

10h30 - dossier 11288**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme LAHOUD tendant à rehausser une maison unifamiliale et l'étendre en façade arrière, rue de l'Orme 35.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
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. le permis d'urbanisme PU10514 tendant à rehausser une maison unifamiliale, étendre en façade arrière et rénover, notifié le 4 janvier 2019 ;
5. le permis d'urbanisme PU11035 tendant à modifier le permis d'urbanisme 10514 en ce qui concerne la suppression de l'extension au sous-sol, notifié le 27/04/2020 ; que ce permis modificatif vient se greffer au permis initial en terme de délai ;
6. que les travaux n'ont pas été commencés avant le 4 janvier 2021 et que les permis n'ont pas été prorogés ; que ces permis sont donc périmés ;
7. que la demande vise à rehausser une maison unifamiliale (R+1+T) et l'étendre en façade arrière ;
8. que la demande n'est pas modifiée par rapport aux permis délivrés ;
9. que la demande vise à ajouter un étage en vue d'obtenir une maison unifamiliale R+2+T ;
10. que des annexes sont démolies : au rez de chaussé, une petite annexe et au 1er étage, une annexe ;
11. que le projet vise à construire une nouvelle annexe sur toute la largeur de la parcelle et sur trois niveaux (rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages) ;
12. qu'une terrasse est créée au rez sur une profondeur de +/- 3,45 m, au niveau du jardin et accessible par deux marches ;
13. qu'afin de ne pas augmenter l'imperméabilité, il convient de réaliser cette terrasse en matériau perméable ;
14. qu'il convient de prévoir la récupération des eaux de pluie en plaçant une citerne ;
15. qu'afin de se conformer au code civil le mur mitoyen de droite est légèrement rehaussé au rez (37 cm sur 40 cm de profondeur) au niveau des marches ;
16. que les 2 bâtiments voisins sont plus haut et plus profond que la maison actuelle ;
17. que le bâtiment de gauche (n°37) a un toit à la mansard ; que l'immeuble de droite (n°115 rue Charles Degroux) est l'immeuble d'angle et a une toiture plate ;
18. que la nouvelle hauteur de façade est légèrement plus basse que la façade de droite ;
19. que le faite est rehaussé de 2.20m ; que le versant avant de la nouvelle toiture s'aligne sur l'immeuble voisin de gauche ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne l'annexe du 2ème étage ;
21. qu'elle dépasse de 4,26 m le profil mitoyen de gauche, le moins profond ; qu'elle s'aligne cependant sur le mitoyen de droite, le plus profond;

