 35 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et de l'aménagement de terrasses aux 1er et 2e étages d'un immeuble de 3 logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues directes depuis les terrasses aux étages ;
 - la durabilité et l'esthétique des pare-vues envisagés ;
 - la sécurité des lieux afin d'empêcher tout impact par rapport aux voisins ;

Généralités

- Considérant que les travaux ont été réalisés entre 2004 et 2009 ;
- Considérant que le bien se compose de 3 logements :
 - Rez-de-chaussée ;
 - 1^{er} étage ;
 - 2^e étage ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.1531 concernant la construction d'une maison de rapport délivré le 14/07/1953 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1643 concernant des transformations (construction d'un 2e étage) délivré le 01/12/1953 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.3524 concernant des transformations (construction d'un débarras au fond du jardin) délivré le 12/10/1962 ;

Implantation

- Considérant que le jardin est orienté à l'Ouest ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'une extension à toiture en pente au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que l'extension dépasse le voisin de droite (n°37) d'1m52 et le voisin de gauche (n°33) de 5m21 ;
- Considérant que la demande nécessite des rehausses de murs mitoyens ;
- Considérant que la demande impacte l'intérieur d'îlot et ne vise pas à améliorer les qualités végétales de celui-ci ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a une hauteur variant de 2m09 à 2m72 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une hauteur minimale de 2m50 sous-plafond ; considérant dès lors que la dérogation ne se justifie pas ;
- Considérant que l'extension nuit à l'éclairage naturel des pièces centrales du logement ;
- Considérant que le WC ne dispose pas de sas par rapport aux pièces de vie ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la note explicative signale la remise des combles en pristin état en tant que combles ; que le studio infractionnel est dès lors supprimé ;
- Considérant qu'il y a lieu de respecter la situation de droit et de fournir des photos intérieures des combles ;

Façades

- Considérant que l'extension présente des châssis en PVC blanc ;

Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande ne prévoit aucun aménagement extérieur au niveau de la zone de jardin ;
- Considérant que la demande régularise l'aménagement de 2 terrasses aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Considérant que ces terrasses sont aménagées sur une structure métallique et en bois fixée à la façade arrière ;
- Considérant que cette structure se trouve en porte à faux par rapport à l'extension du rez-de-chaussée ; qu'un espace résiduel la sépare de l'extension du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux règles de l'art ; que ces terrasses ne sont pas intégrées au bâti existant ;
- Considérant que ces terrasses ont une profondeur de 3m14 ; que les terrasses existantes ont donc été agrandies ;
- Considérant que celles-ci sont en dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de pare-vue en bois ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un matériau durable en accord avec les propriétaires mitoyens ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- Considérant que la demande n'améliore pas les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que la toiture est munie de tuiles en fibro ciment ;

Conclusion

- Considérant le nombre de dérogations ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande impacte les habitations mitoyennes ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiables ;

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

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art. 4 et 8 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond et sas WC) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11569

Madame Daphné Renders:

- objet de la demande initiale: l'augmentation du gabarit d'un garage en partie avant afin de créer un logement 1 chambre + bureau situé en intérieur d'îlot en lieu et place d'un ancien espace de rangement lié à une salle de sport, des transformations intérieures, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant ;
- objet de la demande modifiée: l'aménagement d'un logement 1 chambre avec un atelier en lieu et place d'un ancien espace de rangement lié à une salle de sport en intérieur d'îlot, des transformations intérieures, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant ;

Rue Paul Michiels 3.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation ;
- considérant que la demande vise à :
 - objet de la demande initiale: l'augmentation du gabarit d'un garage en partie avant afin de créer un logement 1 chambre + bureau situé en intérieur d'îlot en lieu et place d'un ancien espace de rangement lié à une salle de sport, des transformations intérieures, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant ;
 - objet de la demande modifiée: l'aménagement d'un logement 1 chambre avec un atelier en lieu et place d'un ancien espace de rangement lié à une salle de sport en intérieur d'îlot, des transformations intérieures, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 06/05/2022 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E du 19/12/1991: habitation ;

