

10h00 - dossier 10647 – ART 126

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BLANCKAERT tendant à mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez commercial en deux logements, la construction d'annexes à l'arrière et la modification des châssis en façade à rue, chaussée Saint-Pierre 272-276.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez commercial en deux logements, la construction d'annexes à l'arrière et la modification des châssis en façade à rue ;
5. que l'ensemble bâti est composé de 2 parcelles ;
6. que la parcelle à front de rue comporte légalement un bâtiment avec au :
 - rez-de-chaussée : 2 commerces,
 - aux 1er et 2ème étages : chacun 2 appartements 2 chambres ;
7. que la parcelle arrière comporte légalement un bâtiment arrière composé d'un logement au 1er étage et d'un garage couvert de 21 places au rez-de-chaussée ;
8. que les 2 bâtiments sont séparés par une cour ;
9. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ainsi que les châssis en façade à rue ;
10. que la mise en conformité des modifications des châssis en façade à rue concerne le rez-de-chaussée et les étages ;
11. qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée comporte 2 commerces et un passage carrossable ;
12. que, dans les faits, le rez-de-chaussée a été agrandi à l'arrière des 2 commerces en couvrant partiellement la cour et en ajoutant une petite annexe ainsi qu'un escalier vers le sous-sol ;
13. qu'il est aménagé en 2 logements ;
14. qu'une partie du sous-sol côté gauche a été privatisé pour aménager un appartement duplex rez-de-chaussée et sous-sol ;
15. que cet appartement comporte, au rez-de-chaussée, une chambre côté rue et les pièces de vie et une salle de douche à l'arrière ; qu'il dispose d'une petite cour partiellement située en dessous de la terrasse du 1er étage de 1.90 m de large sur 3.10 m de profondeur ;
16. que la partie du duplex située en sous-sol comporte une salle de douche complémentaire et un dressing/espace de rangement ;
17. que le rez-de-chaussée côté droit a été aménagé en un studio comportant une espace de vie côté rue et une cuisine et une salle de bains à l'arrière ;
18. que selon le demandeur chaque unité de logement possède d'un espace de rangement à disposition dans les caves ;
19. qu'il n'est pas clair si la cave avec les compteurs est accessible à tous les occupants de l'immeuble ;

20. qu'il y a lieu d'indiquer sur le plan du sous-sol la disposition des différentes caves ;
21. qu'il convient de préciser les utilisateurs de l'escalier extérieur menant au sous-sol ;
22. que les aménagements ne sont pas qualitatifs ; que les appartements sont constitués d'une série de petits espaces ;
23. que la privacité n'est pas garantie étant donné que les pièces de nuit sont aménagées en façade avant ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
26. qu'il s'agit des annexes arrières ;
27. qu'elles dépassent la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des constructions voisines ;
28. qu'il s'agit d'un dépassement de +/- 1,50 m des deux voisins directs ;
29. que la construction de ces annexes n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
30. que les autres bâtiments voisins sont plus profonds ; que ces dérogations sont acceptables ;
31. que la construction d'annexes dans la cour diminue encore l'habitabilité du logement de gauche ; qu'il convient de conserver une cour de belle dimension ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
33. qu'il s'agit du studio ; que ce studio ne comporte apparemment pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; qu'il convient d'indiquer si ce studio dispose d'une cave dans le sous-sol ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
35. qu'il s'agit de la pièce de vie de l'appartement duplex ; que la salle-à-manger et la cuisine donnent sur la petite cour ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ;
37. qu'il convient d'en aménager un en façade arrière à la place du stationnement sauvage à l'air libre ;
38. qu'il y a lieu de réimperméabiliser l'intérieur de l'îlot au maximum afin de favoriser les qualités végétales de celui-ci, ce qui favorisera le maintien des eaux pluviales sur la parcelle ;
39. que le nombre d'entités sur la parcelle n'est pas modifié ;
40. que la porte d'entrée du passage carrossable a été remplacée par une grille métallique en ton vert clair ; que ce remplacement est acceptable ;
41. que les châssis du rez-de-chaussée sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
42. que les châssis des étages sont remplacés par des châssis en bois de ton naturel foncé ;
43. que les portes d'entrée sont remplacées par des portes d'entrées en bois peintes en blanc
44. que ce remplacement ne figure pas sur les plans ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
46. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;

