

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2023

**Demande de permis d'environnement de classe 1B :**

**Référence :** 10/IPE/1810593 PE.5271/1B-2021

**Adresse :** Boulevard de Smet de Naeyer410 - 414 Rue Duysburgh62 - 64 .

**Demandeur :** A.C.P. BD DE SMET DE NAEYER 410 414 JETTEA.C.P. :

**Objet :** exploitation des installations suivantes :

- 2 Chaudières au gaz à condensation (2 x 600 kW) ;
- Parking couvert et parking à l'air libre (63 emplacements) ;
- 1 pompe à chaleur (13,3 kW ; 5,5 kg de R410A ; 11,5téq CO2) ;

---

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'exploitation des installations suivantes :
  - 2 Chaudières au gaz à condensation (2 x 600 kW) ;
  - Parking couvert et parking à l'air libre (63 emplacements) ;
  - 1 pompe à chaleur (13,3 kW ; 5,5 kg de R410A ; 11,5téq CO2) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **26/04/2023** au **25/05/2023** suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur l'absence de l'autorisation par l'Assemblée Générale de la copropriété du placement d'une pompe à chaleur en façade arrière ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 17/09/2021 effectué par ELECTROTEST A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 17/2021/9/17/6) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU émis en date 25/05/2023, qu'il y a lieu de le respecter ;
- Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse du dossier et de la visite de l'exploitation :
  - Que la ventilation du parking couvert est actuellement effectuée de manière naturelle mais que certaines bouches de ventilation sont obstruées par de la végétation ;
  - Que la ventilation actuelle du parking couvert n'est pas conforme aux impositions du permis d'environnement ayant pour référence 238896, délivré le 29/06/2005. En effet, celui-ci imposait le renforcement de la ventilation du parking couvert par une adaptation des aéras et/ou l'installation d'un système mécanique de ventilation. Or aucune de ces options ne semble avoir été mise en œuvre depuis et aucun projet de renforcement de la ventilation du parking couvert n'a été transmis à Bruxelles Environnement malgré les impositions de la précédente décision ;
  - Qu'une pompe à chaleur a été installée, sans autorisation, en façade de l'immeuble en intérieur d'îlot, et ce, sous les terrasses de logements. De plus, il a été constaté par l'étude acoustique (Vincotte 09/03/2023) transmise dans le cadre de la présente demande de permis que, outre son installation sans aucune mesure de protection acoustique, cette pompe à chaleur dépasse nettement les valeurs limites d'émissions sonores régies par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du

24/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit généré par les installations classées. Il y a donc lieu de mettre en conformité cette installation par rapport aux valeurs limites de l'arrêté ;

- Que de nombreux encombrants sont présents au sein du parking couvert et qu'il y a lieu de les évacuer afin de réduire les risques d'incendies ;
- Que des matériaux combustibles (notamment une palette en bois) étaient présents au sein de la chaufferie et qu'il y lieu de les évacuer afin de réduire les risques d'incendie ;
- Que la signalisation des sorties de secours et des extincteurs du parking couvert est à revoir et à renforcer ;
- Que les marquages des emplacements de stationnement à l'air libre doivent être refaits afin de limiter les risques de parking sauvage sur le site ;
- Que de nombreux vélos sont stationnés dans des locaux non prévus à cet effet et sans dispositifs d'attache adéquats (pincés roues, crochets, au sein des locaux poubelles,...).

**Avis (unanime) favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Répondre aux remarques figurant dans le rapport de contrôle des installations électriques du 17/09/2021 effectué par ELECTROTEST A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 17/2021/9/17/6) ;
- Mettre en place, dans les 2 mois, un plan de gestion et calendrier des travaux afin de rendre conforme la ventilation du parking couvert selon les impositions du permis d'environnement n°238896, délivrée le 29/06/2005 ;
- Fournir, dans les 2 mois, une proposition de mesures à prendre afin que la pompe à chaleur installée en intérieur d'îlot respecte les valeurs limites d'émissions sonores de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit généré par les installations classées ou de démanteler celle-ci ;
- Evacuer les encombrants présents au sein du parking couvert ;
- Evacuer les matériaux combustibles présents au sein de la chaufferie ;
- Renforcer la signalisation des sorties de secours et extincteurs du parking couvert ;
- Rafraichir le marquage des emplacements de stationnement à l'air libre ;
- Fournir une proposition d'aménagement adéquat des lieux afin d'améliorer le stationnement des vélos sur le site (par exemple : transformer l'ancienne zone de lavage du parking à l'air libre en emplacements vélos,...) et le cas échéant introduire une demande de permis d'urbanisme ;
- Répondre aux remarques émises par le SIAMU ;