- considérant que la demande vise à *l'augmentation du gabarit d'un garage en partie avant afin de créer un logement 1 chambre + bureau situé en intérieur d'îlot en lieu et place d'un ancien espace de rangement lié à une salle de sport, des transformations intérieures, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- considérant que le projet se situe sur les parcelles cadastrées 283A56 et 283D57 ;
- Considérant que la parcelle 283D57 est également liée à la parcelle 283G56 (n°9 rue Paul Michiels) ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme portant la référence J.11506 concernant le remplacement de la porte de garage du bâtiment principal, le changement de destination d'une salle de body-building en logement 3 chambres, la rehausse des murs séparatifs afin d'isoler la toiture, la création de baies en façade arrière, des transformations structurelles intérieures et la mise en place d'une toiture végétalisée pour un bâtiment situé en intérieur d'îlot a été introduite en date du 25/05/2021 ;
- considérant qu'il s'agit des mêmes propriétaires ;
- considérant dès lors que les deux projets sont étroitement liés ;
- considérant les photos, l'historique des domiciliations du n°9 et les notes explicatives transmises ;
- considérant que le bien était aménagé comme logement en 2004 ;
- considérant l'attestation sur l'honneur transmise par Mme THIENPONT signalant avoir résidé dans le logement du 01/07/1987 au 24/06/1992 et que la domiciliation avait lieu au n°9 01ar rue Paul Michiels ;
- considérant que d'après le registre de la population, Mme THIENPONT était domiciliée du 01/01/1971 au 24/06/1992 dans la partie avant du n°9 rue Paul Michiels ;
- considérant que les domiciliations au n°3 rue Paul Michiels ont débutées le 16/06/2007 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme portant la référence J.6364 concernant l'aménagement d'une salle de body-building délivré le 29/11/1994 ;
- considérant que le permis a été délivré sous la condition de démolir l'extension de la salle de body-building afin de ne pas provoquer de nuisance au voisinage ;
- considérant la décision du recours datée du 25/11/1996 autorisant cette extension ;
- Implantation
- Considérant que la demande s'implante partiellement à front de voirie au n°3 rue Paul Michiels et aux 1^{er} et 2^e étages au-dessus de l'ancienne salle de sport en intérieur d'îlot ;
- Considérant que l'accès aux 1^{er} et 2^e étages se réalisaient initialement par la salle de sport et donc par le n°9 de la rue Paul Michiels ;
- Considérant que cet espace était utilisé comme espace de rangement ;
- Considérant qu'aucun plan de la situation de droit du n°3 rue Paul Michiels n'a été transmis ;
- Considérant que d'après les photos aériennes, des transformations de toiture ont été effectuées en partie avant du n°3 rue Paul Michiels entre 1996 et 2004 ;
- Considérant que, dans la situation existante de fait, l'accès aux 1^{er} et 2^e étages en intérieur d'îlot se réalise par le n°3 rue Paul Michiels ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la modification des pentes de toiture au niveau du garage ;
- Considérant que la toiture est rehaussée d'une hauteur variant de 70cm à 1m65 ;
- Considérant que les plans manquent de cotations ;

- Considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment en fond de parcelle ;
- Considérant que cette rehausse se situe à 7,4m du front de bâtisse ;
- Considérant que cette rehausse permis d'aménager un espace salon ;
- Considérant que le PPAS interdit les niveaux en retrait par rapport à la façade ;
- Considérant que la demande accentue la présence de la dent creuse depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande implique des rehausses des murs mitoyens de 1m60 de hauteur sur 2m80 de profondeur (n°5 rue Paul Michiels) et de 70cm à 1m80 de hauteur sur 3m80 à 4m60 de profondeur par rapport au voisin de droite (n°1 rue Paul Michiels) ;
- Considérant que les rehausses enclavent les habitations mitoyennes ;
- Considérant l'impact lumineux et d'ensoleillement ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit un garage au rez-de-chaussée avant, une buanderie et un local vélos ;
- Considérant que l'accès au logement se réalise par un escalier situé dans le garage ;
- Considérant que le garage a une superficie de 56,70m² ;
- Considérant que ce garage dispose de peu de lumière naturelle (partie vitrée dans la porte de garage) ;
- Considérant que cet espace est peu qualitatif ;
- Considérant qu'il est préférable de prévoir un accès direct au logement via la voirie ;
- Considérant que la demande prévoit un espace séjour, une salle à manger ouverte sur la cuisine, une salle de bain, une buanderie et un bureau + dressing au 1^{er} étage ;
- Considérant que la cuisine et la salle à manger dispose de vues vers les coupoles du logement situé au n°9 rue Paul Michiels ;
- Considérant que la chambre se situe sous les combles au 2^e étage ;
- Considérant que le 1^{er} étage a en partie une hauteur sous-plafond de 2m40 ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la chambre est ouverte partiellement sur le niveau inférieur ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant et des briques de parement peintes en gris clair, que le rendu symbolise un crépi ; qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une nouvelle porte de garage en PVC blanc et d'une porte d'entrée en PVC blanc en façade avant ;
- Considérant que la porte de garage a une largeur de 3m45 ; que le PPAS n'autorise qu'un maximum de 3m20 ;
- Considérant que le placement d'une telle porte de garage pour un appartement un duplex 1 chambre ne se justifie pas ;
- Considérant que la nouvelle façade est une façade aveugle ; qu'elle ne présente aucune baie ;
- Considérant dès lors que la demande est également en dérogation au PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
- Considérant que celle-ci a une hauteur de 4m80 ; que la nouvelle corniche n'est alignée ni au bâtiment voisin de gauche ni au bâtiment voisin de droite ; que celle-ci est plus basse que la construction projetée au n°1 rue Paul Michiels ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.5 du Titre II du RRU ;
- Considérant le manque de raccord harmonieux entre les habitations ;
- Considérant que la demande prévoit une rehausse en bardage vertical en bois (cédral clair) et des châssis en PVC blanc;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que deux fenêtres de toit sont ajoutées en toiture ;
- Considérant que l'éclairage naturel de la chambre est amélioré ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du garage ;
- Considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; que celle-ci a des vues directes vers le bien sis rue Paul Michiels n°1 ;
- Environnement
- Considérant que la demande prévoit des toitures végétalisées ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'isolation du côté intérieur des murs et une isolation de la toiture à versant ;