47. que la totalité de la menuiserie est différente de celle d'origine ;
48. que les nouveaux châssis ne tiennent pas compte des cintrages et divisions existants ;
49. que les châssis des anciennes vitrines du rez-de-chaussée courbés/arrondis sont remplacés par des châssis droits ;
50. que cette différence ne figure pas sur les plans ;
51. que ces modifications portent préjudice à la qualité architecturale du bâtiment ;
52. qu'il y a lieu de revenir aux châssis courbés/arrondis au rez-de-chaussée ;
53. que sur les photos des petites grilles en bois sont installées devant les portes d'entrée ;
54. que ces grilles en bois ne figurent pas sur les plans ;
55. que, en ce qui concerne les châssis des étages, il y a lieu de revenir au châssis au dessin s'inspirant des châssis d'origine ;
56. que le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial ; qu'il ne comporte plus de commerce depuis de nombreuses années ;
57. que cependant en l'état, les lieux ne se prêtent pas à l'aménagement de logements ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2019 au 28/05/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 60. qu'en sa séance du 11/06/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime ;**
- 61. qu'en date du 8/01/2020 des plans modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;**
62. qu'au rez-de-chaussée gauche, la cour est agrandie ; que la taille de l'annexe de droite est diminuée ; qu'elle n'abrite plus qu'un wc au lieu d'une salle de douche ;
63. que la salle-de-douche est aménagée au sous-sol ;
64. que ce wc déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 8 (wc) en ce que le wc ne dispose pas de deux portes le séparant de l'espace de vie ;
65. que cette annexe bien que réduite empiète sur la surface de la cour ;
66. qu'il convient de ne pas aménager cette annexe et de trouver un autre emplacement pour le wc afin qu'il soit conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) à en ce qui concerne les annexes de l'immeuble de gauche ;
68. qu'un coin bureau est aménagé le long de la façade à rue dans la chambre dans le but d'améliorer la privacité de ce logement ; que cela réduit l'apport de lumière naturelle pour la chambre ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour cuisine ne bénéficie que de 4m² de surface vitrée au lieu des 7.2m² requis ;
70. que cet espace n'est pas qualitatif ;
71. qu'il convient de revoir l'aménagement du logement de gauche afin de se conformer aux prescriptions du RRU et de proposer un logement de qualité, quitte à se limiter à un studio ;
72. qu'il convient de ne construire aucune annexe afin d'offrir une ouverture sur un espace extérieur privatif et qualitatif ;
73. qu'au rez-de-chaussée droit, les annexes situées à l'arrière du studio sont supprimées ;
74. que l'angle arrière de l'immeuble est redressé afin d'augmenter la superficie de l'espace nuit ;
75. qu'une terrasse et un bac à plantes sont prévues en façade arrière ;

