

URB/20340 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et agrandir le bâtiment - verbouwen en vergroten de bouw; Rue de la Pacification 34; introduite par Monsieur Said KAMLI - Association FOIE A.S.B.L. Rue de la Pacification 34 à 1210 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Said KAMLI, Association FOIE A.S.B.L., rue de la Pacification 34 à 1210 Bruxelles visant à transformer et agrandir le bâtiment, situé rue de la Pacification 34 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'avis du service d'incendie du 14/06/2019 ;
Considérant que l'enquête publique a suscité 2 réactions de la part du voisinage concernant essentiellement les gabarits et l'influence du projet sur la nappe phréatique ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots et sous la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la nouvelle construction dépasse de 11 m son voisin le moins haut ;
Considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de 6,50 m le voisin le plus profond et de 1,75 m aux étages ;
Considérant que le projet déroge à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
Considérant que les dérogations en terme de gabarits sont très importantes ;
Considérant que la demande vise à créer un « équipement » au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 3 logements 4 chambres dans les autres étages ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
Considérant que, d'après les plans, seul 187 m² seraient considérés comme de l'équipement et que donc la présente demande ne nécessiterait pas de rapport d'incidences ;
Considérant cependant qu'à la lecture de la note explicative, l'usage de ces locaux et du bâtiment en général n'est pas explicite ;
Considérant que pour un bâtiment qui doit accueillir du public, le local vélo-poussette au sous-sol est peu spacieux et peu accessible ;
Considérant qu'il n'y a pas une cave pour chaque appartement ;
Considérant que même si la façade avant est maintenue, elle est englobée dans une grande façade dont le rythme des baies ne s'accorde pas avec la typologie des autres immeubles de la rue ;
Considérant que l'ancienne façade est unifiée dans la nouvelle, le maintien des éléments de décors (chapiteau, encadrements de fenêtres et balustrades) ne sont pas harmonieux ;
Considérant que le raccord de la toiture plate avec l'immeuble voisin à toiture à versants n'est pas judicieux;
Considérant l'augmentation significative de l'imperméabilisation en situation projetée ;
Considérant l'absence de mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales ;

AVIS Défavorable (unanime)