- Considérant que les châssis sont remplacés ; que le sol du salon est isolé ainsi que le sol vers le logement du n°9 rue Paul Michiels ;
- Conclusion
- Considérant que la demande n'améliore pas la situation existante du bien ;
- Considérant le permis d'urbanisme portant la référence J.10668 concernant la démolition d'une remise/garage pour la construction d'un immeuble avec deux emplacements de stationnement, un appartement 1 chambre et un appartement-duplex 2 chambres et la transformation d'une maison unifamiliale en deux appartements 2 chambres avec bureau au rez-de-chaussée et la construction de trois lucarnes dans la toiture à versants délivré en date du 10/11/2020 pour le bien sis rue Léon Théodor 67 et rue Paul Michiels n°1;
- Considérant que le permis prévoit un gabarit de type R+2+T ;
- Considérant que le permis prévoit une profondeur de bâtisse de 7m06 ;
- Considérant que le PPAS autorise une profondeur de 12m et une hauteur de 12m (3 niveaux) pour le bâtiment principal ainsi qu'une profondeur de 5m et une hauteur de 5m pour les annexes;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une liaison harmonieuse avec le bâti environnant et plus particulièrement le bâti situé rue Léon Théodor et le n°5 de la rue Paul Michiels;
- Considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne se justifient pas et portent préjudice au bâti existant ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il est préférable de combler la dent creuse et de ne pas densifier l'intérieur d'îlot ;

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

Les dérogations aux art.3, 4, 5 et 6 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant, profondeur de la construction, hauteur de la façade avant et toiture - hauteur) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture, le nombre de niveaux, les parkings - garages et les locaux de façade sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

- Considérant que les plans modifiés introduits visent à répondre aux motifs de l'avis défavorable de la commission de concertation ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne modifie pas la hauteur de la façade avant par rapport à la demande initiale ;
- Considérant que la façade existante présente déjà une différence de hauteur par rapport aux gabarits mitoyens ;
- Considérant que cette hauteur de façade permet de créer un garde-corps pour la terrasse et de préserver l'intimité de l'espace extérieur ;
- Considérant que la dérogation à l'art.5 (hauteur façade avant) du Titre I du RRU se justifie ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un volume en bois entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière afin de pouvoir accéder au logement ;
- Considérant que ce volume se situe à 6m98 par rapport au front de voirie ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU ; considérant que ce recul se justifie et qu'un alignement de façade ne permet pas l'utilisation du bâtiment en intérieur d'îlot comme logement ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU car les deux profils mitoyens sont dépassés ;
- Considérant cependant que la demande n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que le PPAS n'autorise pas de toiture plate pour les bâtiments de moins de 4 niveaux ; que l'aménagement d'une toiture plate se justifie ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit la modification de l'accès au logement ;
- Considérant que cet accès est amélioré de par la création d'un hall d'entrée distinct du garage ;

- Considérant que la demande prévoit un garage de 25m² ; disposant de l'espace nécessaire pour y aménager des espaces vélos et une buanderie ;
- Considérant que ce garage a une largeur de 4m27 ; que le PPAS n'autorise qu'une largeur maximum de 3m50 ;
- Considérant cependant que ce garage est également occupé par diverses fonctions accessoires au logement ; considérant dès lors que la dérogation se justifie ;
- Considérant que le rez-de-chaussée ne dispose pas de locaux habitables ; considérant que la configuration de la parcelle justifie la dérogation au PPAS « locaux de façade » ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est éclairé par des coupoles et que les baies présentent des impostes vitrées ;
- Considérant que l'apport lumineux du rez-de-chaussée est suffisant ; qu'il est préférable de supprimer les 3 coupoles en partie avant afin de maximiser la superficie de toiture végétalisée ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un atelier en partie arrière du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de la configuration des espaces intérieurs ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre sous les combles, des pièces de vie au 1^{er} étage ainsi que d'un WC, de la salle de bain et d'un dressing ;
- Considérant que d'après les photos transmises, il n'y a pas de baies présentes dans le mur mitoyen du n°63 rue Léon Théodor ;
- Considérant qu'il y a lieu d'apporter la preuve que ces baies sont bien présentes ;
- Considérant que le séjour est en dérogation à l'art.10 du Titre II en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie totale de 51,18m² ;
- Considérant dès lors que le déficit en éclairage naturel est de 5,66m² (éclairage nécessaire= 10,24m² alors que les baies ont une superficie de 4,58m²) ;
- Considérant que la dérogation n'est ni minime ni justifiable ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un enduit de ton clair en façade avant, un bardage vertical pour la cage d'escalier et un enduit de ton clair pour le corps principal du logement ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis et une porte de garage en PVC blanc avec du vitrage opalin ;
- Considérant que les divisions et le matériau des châssis nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que la nouvelle porte de garage a une hauteur de 3m et une largeur de 2m40; considérant que cette hauteur ne se justifie pas pour l'utilisation d'un parking à fonction résidentiel ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit une terrasse de 40,90m² sur la partie avant ; que celle-ci se situe en recul par rapport au front de voirie ;
- Considérant que la demande prévoit des toitures végétalisées ;
- Considérant que la demande prévoit un recul d'1m90 par rapport au voisin de gauche n°5 rue Paul Michiels ;
- Considérant que ce recul est nécessaire pour limiter l'impact de la terrasse par rapport à la maison mitoyenne ;
- Considérant que le bien dispose d'une toiture plate au-dessus des pièces de vie du 1^{er} étage ; qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture végétalisée ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir la matérialité des châssis en façade avant ;
- Fournir la preuve que les baies du niveau +1 dans le mur mitoyen par rapport au voisin n°63 rue Léon Théodor sont existantes ;
- Dessiner la fenêtre du garage en plan ;
- Améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie en prévoyant une coupole dans la toiture plate existante ;
- Supprimer les coupoles dans le garage et le hall d'entrée afin de maximiser la toiture végétalisée ;
- Prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