76. qu'une salle de douche est prévue en sous-sol ; qu'un escalier de liaison situé dans la pièce avant est prévu ;
77. que les appartements bénéficient de rangements au sous-sol ;
78. que l'escalier extérieur d'accès au sous-sol est supprimé ;
79. que deux rangements pour vélos sont prévus au sous-sol ; que dans l'immeuble de gauche, les vélos sont suspendus et gênent en partie l'accès aux caves des appartements des étages ;
80. qu'il convient de prévoir un local vélo facilement accessible et de dimensions suffisantes ;
81. que les compteurs sont situés en cave et sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble ;
82. qu'une pièce, située à l'arrière du sous-sol, n'a pas de destination selon les plans ; qu'elle semble prévue comme local poubelles ;
83. que 2 zones végétalisées et perméables sont prévues dans la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ; qu'en ce qui concerne la zone de gauche, il convient de la privatiser pour le logement de gauche ;
84. que les espaces extérieurs donnent sur la cour carrossable ;
85. qu'en façade avant, les châssis des anciennes vitrines sont modifiés ; que les impostes sont pourvues de subdivisions ;
86. que les éléments arrondis sont conservés ;
87. que les portes d'entrée sont remplacées par des portes d'entrées en bois peint en blanc
88. que ce remplacement ne figure pas sur les plans ; qu'il convient de le préciser ;
89. que sur les photos des petites grilles en bois sont installées devant les portes d'entrée ;
90. que ces grilles en bois ne figurent pas sur les plans ; qu'il est précisé en séance que ces grilles seront enlevées ;
91. que le bien est situé en Zichée et dans le périmètre du RZAC ; qu'il convient de veiller au caractère architectural de la façade et des menuiseries ;
92. que, en ce qui concerne les châssis des étages, il y a lieu, lors du prochain remplacement des châssis, de revenir à un dessin de châssis s'inspirant des châssis d'origine ;
93. que les travaux concernent la mise en conformité d'une situation infractionnelle, qu'il convient de réaliser les travaux dans les six mois de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'aménagement du logement de gauche afin de se conformer aux prescriptions du RRU et de proposer un logement de qualité, quitte à se limiter à un studio ;
2. de ne construire aucune annexe à gauche afin d'offrir une ouverture sur un espace extérieur privatif et qualitatif incluant la zone végétalisée ;
3. de prévoir, pour l'immeuble de gauche, un local vélo facilement accessible et de dimensions suffisantes ;
4. de détailler en plan les modifications apportées à la façade ;
5. de revenir, pour les étages, à un dessin de châssis s'inspirant des châssis d'origine lors du prochain remplacement des châssis ;
6. de réaliser les travaux dans les six mois de la délivrance du permis d'urbanisme ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

11h00 - dossier 10366 – ART 177

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, représentée par Madame DE PAUW tendant à aménager de l'espace vert existant et construire à rue 9 logements dont 6 logements sociaux et 3 logements moyens avec 6 places de parking en sous-sol, rue Louis Hap 158.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que le terrain est environné de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que la plupart des biens ont été construits au début du XXème siècle ;
5. que la parcelle non-bâtie depuis des années avaient été provisoirement aménagée en espace vert ; qu'il s'agit d'une parcelle à bâtir ;
6. considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Etterbeek remontant au 10e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – vol. 7 : Etterbeek ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
8. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
9. que la demande vise à aménager de l'espace vert existant et construire à rue 9 logements dont 6 logements sociaux et 3 logements moyens avec 6 places de parking en sous-sol ;
- 10. qu'en séance du 7 novembre 2017, la commission de concertation a émis un avis défavorable majoritaire sur la demande ;**
- 11. que conformément à l'article 126 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 13 juin 2018 ;**
- 12. que l'enquête publique qui s'était déroulée du 15 octobre au 29 octobre 2018 avait donné lieu à 94 réactions ; que parmi celles-ci se trouvait une pétition ;**
13. que les lettres émanent de riverains et portent sur :
 - le souhait de ne pas construire sur le terrain et de préserver le parc, endroit de tranquillité et de proximité dans un environnement où beaucoup de logements n'ont pas de jardin ;
 - le fait que le parc est un lieu de rencontre et de découverte avec un vrai rôle social ;
 - le fait qu'il s'agisse du seul « coin vert » du quartier ;
 - le fait que de nombreux jeunes viennent y manger le midi ;
 - la nécessité de préserver les peintures murales ;
 - la perte de luminosité qu'entraînerait la construction ;
 - le parc prévu à l'arrière du bâtiment sera très petit et majoritairement à l'ombre, ce qui ne le rendra pas attrayant ;
 - le problème de cohabitation entre utilisateurs du parc et habitants de l'immeuble ;