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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11657**

**Monsieur Tarik Ahamri:** *la démolition d'un garage, la construction d'une maison unifamiliale, le maintien de l'atelier en fond de parcelle et l'aménagement de 2 places de parking ;*  
Rue Gillebertus 12.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'un garage, la construction d'une maison unifamiliale, le maintien de l'atelier en fond de parcelle et l'aménagement de 2 places de parking ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'absence de rénovation des ateliers existants et les dommages que ceux-ci créent par rapport au voisinage;
  - l'absence de dispositif permettant de maintenir la biodiversité existante ( présence d'un nid de martinet dans le bas de la cheminée du n°10 rue Gillebertus et présence d'un couple d'étourneaux également au n°10 rue Gillebertus) ;
  - la mise en place de mesures compensatoires afin d'assurer la survie des martinets ;
  - les nuisances sonores entre murs mitoyens et l'absence d'isolation acoustique ;
  - l'absence des plans modifiés sur la plateforme « mypermit » dans le cadre de l'enquête publique ;
  - des craintes quant à la présence d'amiante dans la toiture de l'atelier ;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 1<sup>er</sup> juillet 2022 suivant :
  - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
  - considérant que la demande vise à *la démolition d'un garage, la construction d'un immeuble de deux logements (un studio et un duplex 2 chambres) et le maintien de l'atelier en fond de parcelle;*
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2022 au 23/06/2022 pour cause de :
    - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
    - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
    - 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) ;
    - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - considérant que 7 réclamations ont été introduites ;

- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la présence d'un nid de martinet dans la construction voisine (n°10) et l'occultation de cette cavité ;
  - L'utilisation de crépis en façade avant et son manque d'intégration dans le bâti existant ;
  - Le manque d'isolation acoustique ;
  - La présence d'une toiture en amiante et la nécessité de prendre les mesures nécessaires lors de la démolition de celle-ci ;
  - Des questionnements quant à l'utilisation de l'atelier en fond de parcelle ;
  - L'état de vétusté du bâtiment en intérieur d'îlot et la nécessiter de le rénover ;
- Généralité
  - Considérant que la parcelle est orientée Nord-Ouest ;
  - Considérant que la demande maintient l'atelier en fond de parcelle ; qu'aucune indication supplémentaire n'est apportée à ce sujet ; Considérant qu'il y a lieu d'apporter des informations supplémentaires quant à ce bâtiment ;
- Implantation
  - Considérant que la parcelle a une largeur de 4m86 ;
  - Considérant que la parcelle est de dimension telle qu'il n'est pas possible d'y aménager plusieurs unités de logement ;
- Gabarit / Volumétrie
  - Considérant qu'il y a des discordances entre les plans et l'axonométrie ;
  - Considérant que d'après les plans, le gabarit s'aligne au gabarit mitoyen droit (n°10) mais que le gabarit proposé est plus grand en axonométrie ;
  - Considérant qu'il y a lieu de s'aligner au profil mitoyen droit (n°10) ;
  - Considérant que les profils mitoyens sont incorrects ; que le projet s'aligne à ces profils et que dès lors le projet ne correspond pas à ce qui pourrait être bâti ;
  - Considérant qu'il n'est pas possible de se prononcer sur la demande telle que présentée ; qu'il y a lieu de corriger les plans ;
  - Considérant que la demande prévoit un immeuble de type R+2 + toiture ;
  - Considérant que la demande prévoit 2 lucarnes ;
- Aménagements intérieurs
  - Considérant que la demande prévoit une entrée cochère au rez-de-chaussée avec un local vélo, un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et sous les combles ;
  - Considérant que ni la hauteur sous-plafond ni l'épaisseur des dalles ne sont indiqués en coupe ;
  - Considérant qu'il y a lieu de prévoir 2m70 de hauteur sous-plafond minimum afin de pouvoir intégrer les techniques ;
  - Considérant que la demande ne prévoit pas d'espace de rangement ;
  - Considérant que la demande prévoit un bow-window en façade avant ; que celui-ci a une superficie telle qu'il n'est pas exploitable ;
- Façade
  - Considérant que la demande prévoit une façade aveugle au rez-de-chaussée ;
  - Considérant que la demande prévoit une porte de garage de 3m de largeur sur 3m12 de hauteur ;
  - Considérant que la demande prévoit un revêtement en briques de ton foncées et en enduit de ton gris ;
  - Considérant que la demande prévoit des châssis en bois de ton gris anthracite et une porte sectionnelle grise ;
  - Considérant que le bien ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
  - Considérant que la demande prévoit une cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
  - Considérant que la demande est en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (imperméabilisation) ;
  - Considérant que d'après les photos aériennes, des arbres sont présents en intérieur d'îlot ;
  - Considérant que la demande ne mentionne pas ces abattages ;
  - Considérant qu'il y a lieu de maintenir les arbres en intérieur d'îlot ;