Les dérogations aux art.3, 4, 5 et 6 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant, profondeur de la construction, hauteur de la façade avant et toiture - hauteur), la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture, le nombre de niveaux, les parkings - garages et les locaux de façade sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11711

Monsieur Yvan Malikian: *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la modification d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble à appartements ; Avenue Charles Woeste 217 .*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999: espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la modification d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la plainte porte sur :
 - la profondeur et hauteur de la construction de l'annexe en infraction au rez-de-chaussée ;
 - la pose de la toiture sur le mur mitoyen et en dépassant les limites de propriété ;
 - l'impact de l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage sur la perte d'intimité des habitations voisines et les vues directes qui en découlent ;
 - la rehausse du mur mitoyen ;
 - l'incompatibilité de la construction par rapport aux limites autorisées par le PPAS n°8.05 ;
 - le non-respect des règles de hauteur des clôtures séparatives ;
 - l'emprise de la construction et l'imperméabilité de la zone de cours et jardins ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **9164** délivré en date du 23/05/1941 pour « la construction d'une maison de rapport » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10398** délivré en date du 03/10/2017 pour « la rénovation de la façade avant » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10795** refusé en date du 07/12/2021 pour « *objet de la demande initiale*: la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière d'un immeuble à appartements ; *objet de la demande modifiée* : la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la modification d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble à appartements » ;
- considérant que d'après les photos aériennes, la couverture de l'annexe a été modifiée entre 1996 et 2004 ;

- considérant que selon le PPAS n°8.05, il s'agissait d'une couverture de cours et non d'une annexe ;
- considérant que le demandeur a signalé en séance avoir démolir l'ancienne toiture et reconstruit une nouvelle annexe avec toiture plate en 2003 ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée en 2018 sur l'annexe en infraction ;
- considérant que l'ensemble de ces travaux a été exécuté en toute illégalité ; que la demande porte dès lors sur la mise en conformité de l'ensemble de ces travaux ;
- considérant dès lors que la demande vise à régulariser la construction de l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement de la terrasse en façade arrière ;

Généralités

- considérant que la demande concerne un immeuble de rapport composé de trois appartements 3-chambres et d'un studio ;
- considérant que la demande concerne le logement n°1 situé au rez-de-chaussée ainsi que le logement n°2 situé au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande ne prévoit donc aucun travaux, aménagements intérieurs ou extérieurs concernant les logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Implantation

- considérant que la surface totale du jardin est de 92 m² ; que l'annexe occupe une superficie de 37 m² soit une emprise de 40% par rapport à la zone de cours et jardins ;
- considérant que le taux d'emprise maximal pour la parcelle est de 33% ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS 8.05 en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant que la demande prévoit une terrasse imperméable au rez-de-chaussée ; que la surface perméable n'est plus que de +/- 28 m² ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le maintien d'une zone perméable ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande vise à régulariser l'extension située au rez-de-chaussée, que ce volume est construit sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur de +/- 4 m ;
- considérant que ce volume dépasse le volume du voisin de gauche (n°219) de +/- 4,80 m et que celui-ci dépasse également le volume du voisin de droite (n°215) de +/- 3,50 m ;
- considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en vigueur ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la rehausse des murs mitoyens, que la finition de ceux-ci n'est pas faite dans les règles de l'art ;
- considérant que le revêtement de façade arrière existante est de type « brique rouge » ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 1^{er} étage sur la toiture du nouveau volume construit au rez-de-chaussée ;
- considérant que la terrasse est aménagée à une distance de 1,90 m de distance par rapport aux limites mitoyennes, s'aligne sur la façade nouvellement créée au niveau du rez-de-chaussée, et dispose des dimensions suivantes : 3,20 m x 4 m (largeur x profondeur), soit une superficie de +/- 12,80 m² ;
- considérant l'effet « belvédère » lié à la profondeur de la terrasse ;
- considérant que la demande prévoit au 1^{er} étage la mise en place de garde-corps en aluminium ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse améliore effectivement le confort des habitants mais ne peut être acceptée au détriment du confort des habitations voisines ;