- les problèmes de parking liés à la présence de 9 logements pour 6 parkings et le fait que le stationnement est déjà difficile dans le quartier ;
- la proximité de diverses activités (salles, cercles, etc.) qui accentuent cette problématique ;
- la taille insuffisante du local vélo qui doit pouvoir accueillir remorques et poussettes ;
- le grand nombre de dérogations que comporte le projet ;
- le manque de justification et de motivation de celles-ci ;
- le fait que la façade proposée soit en rupture totale avec l'environnement bâti (la rue comportant de nombreuses maisons remarquables) ;
- l'absence de prise en compte du principe de la Zichée et le manque d'informations à ce sujet dans le dossier de demande ; la nécessité de fournir un rapport à ce sujet ;
- le grand nombre de petits logements eu égard à la difficulté que rencontre les familles pour se loger ;
- les logements trois chambres ne sont de plus pas des logements sociaux ;
- la présence de nombreuses maisons unifamiliales dans le quartier et la convivialité qui en découle ;
- les nuisances de chantier et les dégâts liés aux travaux (dont construction de deux niveaux de sous-sols ;
- les risques liés aux remblais placés dans le parc en 2001 ;
- les problèmes de vis-à-vis ;
- le fait que peu d'aménagement sont réalisés dans ce quartier comparés à d'autres ;
- le fait que les plans disponibles lors de l'enquête étaient en français et non bilingues ;

14. qu'en séance du 13/11/2018 la Commission de concertation a émis un avis un avis partagé sur la demande ; que la commune a émis un avis défavorable ; que la direction de l'urbanisme a émis un avis favorable sous réserves de :

- **Envisager la réduction de la profondeur de certaines terrasses en façade avant en ramenant le plan de façade le plus en recul vers l'avant et de ce fait de prévoir le dernier niveau en retrait à l'avant et à l'arrière**
- **Préciser le détail des garde-corps en façade avant**
- **Revoir l'expression de la façade notamment la travée de gauche et la proportion des baies carrées ;**
- **Vérifier l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.**

15. que Bruxelles Environnement et la direction du Patrimoine Culturel se sont abstenus ;

16. qu'en date du 28 octobre 2019, des plans modificatifs ont été introduits ;

17. que l'objet de la demande est inchangé ;

18. que la demande vise à construire un immeuble de 9 logements dont 6 logements sociaux et 3 logements moyens et 6 places de parking en sous-sol ainsi qu'aménager l'intérieur d'îlot en jardin semi-collectif ;
19. que le projet permet l'accès au jardin en intérieur d'îlot ; que le passage créé dispose d'une ouverture de 8.50 m de large ; que cela permet de maintenir une vue depuis l'espace public vers le parc ;
20. que la façade est en briques avec balcon en béton ; qu'il est précisé en séance que le soubassement est en pierre naturelle (béton sur les plans) ; que les châssis sont en bois et les seuils en aluminium gris clair ;
21. que le passage vers l'intérieur d'îlot est fermé par une grille à barreaux verticaux d'une hauteur de 2.25m ;
22. que les boîtes-aux-lettres sont intégrées au soubassement ;
23. que la façade arrière est en brique et en enduit ; qu'il n'y a pas de soubassement prévu ;
24. que les châssis sont également en bois ;
25. que les coloris de ces différents éléments en façade avant et arrière ne sont pas précisés sur plans ;