dossier 11288

22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
23. que l'annexe dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, le voisin de gauche, et que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut sur une partie limitée de son profil ;
24. que la demande nécessite des rehausses des deux murs mitoyens ; que la principale rehausse est celle du mitoyen de gauche au 2^{ème} étage qui présente une hauteur de 2.84m et une profondeur de 3.65m (hors cheminée existante) ;
25. que les rehausses des mitoyens sont prévues en maçonnerie pleine avec cimentage extérieur ;
26. que l'annexe au 2^{ème} étage abrite une chambre de 17.4 m² ; que sa hauteur libre sous faux plafonds est de 2.69m ;
27. qu'afin de limiter l'impact sur la parcelle voisine, il convient de limiter la hauteur sous plafond de l'annexe à 2.50m et la rehausse mitoyenne au maximum ;
28. que la parcelle se trouve à côté d'un immeuble d'angle ; que les parcelles avoisinantes sont densément bâties ;
29. que la parcelle de gauche comporte un vaste atelier en intérieur d'îlot ;
30. que la parcelle de droite comporte un immeuble à appartements ; que les baies donnant sur la parcelle objet du permis sont des baies secondaires de petites dimensions ;
31. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
32. qu'au rez, les aménagements intérieurs sont revus ; qu'une salle-à-manger, une cuisine, un wc et un espace polyvalent y sont aménagés ; que le hall d'entrée est élargi ;
33. que la façade existante est revêtue de briques jaunes ;
34. que la rehausse en façade à rue est prévue en revêtement de briques gris moyen ; qu'afin de s'intégrer à la façade existante un calepinage dans l'esprit du calepinage des étages inférieurs est proposé ; que le format de briques est identique aux briques existantes ;
35. que les fenêtres du nouvel étage s'alignent aux fenêtres du 1^{er} étage ;
36. que les châssis en façade au 1^{er} étage à rue existants en bois de teinte brune sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris foncé/noir comme les nouveaux châssis au 2^{ème} étage ;
37. que les châssis du rez-de-chaussée sont également remplacés de même ;
38. que la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte d'entrée en aluminium de même ton avec verre translucide ;
39. qu'en façade arrière, le revêtement du rez est prévu en revêtement en briques gris moyen et les étages en enduis gris/beige clair; que les menuiseries sont en aluminium de ton gris foncé/noir ;
40. que la toiture est prévue en tuiles de terre cuite grises ; que la toiture plate de l'annexe est une toiture plate avec graviers roulés ;
41. que le 1^{er} étage se compose de la grande chambre côté rue, de la salle-de-bain avec wc séparé en partie centrale et d'un espace séjour réservé aux parents en partie arrière ;
42. que le nouvel étage (2^{ème}) se compose de deux chambres dont une avec mezzanine accessible par une échelle en partie avant;
43. que le projet améliore l'habitabilité de cette petite maison ;

dossier 11288

44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 07/06/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que cette réclamation émane des voisins de droite et porte sur :
- le fait qu'ils souhaitent introduire une demande de permis d'urbanisme notamment pour régulariser la terrasse du 2^{ème} étage et que dans ce cadre, ils devront rehausser le mitoyen mais pas autant que ce qui est proposé ;
 - une sensation d'enclavement du duplex supérieur de l'immeuble voisin ;
 - la demande de limiter la hauteur de la rehausse ;
46. qu'un recul latéral de l'annexe, solution idéale pour limiter l'enclavement et améliorer l'ensoleillement empêcherait la régularisation de la terrasse de l'immeuble voisin ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de limiter la hauteur sous plafond de l'annexe à 2.50m et la rehausse mitoyenne au maximum ;
2. de réaliser la terrasse en matériau perméable ;
3. de prévoir la récupération des eaux de pluie en plaçant une citerne ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.

11h00 - dossier 11152

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SINTOBIN tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que la construction d'une annexe, avenue d'Auderghem 291.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. 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) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que la construction d'une annexe ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comportant :
 - au rez-de-chaussée : un bureau + 2 garages en arrière bâtiment,
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : le logement unifamilial 5 chambres ;
5. que l'accès à ces garages se fait via une entrée cochère ;
6. que les garages paraissent conservés ; que cependant l'entrée est très étroite (1.90m) et qu'ils ne paraissent plus accessibles à des véhicules ;
7. qu'il convient d'en préciser l'usage exact et de préciser à quelle unité ils sont liés ;
8. qu'il est indiqué que les étages ne sont pas concernés par la demande ; que l'objet de la demande est cependant la division de la maison unifamiliale ; qu'il convient dès lors d'inclure le logement des étages dans la demande et d'en fournir les plans ;
9. qu'un studio a été aménagé dans l'espace bureau et sa zone de stockage au rez-de-chaussée ; qu'il est accessible depuis le passage cocher ;
10. qu'il comporte en façade avant, une salle-de-bain et un wc, en pièce centrale, une chambre/salon et en pièce arrière une cuisine ;
11. qu'il existe légalement une cour couverte entre le bâtiment à rue et l'arrière bâtiment à usage de bureau ;
12. qu'une partie de la cour a été couverte par des toitures ondulées en plastique translucide ; que ces espaces ont été fermés latéralement en vue de créer des vérandas ;
13. que la demande prévoit de supprimer une partie de ces parois latérales ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
15. que la profondeur de la terrasse fermée (véranda) dépasse une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain ; qu'elle va être ouverte sur le côté ; que cette terrasse couverte a été autorisée en 1988 ; qu'il s'agissait cependant d'un espace couvert lié à l'activité professionnelle ;
16. qu'il s'agit également de la terrasse couverte située le long de la façade arrière du bâtiment à rue ;
17. qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur de plus de 3,00 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde/haute (voisin de gauche) ;
18. que cet auvent limite en outre l'éclairage naturel direct des pièces du rez-de-chaussée ;
19. que ces constructions ne sont pas qualitatives et densifient de façon importante l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de les supprimer ;
20. que le reste de la zone entre le bâtiment à rue et l'arrière bâtiment est une cour dallée ; que des petits murets délimitent ces zones ;