- Considérant que la demande n'améliore pas la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit un unique balcon accessible depuis la chambre sous combles en façade avant ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur de qualité ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations ne se justifient pas ;

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

**Les dérogations aux art.4, 5, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction , hauteur de la façade avant, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits à l'initiative du demandeur en date du 06/02/2023 ;
- considérant la note explicative jointe à la présente demande ;
- considérant que l'atelier en fond de parcelle reste inchangé ;
- considérant que le demande prévoit l'aménagement de deux places de parking mais sans modification du bâtiment existant ;
- considérant dès lors que cet atelier est transformé partiellement en parking mais que le reste de la superficie est inexploité ;
- considérant l'état de vétusté de celui-ci ; considérant que cela a déjà été mentionné dans l'avis de la commission de concertation du 01/07/2022 ;
- considérant que l'objet de la demande est lié à ce bâtiment en fond de parcelle et qu'il y a dès lors de prévoir un projet sur l'entièreté de la parcelle ;
- considérant que la note explicative fait mention de deux unités de logement ;
- considérant qu'aucunes des dérogations sollicitées ne sont motivées ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter la note explicative ;
- considérant que la modification principale porte sur l'aménagement d'une seule unité de logement aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage et des chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- considérant que le 3<sup>e</sup> étage a une hauteur de 2m40 ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que les techniques ne sont pas dessinées en plan et en coupe ; que cette hauteur semble être insuffisante malgré le fait que ces chambres sont situées partiellement sous les combles ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade avant et un deuxième balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que les dimensions de ceux-ci sont telles qu'il n'est pas possible de les exploiter de manière optimale ;

- considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur de qualité lié au logement unifamilial ;
- considérant que la configuration du rez-de-chaussée reste inchangé, que la demande prévoit une entrée carrossable afin d'accéder aux parkings en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette entrée carrossable a une largeur ponctuelle de 2m38 ; que dès lors la largeur est insuffisante que pour permettre un accès aisé vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la largeur de la parcelle (4m86) ne permet pas l'aménagement d'un accès distinct pour l'habitation et les garages ;
- considérant que l'entrée carrossable empêche toute utilisation du rez-de-chaussée à front de voirie ;
- considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie de 3000l ;
- considérant que la demande prévoit une cour intérieur recouverte de pavés hydrants ainsi que 2 zones latérales végétalisées ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande densifie la parcelle au détriment des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que selon les photos aériennes, un arbre est présent entre l'atelier et le garage à front de voirie ;
- considérant qu'il y a lieu de solliciter l'abattage de celui-ci ; que ce point n'est nullement mentionné dans la présente demande et que cela était déjà mentionné dans l'avis de la commission de concertation précédent ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit un soubassement en pierre bleue, une façade en enduit gris clair, une porte sectionnelle en aluminium gris anthracite et des châssis en bois gris anthracite ;
- considérant que le bâti environnant est principalement constitué de façade en briques de ton jaune à rouge ; qu'il y a un style éclectique dans l'environnement bâti environnant nullement pris en compte dans la présente demande ;
- considérant que d'après les plans, la descente d'eau pluviale en façade avant n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU ;
- considérant que la façade avant ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant que les baies nuisent à l'harmonie générale de la façade ; que les proportions de celles-ci n'apportent pas de lecture verticale tel que dans le bâti environnant existant ;