26. que dans la version précédente du dossier la façade était en brique claire ;
27. que la couleur des tuiles est également manquante ;
28. que cela ne permet pas de juger du caractère architectural des façades ;
29. que des balcons en débord de 90cm sur la voirie publique sont prévus ;
30. que, suite au retrait des façades par rapport à l'alignement, les balcons ont une profondeur totale de 1m90 ;
31. qu'ils sont bordés d'éléments verticaux s'étendant sur deux niveaux (environ 5.80m) ; qu'il s'agit d'éléments en moucharabieh de briques émaillées de ton bleu clair avec cadre métallique ;
32. que les quatre travées centrales de la façade en comportent ;
33. que les garde-corps sont composés de barreaux verticaux métalliques ;
34. que ces balcons et moucharabiés, placés sur la façade orientée sud réduisent l'apport de lumière naturelle aux logements ;
35. que ces éléments ne contribuent pas à l'intégration de la nouvelle façade au tissu urbain existant ; qu'ils impactent négativement la perspective de la rue Louis Hap ;
36. que ces moucharabiehs ne s'inscrivent pas dans le contexte architectural environnant le projet ;
37. qu'en outre, vu leur dimension et leur configuration, ils risquent d'être aménagés au moyen d'éléments qui peuvent déparer la façade (canisses pour se protéger du vent et du vis-à-vis, dépôts de poubelles, paraboles, mobilier etc) ; qu'il convient dès lors de limiter leur profondeur totale à 80 cm ;
38. que de plus, les moucharabiehs vont retenir les saletés et la poussière ; qu'il s'agit d'éléments difficile à entretenir, vu leur hauteur et leur position, qui peuvent nuire à la façade de l'immeuble ;
39. qu'il convient dès lors de ne pas prévoir d'éléments verticaux en moucharabiehs de briques émaillées en façade avant ;
40. que la saillie des balcons est importantes en particulier au quatrième étage ; qu'il convient de limiter la saillie des balcons à chaque niveau, de réduire le balcon du quatrième étage droit aux dimensions de la toiture plate et de supprimer le balcon du quatrième étage gauche ;
41. qu'il convient de revoir l'expression de la façade en conséquence, éventuellement en intégrant des briques émaillées ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 3 (implantation) ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 4 (continuité des alignements) ;
44. que la majeure partie de la façade avant se trouve à présent à l'alignement (60 % de la façade) ;
45. que ces dérogations sont acceptables ;
46. que la dérogation en matière de façade a été supprimée (RRU, Titre I article 5) ; qu'une corniche alignée aux corniches voisines est prévue ;
47. qu'en partie centrale, la hauteur de la façade avant dépasse les hauteur des 2 façades voisines ; que cette partie est en retrait par rapport à l'alignement ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le que le bâtiment est plus profond que les bâtiments voisins dans sa partie centrale ;
49. qu'il dépasse d'1.75m le voisin le plus profond et ce jusqu'au quatrième étage, qui est aligné aux étages inférieurs ;

50. qu'une terrasse est en outre aménagée près du mitoyen de gauche au troisième étage ; que celle-ci bien que conforme au code civil n'est distante que de 2.75 m de la parcelle voisine ; qu'elle offre donc une vue plongeant sur celle-ci ;
51. qu'il convient de la diminuer ou de prévoir un pare-vue latéral ;
52. que la dérogation en matière de profondeur est importante ; que néanmoins des retraits latéraux sont proposés ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que le bâtiment est plus haut que les immeubles voisins dans sa partie centrale (de 4.00m au point le plus défavorable) ;
54. que les toitures plates situées sur les côtés de l'immeuble ont été remplacées par des toitures à versants qui suivent les profils des immeubles voisins ;
55. que la hauteur totale du bâtiment a été réduite de 0,70 m ; que le bâtiment ne dépasse pas la faîte de la toiture voisine la plus haute ;
56. que cette réduction de hauteur permet de ne plus avoir de rez-de-chaussée aveugle ;
57. qu'elle induit cependant une diminution de la hauteur du passage vers l'espace vert en intérieur d'îlot qui passe de 3.80m de hauteur libre à 3.10 m ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 10 (gabarit de hauteur) ; que le gabarit proposé est un R+4 au lieu du R+3 autorisé ; que le règlement ne prévoit pas d'étage en retrait à cet endroit ;
59. qu'en outre, le règlement stipule que l'étage éventuellement autorisé en retrait doit être établi à au moins 2,5 mètres du nu des façades avant et arrière ;
60. que le projet propose un retrait de 80 cm ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 14 (toiture) ; que les toitures sont en parties plates ;
62. que cette dérogation est acceptable vu la configuration de l'immeuble et la présence de toitures à versant latérales ;
63. que la plupart de ces dérogations ne sont pas suffisamment motivées dans le dossier ;
64. que ces dérogations sont importantes et nombreuses; qu'elles sont révélatrice du manque d'intégration du projet dans son contexte ;
65. que le projet comporte 3 appartements 1 chambre dont un accessible aux PMR, 3 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres ;
66. que le sous-sol se compose de 4 caves ; que certains appartement disposent de locaux débarras/buanderie ;
67. que l'escalier menant aux étages est dissocié de l'escalier menant au sous-sol ; qu'afin d'accéder au sous-sol par l'escalier il est nécessaire de sortir dans le jardin ;
68. que cet escalier est abrité par un volume en béton indépendant ; que cette disposition est peu pratique ; que de plus elle implique la construction d'un volume dans le jardin ;
69. qu'un local permettant le rangement de 14 vélos est aménagé ; que 4 rangements pour poussettes sont également prévus dans le passage vers l'intérieur d'îlot ;
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2020 au 20/01/2020 a donné lieu à 65 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que parmi celles-ci se trouve une pétition ;
71. que celles-ci portent sur :
 - la suppression de l'espace vert,
 - l'impact sur la biodiversité, l'impact pour les seniors, et pour les jeunes de la suppression du parc ;
 - le maintien de l'accès au parc (caché, moins visible et moins ensoleillé) à l'arrière d'un nouvel immeuble qui ne remplace pas le parc,