Conclusion

- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande ne propose pas un raccord harmonieux avec les constructions voisines ;
- considérant que le volume de l'annexe proposé est trop important et ne peut pas se concevoir étant donné l'ampleur des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement des profils des bâtiments voisins et aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la Commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de démolir l'annexe en infraction et de revenir à la situation de droit ;
- considérant qu'il y a également lieu d'augmenter le taux de surface perméable de la zone de cours et jardins ;

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

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et toiture d'une construction) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11865

ACP RESIDENCE SAINT-VINCENT DE PAUL 6-8 C/O IMMO LIEKENDAEL SRL : *la démolition avec reconstruction de la toiture plate de 8 box de garages situés en fond de parcelle d'un immeuble de rapport composé de 16 unités de logements* ;

Rue Saint-Vincent de Paul, 6-8

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la démolition avec reconstruction de la toiture plate de 8 box de garages situés en fond de parcelle d'un immeuble de rapport composé de 16 unités de logements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis J.10338 déclaré sans suite le 08 août 2018 portant sur la rénovation de garages en intérieur d'îlot ;
- considérant le permis J.11683 déclaré sans suite le 19 août 2022 portant sur la démolition avec reconstruction de la toiture plate de 8 box de garages situés en fond de parcelle d'un immeuble de rapport composé de 16 unités de logements ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que seule la toiture existante est remplacée ;
- considérant que les travaux ne nécessitent pas la rehausse des murs mitoyens sur lesquels reposent la toiture plate ;
- considérant que la toiture existante est constituée de hourdis recouverts d'une membrane d'étanchéité ;
- considérant que la nouvelle toiture prévue sera constituée de panneaux autoportants isolants recouverts d'une membrane d'étanchéité et d'une toiture végétalisée ;
- considérant que la toiture sera végétalisée, que la demande améliore donc la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Conclusion

- considérant que le volume s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

La commission de concertation suggère à la copropriété de prévoir un revêtement perméable en cas de rénovation de la cour et des gaines pour permettre l'aménagement de bornes de recharge électriques.

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/01/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11930

Mijnheer en Mevrouw Gorik & Lauren VANDERPERREN - TREHOUT: *de verbouwing van een eengezinswoning : de uitbreiding van de uitbouw langs de achtergevel en het vervangen van de houten ramen en inkomdeur langs de voorgevel ;*

Henri Werriestraat, 47

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag *de verbouwing van een eengezinswoning nastreeft: de uitbreiding van de uitbouw langs de achtergevel en het vervangen van de houten ramen en inkomdeur langs de voorgevel ;*
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/01/2023 tot 19/01/2023 in verband met :
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende de stedenbouwkundige vergunning 5181 afgeleverd op 8 mei 1928 voor het bouwen van een huis ;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6347 afgeleverd op 25 oktober 1991 voor het verbouwen en uitbreiden van de woning ;

Volumetrie

- overwegende dat het goed samengesteld is uit een kelder, vier verdiepingen en een dakverdieping (zolder) ;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van een veranda voorziet;
- overwegende dat een uitbouw op alle verdiepingen langs de rechter gemeenschappelijke muur werd gebouwd en dat die uitbreiding uit de achtergevel van het aangrenzende gebouw steekt (n°45);
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van deze uitbouw op alle verdieping (behalve op kelderniveau) voorziet;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de art. 4 en 6 van de titel I van de GSV betreffende de diepte en hoogte van de bouwwerken ;
- overwegende dat de uitbreiding niettemin harmonieus geïntegreerd is in het bestaande gebouw is ;
- overwegende dat het nieuwe volume in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving ;
- overwegende dat de afwijkingen miniem en te rechtvaardigen zijn ;

Binneninrichting

- overwegende dat de uitbreiding zorgt voor ~~een~~ ruimere leefruimtes op het gelijkvloers alsook een dubbele hoogte op de 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een loggia met een plantenbak op de tweede verdieping voorziet;
- overwegende dat de uitbreiding het plaatsen van zonnepanelen maximaliseert ;

Vorgevel

- gelet op de toelichtingen aangegeven door de aanvrager tijdens de zitting ;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de ramen en inkomdeur langs de vorgevel voorziet;
- overwegende dat de bestaande ramen in een houten grijze tint zijn ;
- overwegende dat de inkomdeur in hout is met een natuurlijke kleur ;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk moet vervangen worden om een harmonieus en samenhangend geheel te verkrijgen ;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van alle ramen en de inkomdeur door grijze houten ramen en inkomdeur ;
- overwegende dat het nieuwe voorgestelde buitenschrijnwerk zorgvuldig werd bestudeerd in overeenstemming met een eigentijdse inrichting ;
- overwegende dat de combinatie van de lineaire ramen en de volledig ondoorzichtige inkomdeur een contrasterende en evenwichtige moderne architectonische expressie vormt ;
- overwegende dat de voorgestelde kozijnen de esthetiek van de gevel in eclectische stijl versterken, dat deze architectuurtaal bevorderlijk is voor de vermenging van stijlelementen uit verschillende bouwstijlen ;
- overwegende dat de vorgevel het compleet architectonisch concept voor de herontwikkeling van het gehele pand integreert ;
- overwegende dat de bestaande borstwering behouden moet blijven;