- considérant que les documents n'ont pas été chargés sur la plateforme « mypermit », que dès lors les plans modifiés n'ont pas pu être consultés dans le cadre de l'enquête publique ;
- considérant que le projet ne tient pas compte de la biodiversité existante ; qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant d'assurer la survie des martinets ;
- considérant l'art. 68 § 1, 5° de l'ordonnance nature qui prévoit une demande de dérogation pour le déplacement du nid des martinets présents chez le voisin de droite, que cette demande n'a pas été fournie ;
- considérant que les modifications apportées au projet sont minimales et que les dérogations ne sont pas justifiées ;
- considérant que la demande densifie la parcelle et nuit aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

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

**Les dérogations aux art.10, 12 et 13 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade , aménagement des zones de cours et jardins 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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11746**

**Monsieur et Madame Mohamed & Aïcha El M'Allem & Rian:** *la régularisation du changement d'affectation d'un équipement en un appartement une chambre au rez-de-chaussée, la régularisation d'une extension au 1er étage en façade arrière, la construction d'une extension au 2e étage, l'aménagement d'une terrasse au 3e étage, la modification des baies au 2e étage et la rehausse du bâtiment afin de créer un triplex aux 1er, 2e et 3e étages ; Rue Steppé 12.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un équipement en un appartement une chambre au rez-de-chaussée, la régularisation d'une extension au 1er étage en façade arrière, la construction d'une extension au 2e étage, l'aménagement d'une terrasse au 3e étage, la modification des baies au 2e étage et la rehausse du bâtiment afin de créer un triplex aux 1er, 2e et 3e étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement des immeubles voisins ;
  - la présence d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage non mentionnée sur les plans introduits ;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/09/2022 suivant :
  - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un équipement en un appartement une chambre au rez-de-chaussée, la régularisation d'une extension au 1er étage en façade arrière, la construction d'une extension au 2e étage et la rehausse du bâtiment afin de créer un triplex aux 1er, 2e et 3e étages ;*
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour cause de :
    - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
    - 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 :
    - la perte de luminosité sur l'habitation voisine ;
    - la légalité des terrasses actuellement aménagées ;
- Généralités
- Considérant que d'après les photos aériennes et les photos transmises, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;



- Considérant que les plans de la situation de fait présentent une situation qui diffèrent par rapport aux photos ;
- Considérant dès lors que les plans de la situation de fait sont incorrectes ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant que le bien se compose d'un équipement (consultation ONE) au rez-de-chaussée et d'un duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Considérant le permis d'urbanisme 4676 concernant la construction d'une maison unifamiliale délivré le 11/02/1927 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.185 concernant l'agrandissement de l'atelier existant au rez-de-chaussée délivré le 22/10/1946 ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante à proximité de l'angle avec la rue Pannenhuis ;
- Considérant que la façade avant est orientée Nord-Ouest ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la démolition de l'étage sous-toiture et la construction d'une rehausse de 2 niveaux ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- Considérant que cette extension a une profondeur de 3m57 ; que celle-ci engendre une rehausse du mur mitoyen droit de 3m57 de profondeur sur 3m de hauteur ;
- Considérant que la demande impacte l'habitation mitoyenne ;
- Considérant que la dérogation n'est ni minime ni justifiable ;
- Considérant que l'immeuble mitoyen gauche (n°10) est de type R+3 et le bien mitoyen droit est de type R+1+T ;
- Considérant que les gabarits dans la rue sont de type R+1+T à R+3 ;
- Considérant que l'extension accentue l'enclavement des habitations environnantes ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une rehausse en harmonie avec le bâti existant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit le changement d'affectation de l'équipement en un appartement une chambre ;
- Considérant qu'une partie de la cuisine a 2m44 de hauteur sous-plafond ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;
- Considérant que le logement ne dispose que d'une cour de 5,37m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les pièces de vie sont en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un triplex aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que le triplex se compose de 5 chambres et une salle de bain ;
- Considérant que l'une des chambres a une superficie de 8m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU ;
- Considérant que le nombre de salle de bain est insuffisant par rapport au nombre de chambre ;
- Considérant que toutes les chambres sont en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux caves, un local poubelle, un espace pour le rangement du matériel de nettoyage et un local vélos ;
- Considérant que le local vélos ne permet pas un accès aisé ; qu'il y a lieu de le prévoir au rez-de-chaussée ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la démolition du brisis au 2<sup>e</sup> étage et de la corniche existante ;