- le fait qu'il s'agisse du seul coin vert du quartier,
- la nécessité de préserver les peintures murales, et leur valeur pour le propriétaire du bien voisin
- le fait à l'heure du réchauffement climatique de bétonner un espace vert,
- l'ouverture vers le parc à l'arrière du bâtiment qui peut engendrer toutes sortes d'activités suspicieuses,
- les problèmes de stationnement que le projet renforce,
- la proposition de créer un parking souterrain sous l'espace vert,
- la densité de population sur la parcelle ;
- le grand nombre de petits logements dans le bâtiment,
- la construction d'un 3^{ème} immeuble social dans la rue est disproportionnée,
- le contraste avec les façades actuelles,
- le fait que le projet soit architecturalement irrecevable,
- l'absence de prise en compte du principe de la ZICHEE
- les terrasses et balcons qui risquent d'être garnis de sacs poubelles,
- le peu de modifications substantielles par rapport au projet précédent,
- la hauteur du bâtiment et la forme de toiture,
- la profondeur du bâtiment,
- la perte de soleil dans les jardins rue des Boers et la perte de luminosité,
- le grand nombre de dérogations et manque de justification et motivation de celles-ci,
- les problèmes de vis-à-vis ;
- la taille insuffisante du local vélo,
- le fait qu'il y ait des alternatives, des bâtiments vides à rénover,
- faute dans affiche Néerlandais (objet de la demande en Français),
- le fait que le dossier ne soit pas disponible en ligne sur urban.brussels
- la crainte de la présence d'amiante dans le sol, suite au remblais il y a des années
- les inconvénients pour les activités professionnelles alentour pendant les travaux,
- les nuisances et dégâts liés au chantier,
- le fait que le projet soit contraire au bon aménagement des lieux

72. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de préciser sur les plans les coloris et matériaux des éléments des façades ;**
2. **de ne pas prévoir d'éléments verticaux en moucharabiehs de briques émaillées en façade avant ;**
3. **de limiter la profondeur totale des balcons à 80cm, en façade avant ;**
4. **de limiter la saillie des balcons, en façade avant, à chaque niveau, de réduire le balcon du 4^{ème} étage droit aux dimensions de la toiture plate et de supprimer celui du 4^{ème} gauche ;**
5. **de revoir l'expression de la façade en conséquence, éventuellement en intégrant des briques émaillées ;**
6. **de diminuer la largeur de la terrasse du 3^{ème} étage arrière ou de prévoir un pare-vue latéral ;**
7. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

La dérogation au RRU, Titre I, article 3 (implantation), article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 4 (continuité des alignements), article 10 (gabarit) et article 14 (toiture), sont acceptées.