dossier 11152

21. qu'il convient d'améliorer le caractère de l'intérieur d'îlot en y prévoyant des plantations en pleine terre et de clarifier les propriétés et accès ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ; que des orifices de ventilation sont prévus en façade avant ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les pièces habitables du studio (cuisine + chambre/salon 2,02 m² au lieu de 5,58 m²) ;
24. que la fenêtre donnant de l'éclairage naturel se trouve dans la cuisine et donne dans la terrasse couverte ;
25. que cette dérogation est importante, n'est pas acceptable et nuit à l'habitabilité du studio ;
26. qu'il semble y avoir une baie entre la salle-de-bain et le hall commun ; que cette situation ne permet pas d'assurer l'intimité du studio ;
27. que le studio n'a pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
29. que légalement le rez-de-chaussée est lié à l'habitation aux étages ;
30. que la demande vise à privatiser l'escalier commun pour le logement aux étages ;
31. que les châssis de la façade avant ont été modifiés sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme à l'exclusion de la porte-fenêtre au 1^{er} étage ;
32. qu'il s'agit des châssis en PVC blanc ;
33. que tous les châssis ont des impostes fermées blanches ; que plusieurs impostes sont munies de grilles de ventilation ;
34. que les châssis ne s'intègrent pas dans la façade à rue ;
35. qu'il y a lieu de remplacer les châssis par des châssis s'inspirant des châssis d'origine ;
36. que la porte d'entrée/porte cochère est une porte en bois ; qu'il s'agit de la porte d'origine ;
37. qu'une enseigne double façade perpendiculaire est présente sur la façade à rue ;
38. que les enseignes obsolètes en façade avant doivent être supprimées dans les plus brefs délais ;
39. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ;
40. que le studio ne constitue pas un logement qualitatif ;
41. qu'il convient de ne pas aménager le studio tel que proposé ; qu'un éventuel studio doit être conforme aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 07/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 20/05/2021 ;

dossier 11152

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h30 - dossier 10130

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. RINSDELLE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur VERBRUGGEN tendant à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire un immeuble, côté place du Rinsdelle : R+4+étage en retrait, ainsi qu'un parking couvert de 14 emplacements afin d'étendre une maison de repos, passer de 65 à 97 chambres et créer un commerce de 300 m², place du Rinsdelle 1-11.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande initiale visait à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire deux immeubles (un côté place du Rinsdelle : R+4+T et l'autre côté rue des Coquelicots : R+2+T) ainsi qu'un parking couvert de 24 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 143 chambres ;
3. **qu'en sa séance du 05/09/2017 la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
4. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du date du 23/11/2018;**
5. que la demande suyvante visait à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire deux immeubles (un côté place du Rinsdelle : R+4+T et l'autre côté rue des Coquelicots : R+2+T) ainsi qu'un parking couvert de 17 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 136 chambres et créer un commerce de 165 m² ;
6. **qu'en sa séance du 26/03/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
7. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du date du 16 mars 2021 ;**
8. que la demande actuelle vise à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire un immeuble, côté place du Rinsdelle : R+4+étage en retrait, ainsi qu'un parking couvert de 14 emplacements afin d'étendre une maison de repos, passer de 65 à 97 chambres et créer un commerce de 300 m² ;
9. 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) ;
10. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) ;
11. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
12. que la demande porte sur 2 parcelles traversantes contiguës ;
13. que la demande ne prend plus en considération le terrain adjacent côté gauche;
14. que la parcelle de droite est occupée par le home actuel datant des années 80 ; que ce home donne également sur la rue des Coquelicots ; qu'il comporte 65 chambres de un ou deux résidents (une centaine de lits) ;
15. que la parcelle de gauche est occupée par un immeuble (R+4) comportant un commerce au rez (superette), du bureau et 7 logements aux étages ; que cet immeuble est démoli ;
16. que la parcelle voisine de gauche, qui ne fait plus l'objet de la demande, comporte une partie du parking de l'ancien commerce ; qu'elle présente une largeur de 7.80m environ et est traversante ;