- Considérant que la façade avant est rehaussée de deux étages ; un niveau en brique jaune dans l'alignement de la façade et le dernier niveau légèrement incliné et recouvert d'ardoise ;
- Considérant l'aspect massif de la rehausse et son manque d'intégration dans le bâti existant ;
- Considérant que la modification de la façade et sa rehausse dénature le bien ;
- Considérant que le bien est inscrit à titre provisoire sur la liste de l'inventaire du patrimoine Bruxellois ; qu'il y a lieu de préserver ses qualités architecturales ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact par rapport à l'habitation mitoyenne de droite (n°14) ;
- Considérant que la porte d'entrée en bois est maintenue ;
- Considérant que d'après les photos transmises, une descente d'eau pluviale est présente en façade avant ; que celle-ci est relié aux égouts par une gargouille dans le trottoir ;
- Considérant qu'il y a lieu de relier la descente d'eau pluviale au réseau d'égout privé du bien ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ni de toiture végétalisée ;
- Considérant que la demande n'apporte aucune amélioration de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le rez-de-chaussée ne dispose que d'une petite de 2m20 sur 2m46;
- Considérant que le taux d'imperméabilisation est de 94% ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucun espace extérieur pour le triplex ;
- Considérant cependant que le plan présente une double porte depuis la salle à manger vers la toiture plate ;
- Considérant que le dessin porte à confusion, qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que les plans n'apportent aucunes informations quant aux améliorations énergétiques du bâtiment ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de la situation existante ;
- Considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne sont ni minimales ni justifiables ;
- Considérant qu'il y a lieu d'être conforme aux Titres I et II du RRU ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**Avis unanime défavorable 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. 3, 4 et 10 du Titre II du RRU (superficie minimale, hauteur sous-plafond et éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits à l'initiative du demandeur en date du 05/04/2023 et 28/04/2023 ;
- considérant que les modifications apportées portent essentiellement sur l'intégration de la rehausse dans le bâti existant ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse en briques de récupération jaunes ;
- considérant que la corniche existante est démolie et que la demande prévoit une rehausse de 2 niveaux ;
- considérant que la rehausse dépasse de 3m de hauteur la façade avant mitoyenne droite et de 4m75 la façade arrière mitoyenne droite (n°14) ;
- considérant que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU sont dès lors maintenues ;
- considérant l'importance des rehausses ;