Achtergevel

- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de grijsgekleurde houten ramen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van nieuwe grijsgekleurde houten ramen voorziet;
- overwegende dat de nieuwe ramen een harmonieus en samenhangend geheel vormen ;

EPB/Ventilatie/Hygiëne

- overwegende dat de aanvraag het isoleren van de volledige achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de installatie van een ventilatie systeem D voorziet;

Besluit

- overwegende dat de aanvraag het leefcomfort van de bewoners verbeterd ;
- overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening voldoet ;

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

La commission recommande de proposer les menuiseries d'origines à un centre de réutilisation des matériaux de construction.

De overlegcommissie raadt aan om het originele schrijnwerk (ramen en deuren) aan een centrum voor hergebruik van bouwmaterialen aan te bieden.

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

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/01/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10820

MEVACOM N.V.: *Bouwen van een appartementsgebouw (96 appartementen) met 80 parkeerplaatsen voor auto's (waarvan 73 ondergronds) en 193 fietsplaatsen.;*
Henri Liebrechtlaan

ADVIES

Ligging in het GBP

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

Ligging in het GPDO

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

Ligging in het BBP

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

Ligging in de verkavelingsvergunning (VV)

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

Ligging erfgoed

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

Natura 2000

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

Doel van de aanvraag (kopie van de titel)

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

Overwegende dat deze aanvraag tijdens de overlegcommissie van 19/06/2020 een ongunstig advies heeft gekregen, met name over de onderstaande punten:

- het aantal verdiepingen (14 in plaats van 12);
- de materialisering;
- de ondergrondse parking (oppervlakte en werking);
- de uitdrukking van de dubbele gevel (overschrijding van de lengte en de breedte van het toegestane volume);
- de gemiddelde hoogte overschrijdt deze van de naastliggende gebouwen;

- de typologie van de centrale gang leidt tot monogeorieënteerde appartementen, het gaat om bijna de helft van de appartementen;
- de driekamerappartementen liggen op de lagere en hogere verdiepingen, maar niet op de typeverdiepingen;
- de ondoorlaatbare oppervlakte maakt 1/3e van de oppervlakte van de site uit;
- de fietsenparking buiten mag in het bebouwde volume worden opgenomen;
- de werking van appartementen moet worden verbeterd;
- het project is niet in overeenstemming met de eisen van de GSV wat betreft de toegankelijkheid van de PBM;
- Er is geen overeenkomst tussen de aanvrager en de eigenaar van het perceel (gekadastraard 19T10 - gemeente Jette);

Overwegende dat het gewijzigde project op 07/12/2021 werd ingediend;

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

Effectenrapport

Overwegende dat het effectenrapport in overeenstemming met de artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) op 01/12/2022 volledig werd verklaard;

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

Adviezen van instanties

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

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

Gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van 23/05/2022, met kenmerk C.2017.0561/2;

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

Speciale regelen van openbaarmaking

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

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

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

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

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het openbaar onderzoek van 21/12/2022 tot 19/01/2023 en dat er 29 reacties werden ingediend, waaronder 4 petitie met in totaal 440 handtekeningen, hoofdzakelijk met betrekking tot het volgende:

- Risico voor de stabiliteit van de bestaande gebouwen: boringen op 150 m, waterproblemen ...;
- Verstoring van de site en verlies aan biodiversiteit op de site;

- Momenteel de meest overstromingsgevoelige zone van de site: hoe zal dit evolueren bij betonnering van de zone?
- Verlies van een belangrijke voor water doorlaatbare zone;
- Versterking van het huidige mobiliteitsprobleem door het aantal nieuwe voertuigen;
- Onaangename tegenoverliggende zichten tussen de gebouwen;
- Financieel nadeel voor de huidige eigenaars;
- Overmatige verdichting van de bevolking in de wijk;
- Het project past niet in het bouwprofiel van het BBP: het is 20 m lager gelegen;
- Hoogte van het gebouw is 10 m hoger tegenover de naastliggende gebouwen;
- 1 tot 2 verdiepingen (13 verdiepingen) meer dan bij naastliggende blokken;
- Problematische toegang voor de brandweer;
- Bepaalde tweekamerappartementen zijn monogeorienteerd;
- Geen vierkamerwoningen of meer;
- Appartementen zijn niet toegankelijk voor PBM;
- De omvang van de parking voor wagens heeft een aantal tekorten (kelderdeuren die op de parkeerplaatsen uitgeven, pilaren enz.);
- Parking kelder is weinig toegankelijk voor PBM (deuren, af te leggen afstanden enz.);
- Nood aan vrije groenzones;
- Mogelijkheid voor de stad of het gewest om het terrein te kopen;
- Architectuur (vormgeving) is niet afgestemd op de andere bouwwerken;
- Impact op de bezonning en de uitzichten;
- 2 ondergrondse parkings in een overstromingsgebied: voortdurend water pompen;
- Gebruik van geothermie met glycol? Indien ja, welke voorzorgen in geval van lek?
- Voldoende stormbekkens om het regenwater van de gebouwen en de omgeving op te vangen?
- Nood aan sociale woningen in de wijk;