dossier 10130

17. que l'immeuble à démolir ne peut aisément être transformé en extension de la maison de repos ; que sa façade est en briques jaunes ; qu'il ne présente aucun intérêt architectural ;
18. que l'immeuble à démolir présente une hauteur de 17.34m (corniche) ; que sa profondeur est de 11.50m aux étages ;
19. qu'il bénéficie d'une importante profondeur au rez abritant le commerce actuel ;
20. que la façade côté Rinsdelle présente une largeur de 17.09m ;
21. que le projet prévoit de ne bâtir que du côté de la place du Rinsdelle ;
22. que le nouvel immeuble présente un gabarit rez + 4 étages + 1 étage en retrait avec toiture plate ;
23. que la hauteur de la façade avant est de 15.21 m (corniche) ; que la hauteur de l'étage en retrait est de 18,22 m ;
24. que cet étage en retrait est surmonté sur presque toute sa largeur d'un bloc technique dont la hauteur totale est de 19.10m (90cm de plus) suivant l'élévation côté place du Rinsdelle fournie ; que cet élément est peu profond ;
25. que la hauteur de corniche est donc inférieure à l'existant ; que l'étage en retrait de 1.40 m est plus haut de 90 cm que la corniche actuelle ;
26. que le bâtiment présente une profondeur de 15.52m du 1^{er} au 3^{ème} étage, de 13.10 m au 4^{ème} étage et de 11.70m au cinquième (retrait) ;
27. que l'immeuble est donc plus profond de 4m aux étages ; qu'il s'aligne à la partie la plus profonde de la façade du home existant ; que le home comporte un corps central plus profond qui est rétréci sur les côtés ; que ce rétrécissement est comblé du côté gauche afin de réaliser une façade d'un seul plan en façade arrière ;
28. que la nouvelle façade côté Rinsdelle présente une largeur de 24.80m, soit 7.71m de plus qu'actuellement aux étages ;
29. que le sous-sol comporte 14 places de stationnement, dont 2 pour PMR ; que ces places sont prévues pour le personnel et pour les visiteurs ; que selon la note explicative, ces places sont proposées aux riverains en soirée ;
30. que l'accès carrossable au parking est prévu depuis la rue des Coquelicots ; qu'une sortie piétonne du parking donne place du Rinsdelle ;
31. que le sous-sol comporte également 3 réserves, un local pour 7 vélos, un local pour le service d'entretien et un couloir de service entre bâtiments ;
32. que le local du personnel (réfectoire) est très peu qualitatif ; qu'il convient de le déplacer et si possible de prévoir une fenêtre ;
33. que du côté de la place du Rinsdelle, le rez-de-chaussée comporte une surface commerciale indépendante, entièrement séparée de la résidence, de 300m² ; que cette surface est le maximum autorisé par le PRAS dans cette zone ;
34. qu'elle dispose d'un accès totalement séparé et ne dispose d'aucun accès au parking ;
35. qu'il s'agit d'une surface commerciale de dimension moyenne en accord avec la zone d'habitation ; qu'il convient de privilégier l'implantation d'un commerce de proximité à cet endroit (type alimentation) ;
36. que la façade de la surface commerciale est vitrée sur deux niveaux ;
37. que le type de commerce n'est pas défini ;
38. que la zone de déchargement est prévue en façade à rue du côté gauche ;
39. qu'une cour est prévue à l'arrière du commerce le long du mitoyen de gauche ; qu'il convient d'en préciser l'utilisation ;