- considérant que la répartition et la dimension des baies en façade avant ont été revues ; que la corniche existante est démolie ;
- considérant que la démolition de la corniche nuit à la continuité visuelle existante en façade avant par rapport aux habitations voisines du côté droit ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la corniche existante sous le brisis ;
- considérant que la demande maintient la régularisation de l'extension au 1<sup>er</sup> étage ; que cet extension est orientée au sud-est et que celle-ci enclave l'habitation mitoyenne de droite (n°14) qui dispose d'une dent creuse;
- considérant que cette extension permet d'agrandir la superficie habitable des pièces de vie ; considérant cependant que les pièces de vie existantes ont déjà une superficie de 48.92m<sup>2</sup> et que dès lors cet espace pourrait servir d'espace extérieur et limiter la rehausse du mur mitoyen ;
- considérant cependant que cette extension est visible sur les photos aériennes depuis 1996 ; considérant que cette annexe remplit dès lors les conditions de l'article 330 §3 du COBAT, qu'elle pourrait donc faire l'objet d'une régularisation dite " automatique » ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au 2<sup>e</sup> étage ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
- considérant que les observations émises dans le cadre de l'avis de la commission de concertation du 16/09/2022 restent d'application ;
- considérant que le bien se situe proche de l'angle avec la rue Pannenhuis ;
- considérant l'impact des rehausses sur l'environnement bâti direct ; en terme d'ensoleillement et de vues ;
- considérant que la rehausse s'aligne au voisin mitoyen de gauche (n°10) ; que celui-ci dispose d'un gabarit anormalement haut par rapport aux gabarits existants dans l'îlot ;
- considérant que l'unique terrasse du triplex se situe au 3<sup>e</sup> étage ; considérant l'effet belvédère de la terrasse et l'impact sonore que celle-ci peut avoir sur l'environnement direct ;
- considérant que la façade avant transmise ne correspond pas à la façade avant existante de droit ; que les cintrages sont incorrects et que certains détails n'ont pas été représentés (relief, pierre bleue, descente d'eau pluviale) ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification intérieure par rapport à la demande initiale au niveau du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée est dérogoire à l'art.10 du Titre II du RRU au niveau de l'éclairage naturel ;
- considérant que la salle à manger ne dispose pas d'éclairage naturel ;
- considérant que le rez-de-chaussée est quasiment entièrement bâti ; que seul une cour de 2m20 sur 2m56 permet d'éclairer ce logement ;
- considérant que cette configuration était justifiée pour un équipement mais ne l'est pas pour du logement ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de celui-ci ;
- considérant que la demande prévoit toujours l'aménagement d'un triplex 5 chambres + bureau et de deux salles de bain aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages;
- considérant que ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur qualitatif ; que la terrasse infractionnelle du 1<sup>er</sup> étage est supprimée ;
- considérant que la demande ne vise pas à combler le déficit en place de parking ; que la demande ne prévoit aucun vélos aisément accessible alors que le bien dispose de 6 chambres au minimum ;
- considérant qu'aucun des logements ne disposent du buanderie ;
- considérant que la demande densifie la parcelle et n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- considérant le nombre de dérogations par rapport aux Titres I et II du RRU; que celles-ci ne sont ni minimales ni justifiées ;
- considérant que ni le gabarit proposé ni les aménagements intérieurs ne visent à tendre au respect du RRU et à améliorer la situation existante du bien;

- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**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 à l'art.10 du Titre II (éclairage naturel) du RRU 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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12009**

**Monsieur et Madame Gaetano & Aurore SPINA - MARCHAL:** *la régularisation de la construction d'une véranda en façade arrière d'un immeuble de 2 logements ;*  
Rue Honoré Longtin 45.

---

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 (P.P.A.S.) n° 1.05 du quartier Serkeyn approuvé par A.E. du 06/09/1990 : zone d'habitation ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.89 délivré le 30/10/2001;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une véranda en façade arrière d'un immeuble de 2 logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - 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) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexes ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- Considérant que des extensions existantes ont été démolies ; que celles-ci n'avait pas fait l'objet d'autorisations ;
- Considérant que la véranda a été construite entre 2012 et 2014 ;
- Considérant que le bien se compose d'un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un duplex deux chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme 8827 concernant la construction d'une maison délivré le 19/08/1938 ;
- Considérant le permis d'urbanisme concernant des transformations délivré le 27/04/1948 ;

Implantation

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

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'une véranda de 3m64 de profondeur ;
- Considérant la note explicative jointe à la présente demande ; considérant que les demandeurs ont construits cette véranda suite à la construction de l'extension du n°43 ;
- Considérant que cette véranda a été construite afin d'améliorer l'apport lumineux au sein du logement ;
- Considérant qu'un auvent était présent en lieu et place de la véranda ;
- Considérant que celle-ci s'implante dans la continuité d'une extension à toiture plate de 4m60 de profondeur ;

- Considérant que le PPAS n'autorise aucune construction dans la zone de cours et jardin ;
- Considérant que l'extension s'implante sur une profondeur d'1m89 en zone de cours et jardins ;
- Considérant que la demande est en dérogation à la zone d'annexes et de cours et jardins du PPAS ;
- Considérant que cette extension dépasse le voisin de droite (n°43) d'1m96 et le voisin de gauche (n°47) de 5m89 ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande nécessite une rehausse du mur mitoyen n°47 rue Honoré Longtin ; que les documents ne permettent pas de calculer la hauteur de la rehausse ;
- Considérant que la rehausse semble minimale ;
- Considérant que la véranda permet d'augmenter la superficie habitable du logement et n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que les plans manquent d'informations ;