Beschrijving van het voorwerp van de vraag

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

Overwegende dat het project voorziet in de inrichting van 96 woningen, 203 fietsparkeerplaatsen (ondergronds en op de benedenverdieping), waarvan 10 plaatsen voor bakfietsen gelegen in een lokaal op de benedenverdieping, evenals een ondergrondse parking, bestaande uit 73 autostaanplaatsen (waarvan 3 toegankelijk voor PBM en 4 dubbele parkeerplaatsen) en een buitenparking met 7 autostaanplaatsen (waarvan 1 toegankelijk voor PBM);

Overwegende dat het project zich spreidt over 14 bovengrondse bouwlagen en 2 ondergrondse bouwlagen;

Overwegende dat de appartementen gelegen zijn van de benedenverdieping tot het glkv+12; dat het glkv+13 een technische verdieping is over minder dan de helft van de oppervlakte van het gebouw;

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

Wat betreft de bestemming van de gebouwen:

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

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

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

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

Overwegende dat de vermindering van het aantal tweekamerwoningen voornamelijk ten voordele komt van het aantal eenkamerappartementen;

Overwegende dat er was gevraagd driekamerappartementen toe te voegen aan alle verdiepingen om de verscheidenheid van de woningen te verbeteren; dat het project - hoewel er op elke typeverdieping (van de 2e tot de 11e verdieping) een driekamerappartement werd toegevoegd - niet meer verscheidenheid qua typologie van de woningen biedt;

Overwegende dat het aantal en de typologie van appartementen moeten worden herzien teneinde voor meer verscheidenheid te zorgen en meer gezinnen de kans te geven zich in de wijk te vestigen;

Overwegende dat het project geen goede verscheidenheid en diversiteit in woningen heeft; dat het aantal en de typologie van appartementen moeten worden herzien teneinde voor meer verscheidenheid te zorgen en meer gezinnen toe te laten zich in de wijk te vestigen;

Overwegende dat een behoefte aan gemengde woningen om de demografische uitdaging van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het hoofd te bieden, noodzakelijk is; dat een evenwichtige verscheidenheid van woningen beantwoordt aan het concept van de goede plaatselijke aanleg;

Wat betreft het volume en de ligging van de bouwwerken:

Overwegende dat de het bouwwerk niet exact komt te liggen waar dit voorzien is op het plan van het BBP en de verkavelingsvergunning; dat het gebouw namelijk minstens 15-20 m naar het zuiden is opgeschoven;

Overwegende dat deze verschuiving kan worden verantwoord door het feit dat de toegangswegen niet werden gebouwd zoals voorzien in het BBP en in de verkavelingsvergunning; dat het project dus wordt opgeschoven, zodat kan worden aangesloten op de noordelijke toegangsweg;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4.b van het BBP, aangezien het bouwwerk 12 niveaus boven het basisniveau in het bestemmingsplan moet bevatten; dat het aangegeven niveau .56 is; dat dit niveau ongeveer overeenkomt met niveau .46 op de plannen van de landmeter van onderhavige vergunningsaanvraag; dat er 14 niveaus boven het basisniveau zijn (technische verdieping inbegrepen);

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

Overwegende dus dat de afwijking van artikel 4.b met betrekking tot het aantal niveaus niet aanvaardbaar is; dat een volledige verdieping moet worden geschrapt;

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

Overwegende dat de hoogte van de niveaus 2,6 m is, behalve op de benedenverdieping (2,78 m), op de 11e verdieping (2,77 m) en op de 12e verdieping (3,04 m); dat het BBP bepaalt dat de plafondhoogte tussen de 2,6 en 2,8 m moet zijn; dat de meerderheid van de niveaus (10 op de 13) aan het voorgeschreven minimum voldoet;

Overwegende dat de afschaffing van een verdieping het mogelijk zou maken om de plafondhoogtes van de verdiepingen aanzienlijk te verhogen; dat de plafondhoogte van de benedenverdieping hoger zou kunnen komen om de sokkel zichtbaar te maken; dat de bovenste verdieping even hoog zou moeten zijn als de andere verdiepingen;

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

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

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

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

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

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

Overwegende dat deze afwijking op de GSV inzake de hoogte van vrijstaande bouwwerken niet aanvaardbaar is;

Wat betreft de vormgeving van de bouwwerken:

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

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

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

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

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

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

Overwegende dat deze compositie naar de volledige sokkel zou kunnen worden doorgetrokken teneinde de benedenverdieping zo transparant mogelijk te maken;

Overwegende dat de technische cabines op het dak met een zinken dakbedekking met staande naad zijn bekleed; dat deze cabines weinig zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte, dat de bekleding aansluit bij de voorgestelde gevelbehandeling;