dossier 10130

40. que cette cour se trouve sur une partie de la toiture au-dessus de la rampe d'accès au parking ; que sur le plan toiture cette terrasse est plus profonde que sur le plan du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de corriger les plans en ce qui concerne cette terrasse ;
41. que les techniques liées au commerce ne sont pas renseignées ; qu'en cas de placement d'équipements techniques extérieurs, il conviendra d'obtenir un nouveau permis d'urbanisme au préalable et de veiller à leur isolation acoustique afin de garantir la quiétude du voisinage ;
42. que la zone commerciale est située 1m plus bas que le trottoir ; qu'afin de permettre, l'organisation des entrées et la mise en place d'une vitrine, une partie de ce rez bénéficie d'une double hauteur du côté de la place ;
43. que le rez comporte également les pièces communes du home : le restaurant avec ses sanitaires, un passage entre bâtiments et une bibliothèque ;
44. que le 1er étage comporte 4 chambres, une salle de thérapie, une salle-de-bain, un salon d'étage, une bibliothèque ;
45. qu'à l'arrière 4 petite terrasses pour les chambres et une terrasse dans le prolongement de la bibliothèque sont prévues sur une partie de la toiture plate ;
46. que les étages supérieurs de l'extension comportent des chambres :
 - au 2ème étage 10 chambres ;
 - au 3ème étage 10 chambres ;
 - au 4ème étage 8 chambres avec des terrasses côté arrière ;
 - au 5ème étage 6 chambres ;
47. que le home existant comporte 50 chambres côté Rinsdelle ; que ce nombre est porté à 44 par certaines modifications intérieures ;
48. que l'immeuble côté Coquelicots comporte 15 chambres ; qu'il n'est pas modifié ;
49. que le nombre de chambres dans le nouveau bâtiment est de 38 ; que la totalité des chambres pour le côté Rinsdelle est de 82 ;
50. que certaines sont des chambres doubles ; que cela n'est cependant pas précisé sur plan et que la proportion exacte n'est pas connue ;
51. que les toitures plates sont végétalisées extensives ;
52. que des installations de climatisation sont prévues dans les combles existants ; que les 2 splits existants et non autorisés sur la toiture plate du rez-de-chaussée sont déplacés vers le centre de l'immeuble pour limiter les nuisances pour le voisinage et seront éliminés dès que possible ;
53. que le gabarit moyen des bâtiments de la place est R+3 ; que l'impact de cet immeuble sur la place est important au vu de ses dimensions ;
54. que ce nouvel immeuble devrait être une transition entre le bâtiment du home actuel et le reste des gabarits de la place ;
55. qu'afin d'assurer cette transition et de limiter l'aspect monolithique de la façade avant, il convient de prévoir une diminution de gabarit (hauteur et profondeur) du côté gauche de l'immeuble sur au moins deux tracées (baies de fenêtre) en se rapprochant des gabarits du 14 et de la place ;
56. que la rampe de parking se trouve en intérieur d'îlot et est accessible depuis la rue des Coquelicots ; que l'accès à la rampe de parking est prévu en klinkers perméable ;
57. qu'un portail est prévu du côté rue des Coquelicots ; qu'il est en acier de couleur bleue ;
58. que le nouveau mur mitoyen avec la parcelle voisine de gauche est prévu en maçonnerie de béton ; que ce type de maçonnerie n'est pas suffisamment qualitatif ;
59. qu'il convient de prévoir un mur en maçonnerie de briques avec couvre mur en accord avec l'architecture de l'immeuble côté rue des Coquelicots ;