#### Aménagements intérieurs

- Considérant que les aménagements intérieurs diffèrent des plans d'origine ;
- Considérant que le mur de l'extension en façade arrière a été maintenu ;
- Considérant que cette véranda a une superficie de 19,60 m<sup>2</sup> ; qu'elle est aménagée en séjour ;
- Considérant que la cuisine et la salle à manger sont aménagées en partie centrale du bien ; que ces locaux ne sont éclairés que par 2 coupoles de 90x120cm ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (déficit en éclairage naturel) ;
- Considérant que les plans manquent de cotations ;
- Considérant que la chambre se situe en partie avant ; que celle-ci a une superficie de 15,13m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'escalier extérieur permettant de relier le sous-sol au rez-de-chaussée est maintenu et intégré au logement ; considérant que le plan du sous-sol n'a pas été transmis ;
- Considérant qu'un local sépare la cuisine du séjour ; que l'utilisation de ce local n'est pas mentionnée ;
- Considérant que d'après les plans transmis l'appartement ne dispose pas de salle de bain ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

#### Façades

- Considérant que la façade arrière n'est pas légendée ;
- Considérant que la véranda est en aluminium noir ;

#### Conclusion

- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Titre II du RRU ;

### **AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à conditions de :**

- Fournir le plan de sous-sol et indiquer précisément la hauteur de la rehausse du mur mitoyen ;
- Indiquer la destination de chaque pièce du logement (rez-de-chaussée et sous-sol) ;
- Améliorer l'aménagement intérieur afin d'être conforme au Titre II du RRU ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexes et la zone de cours et jardins sont autorisées pour les**

**motifs énoncés ci-dessus et la dérogation à l’art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) est refusée 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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11964**

**Monsieur et Madame Jérôme & Lucie DUFAYS - LECOMTE:** *la régularisation de la construction d'une véranda et d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Edouard De Grijse 3.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation à prédominance résidentielle 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° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31.10.1962 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une véranda et d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- Considérant que le bien fait partie de la cité-jardin du Heymbosch ;
- Considérant que la cité jardin est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- Considérant que d'après les photos aériennes présentes sur Brugis, la véranda et la lucarne ont été construites entre 1987 et 1996 ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de plans d'archives ;

Implantation

- Considérant que le bien s'implante entre deux habitations de type R+1+T ;
- Considérant que le bien est orienté au sud-est ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci a une dimension de 3m98 sur 5m75 ;
- Considérant que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
- Considérant que la véranda s'aligne aux extensions des deux bâtis mitoyens ;
- Considérant que la demande n'est pas en dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit d'une erreur d'encodage ;
- Considérant que la demande régularise également la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
- Considérant que la lucarne a une largeur de 4m70 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU ; que la lucarne dépasse de 70cm les 2/3 de la largeur de la façade ;
- Considérant cependant que la lucarne n'impacte pas les habitations voisines ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que la véranda a une hauteur sous-plafond variant de 2m13 à 2m25 ;
- Considérant que la lucarne a une hauteur sous-plafond de 2m05 ;



- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ( hauteur sous-plafond locaux habitables) ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales mais que le RRU n'était pas d'application en 1996 ;
- Considérant que les ouvertures des baies de la façade arrière existante sont maintenues ; que la véranda n'est pas ouverte sur les pièces de vie ; considérant que l'apport lumineux des pièces centrales pourrait être amélioré ;
- Considérant que le bien dispose de deux chambres et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la lucarne permet d'aménager les combles en chambre ;
- Considérant que le bien ne dispose que d'une seule salle de bain ;
- Considérant cependant que la maison est de dimension confortable et que la demande améliore les conditions de confort de ce logement ;

#### Aménagements extérieurs

- Considérant que la zone de recul a été modifiée ; que les murets ont été remplacés par des bordures en pierre bleue et que la zone végétalisée a été recouverte de gravier ;
- Considérant que le PPAS impose une zone gazonnée avec des plantations basses ainsi qu'un soubassement en pierre ou briques de parement ;