Wat betreft de binneninrichting:

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

Overwegende dat de leefruimtes in verhouding lijken tot het aantal kamers; dat ze toegang geven tot een balkon of een terras met voor dit soort woning aanvaardbare verhoudingen;

Overwegende dat bepaalde appartementen over twee natte ruimten beschikken; dat de geplande bad- en douchekamers niettemin behoorlijk klein en smal zijn; dat het nodig zou zijn om deze te vergroten om het gebruik te verbeteren;

Overwegende dat de oppervlaktes van elk vertrek bijna aan de minimumvereisten van de GSV voldoen; dat 47 % van de appartementen monogeorienteerde appartementen zijn; dat er een te groot aandeel eenkamerappartementen is; dat het project te dichtbewoond is waardoor het niet mogelijk is over meer ruime en aangename appartementen te beschikken;

Overwegende bijgevolg dat het nodig is het aantal appartementen over het algemeen te verminderen, in het bijzonder het aantal eenkamerappartementen, ten voordele van ruimere appartementen en hierbij de voorkeur te geven aan dubbel georiënteerde appartementen;

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

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

Wat betreft de buitenaanleg:

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

Overwegende dat het voornaamste dak een extensief groendak is; dat de oppervlakte van dit dak ongeveer 320 m² vertegenwoordigt;

Overwegende dat de daken van de technische cabines en de trappen zinken zadeldaken zijn; dat het beter zou zijn geweest platte daken met fotovoltaïsche zonnepanelen te voorzien;

Overwegende dat de naaste omgeving van het gebouw is aangelegd;

Overwegende dat er 7 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien; dat 4 plaatsen zich buiten de ondoorlaatbare zone bevinden; dat de 3 andere plaatsen hier los van staan en dicht bij de bomen zijn ondergebracht; dat het meer aangewezen zou zijn de parkeerplaatsen te groeperen en ze zo dicht mogelijk bij de ondoorlaatbare zone te brengen ten bate van de vollegrond;

Overwegende dat de toegangsweg naar de esplanade voor de ingang aangelegd is met klinkers; dat het nodig is voor een zekere doorlaatbaarheid te zorgen en tegelijk de weerstand tegen zware lasten te waarborgen;

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

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

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

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

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

Gelet op de uitvoering van een passende effectbeoordeling, met toepassing van artikel 60, §2, van de natuurverordening;

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

Overwegende dat het project voorziet in de afvoer van muffe lucht uit de parkeergarage op de begane grond; dat dit om voor de hand liggende redenen van stank- en gezondheidsoverlast niet kan worden aanvaard;

Wat betreft de interne mobiliteit en de parkeerplaatsen:

Overwegende dat het project voorziet in 73 plaatsen voor motorvoertuigen; dat deze plaatsen voor 96 woningen moeten dienen, dat dit beantwoordt aan de voorschriften van het BBP, aangezien er wel degelijk 3 parkeerplaatsen per 4 appartementen zijn;

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

Overwegende bovendien dat een aantal kelders voor de parkeerplaatsen gesitueerd zijn; dat de toegang tot deze kelders gebeurt via de parkeerplaatsen en dat de toegang in het gedrang kan komen als er een voertuig op de parkeerplaats staat;

Overwegende dat de 3 parkeerplaatsen dubbele parkeerplaatsen zijn waardoor twee voertuigen achter elkaar kunnen worden geparkeerd; dat deze voorziening geschikt is voor een gezin, maar dat dit in de praktijk geen optimaal gebruik geeft;

Overwegende derhalve dat het gebruik van de parking moet worden verbeterd;

Overwegende dat het project voorziet in een fietsenparking van 67 plaatsen op de benedenverdieping, waarvan 10 plaatsen bestemd zijn voor bakfietsen;

Overwegende dat ondergronds een parking voor 138 fietsen is voorzien;

Overwegende dat er dus 205 fietsstaanplaatsen zijn, waarvan 10 voor bakfietsen, en dit voor 96 appartementen; dat het aantal bewoners wordt geschat op 211 personen; dat er dus minstens 6 fietsstaanplaatsen tekort zijn;

Overwegende dat het effectenrapport aanbeveelt dat er 10 % bakfietsplaatsen wordt voorzien, ofwel 20 in plaats van 10;

Overwegende dat het aantal fietsparkeerplaatsen moet worden verhoogd;

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

Overwegende dat het project voorziet in het gebruik van geothermie; dat 55 boringen van 120 m gepland zijn; dat dit verwarmingssysteem wordt gekoppeld aan een centraleverwarmingsinstallatie voor gas;

Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van 129 fotovoltaïsche zonnepanelen; dat deze niet op de plannen staan; dat het lijkt dat meerdere zonnepanelen in de schaduw zullen staan, rekening houdend met de locatie van de technische cabines en de oriëntering van het gebouw; dat er wordt gevraagd om de ligging van de panelen te bevestigen;

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

Conclusies

Overwegende dat, uit wat voorafgaat, blijkt dat het project niet overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

ONGUNSTIG ADVIES