dossier 10130

60. que le parking se trouve en-dessous de la totalité du rez-de-chaussée de l'extension ; qu'il est entièrement couvert ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) ; que cela concerne le restaurant et le passage prévus au rez-de-chaussée ;
62. que le restaurant et la rampe d'accès vers le parking sont couverts par une toiture plate, verte extensive ; que la construction en sous-sol n'est cependant pas recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m au moins, telle que prévue par le RRU ;
63. qu'il convient de prévoir une de prévoir une couche de terre de 60 cm sur la rampe d'accès au parking en accord avec le RRU ;
64. que le passage entre bâtiments est couvert par une toiture en zinc ; qu'il est pourvu de châssis en aluminium jaune donnant sur le jardin du home existant ;
65. que les immeubles du home actuel sont peu modifiés ;
66. que le jardin du home existant (parcelle de droite) est rétabli en pleine terre (400m²) ;
67. que les locaux poubelles du commerce et du home ne sont pas renseignés sur les plans ; qu'il convient de les préciser et de détailler leur fonctionnement ;
68. que les livraisons se feront par la place du Rinsdelle en voirie et via la zone de déchargement commune ;
69. qu'afin de limiter les nuisances, il convient de détailler les modalités et heures de livraisons ;
70. qu'un aéra est prévu dans le pignon de gauche aux 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages ; que des fenêtres sont prévues à 1,80 m du mitoyen; que ces fenêtres ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
71. que la présence de cet aéra limite la possibilité de construction sur la parcelle voisine ; que sa fonction n'est pas clairement établie ; qu'il convient de le supprimer ;
72. qu'en ce qui concerne la façade avant, l'esthétique du projet est entièrement revue ; qu'elle n'est plus inspirée de l'architecture du bâtiment existant ; que l'extension propose une architecture horizontale ;
73. que des bandeaux en béton en saillie sur la façade avant sont prévus pour poser des bacs à plantes, en béton également, afin de verduriser la façade ;
74. que sur deux tracées, les bandeaux en saillie sont remplacés par une saillie de la façade ;
75. que des panneaux eternit couleur ocre-jaune sont placés sur les trumeaux aux étages de cette saillie; que ce type de revêtement n'est ni qualitatif, ni pérenne ; qu'il n'est pas acceptable ;
76. que le lien entre les deux bâtiments est visible ; que les niveaux correspondent et les fenêtres se trouvent au même niveau ; que les corniches sont alignées ;
77. qu'en façade avant, le 5ème étage est en recul côté rue ; qu'une partie du recul ne paraît pas conforme au code civile ; qu'il convient de s'y conformer ;
78. que différentes finitions de façades sont utilisées : une maçonnerie de briques blanches et gris foncées pour l'étage en retrait ;
79. que la demande ne prévoit pas de soubassement ; qu'afin de garantir la pérennité de la maçonnerie il convient de prévoir un soubassement en pierre ;
80. que les châssis sont prévus en aluminium de couleur bleu pastel (RAL 5024) ; que ce coloris ne paraît pas s'intégrer au cadre bâti environnant ;
81. qu'à gauche de la façade avant, la partie déchargement avec porte d'accès et porte sectionnelle est prévue en métal de couleur gris (RAL 7037) ; que ce type de traitement n'est pas qualitatif en façade avant ;

dossier 10130

82. que le revêtement de façade autour de ces portes n'est pas précisé ; qu'il convient de proposer une esthétique plus qualitative pour cette zone ;
83. que le nouveau pignon est prévu en ardoises dont la couleur n'est pas précisée ;
84. que le côté très linéaire des façades augmente l'aspect monolithique de l'immeuble ; qu'il convient de prévoir une architecture de façade présentant un rythme rappelant le rythme parcellaire et animant la façade (élément en saillie légère sur deux travées) ; que ce rythme doit se prolonger par des saillies/retraits de la corniche ;
85. qu'il convient d'aligner les baies en façade verticalement ;
86. que la demande est soumise au paiement de charges d'urbanisme pour 1374m² de logement supplémentaires ; que rien n'a été précisé par le demandeur dans le dossier à ce sujet ; que le montant des charges s'élèvent à 68.700,00 € ;
87. que le dossier ne comporte pas d'étude d'ensoleillement ; que cependant en date du 10 juin 2021, l'architecte a fourni une étude d'ensoleillement mise à jour ;
88. que cette étude porte uniquement sur l'impact de la nouvelle construction sur la place du Rinsdelle ; qu'il apparaît selon ce document que l'impact diffère peu de la construction actuelle sauf en ce qui concerne la largeur de l'immeuble ;
89. qu'il convient de prévoir une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage ;
90. que suite à un défaut de mise à disposition des documents sur la plateforme de consultation des documents openpermits, la durée de l'enquête a été prolongée de 4 jours ;
91. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 11/06/2021 a donné lieu à 24 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que parmi ces lettres se trouve une pétition signée par 60 personnes ;
92. que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
 - la petite taille de l'espace commercial et le flou au sujet du futur exploitant ;
 - les dérogations et la hauteur de l'immeuble par rapport aux gabarits de la place (R+3) ;
 - la perte d'ensoleillement pour la place et les immeubles voisins ;
 - l'impact important pour l'intérieur d'îlot ;
 - les nuisances liées aux travaux ;
 - la nécessité de faire des états des lieux ;
 - l'absence d'unité architecturale sur la place et avec le home existant ;
 - le caractère monolithique du bâtiment proposé ;
 - l'augmentation du nombre de résidents et le risque de rompre l'équilibre intergénérationnel ;
 - l'importante densité de maison de repos dans ce quartier ;
 - la mauvaise qualité des incrustations photographiques proposées, ce qui fausse la perception de l'immeuble ;
 - les accès pour les services de secours ;
 - les risques de nuisances sonores liées aux portes de garage ;
 - la perte de valeur des immeubles environnants ;
93. qu'il convient d'introduire une demande de permis d'environnement pour l'exploitation du parking et éventuellement d'autres installations ;
94. les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 10130

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la hauteur et la profondeur de l'immeuble sur son côté gauche afin d'offrir une transition entre les gabarits ;
2. de préciser l'utilisation de la cour à l'arrière du commerce et de vérifier ses dimensions ;
3. de préciser la position des locaux poubelles (commerce et home) et leurs fonctionnements ;
4. de préciser la façon dont les livraisons sont effectuées pour le home, leurs modalités et heures ;
5. de supprimer l'aéra prévu du côté gauche de l'immeuble ;
6. de prévoir un mur mitoyen en maçonnerie de briques avec couvre mur en accord avec l'architecture de l'immeuble côté rue des Coquelicots ;
7. de prévoir un soubassement en pierre pour la façade Rinsdelle ;
8. de ne pas placer de panneaux eternit jaune en façade et de proposer un matériau plus pérenne et qualitatif ;
9. de ne pas placer des châssis bleu pastel en façade ;
10. de prévoir une esthétique plus qualitative pour la partie inférieure gauche de la façade (déchargement) ;
11. de prévoir une architecture de façade présentant un rythme rappelant le rythme parcellaire et animant la façade (élément en saillie légère sur les deux travées centrales de l'extension par exemple) ;
12. de préciser la couleur exacte de l'ensemble des matériaux mis en œuvre ;
13. de prévoir une couche de terre de 60 cm sur la rampe d'accès au parking en accord avec le RRU ;
14. de prévoir une citerne d'eau de pluie et éventuellement un bassin d'orage ;
15. de se conformer en tout point au code civile ;
16. de déplacer le réfectoire du personnel afin de le rendre plus qualitatif et de prévoir une fenêtre ;
17. d'introduire une demande de permis d'environnement pour l'exploitation du parking et éventuellement d'autres installations ;
18. 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 4 (profondeur), est acceptée.