#### Conclusion

- Considérant que la demande ne nuit pas aux habitations mitoyennes ;

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

- végétaliser la zone de recul;

**Les dérogations aux art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes et toiture d'une construction mitoyenne ) ainsi que les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**La dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11958**

**Monsieur Mustapha BOUHOUTE:** *la régularisation de la construction d'une extension isolée utilisée comme abri de jardin en partie latérale d'une maison unifamiliale et la modification de la zone de recul ;*

Clos Ingrid Bergman 21.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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° 4.06 du quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une extension isolée utilisée comme abri de jardin en partie latérale d'une maison unifamiliale et la modification de la zone de recul ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
  - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'aspect des constructions ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la toiture
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- Considérant le courrier portant la référence AG 247-2022 concernant la construction d'une annexe latérale et l'augmentation de la hauteur de la haie envoyé le 31/08/2022 et 05/12/2022 ;
- Considérant que cette extension a été construite entre 2018 et 2019 ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.7464 délivré en date du 29/01/2002 pour "la construction de 14 maisons unifamiliales" (clos Ingrid Bergman n°s 1 à 27) ;

Implantation

- Considérant que le bien est une maison 3 façades de type R+1+T ;
- Considérant que le terrain dispose d'un dénivelé important ; que le rez-de-chaussée du côté de la voirie se situe un niveau plus bas que le rez-de-chaussée jardin ;
- Considérant que le bien est orienté au nord-est ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation du cabanon de jardin situé en partie latérale ; que celui-ci dispose d'une toiture plate ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que ce cabanon longe la limite mitoyenne par rapport au voisin de droite n°23 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.7 du Titre I du RRU ; que le cabanon ne s'implante pas à une distance appropriée des limites mitoyennes ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne le gabarit et la toiture ; que le PPAS impose des toitures à versants et une hauteur entre 6 et 7 m ;
- Considérant cependant qu'une haie de 3m hauteur empêche toute visibilité depuis les propriétés voisines ;
- Considérant que le PPAS impose des haies d'1m80 de hauteur maximum ;
- Considérant dès lors que ce cabanon est visible depuis la propriété mitoyenne ;
- Considérant qu'il se situe à 1m23 de la façade latérale du bien concerné par la demande ;
- Considérant que le cabanon s'implante sur deux niveaux ; dont un niveau accessible depuis la zone de recul et l'autre niveau depuis la zone de jardin ;
- Considérant que le cabanon dépasse de 3m10 le voisin de droite n°23 ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimes ;
- Considérant que le nombre et l'importance des dérogations impliquent le refus de leur octroi ;
- Considérant que le bien dispose d'un grand garage et de buanderies au rez-de-chaussée ;
- Considérant que ce volume est visible depuis l'espace public et qu'il est contraire aux dispositions du PPAS ;
- Considérant qu'il y a lieu d'appliquer ces prescriptions afin d'assurer une uniformité des maisons dans le quartier et de ne pas créer de précédent ;

#### Aménagements intérieurs

- Considérant que le cabanon a une superficie de 14,6m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le cabanon a une hauteur sous-plafond de 2m49 au rez-de-chaussée et de 2m13 à l'étage ;
- Considérant que la partie inférieure du cabanon s'intègre dans le talus ; et que dès lors il n'est pas visible ;

#### Façades

- Considérant que les façades du bien sont en briques rouges très clair avec un lattis de bois au dernier étage et des châssis en bois ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne l'implantation et l'aspect des constructions ; que le PPAS impose une composition d'ensemble à front de bâtisse et des matériaux de parement ;
- Considérant que l'extension latérale est en bois et qu'elle dispose d'une fenêtre ronde ;
- Considérant qu'elle s'intègre dans le bâti existant ; que la fenêtre fait référence à la fenêtre latérale de la porte d'entrée ;
- Considérant cependant que ce volume est visible depuis l'espace public ;

#### Aménagements extérieurs

- Considérant que la zone de recul a été dallée ; qu'une place de parking extérieur a ainsi été aménagée ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- Considérant que le revêtement de la zone de recul en pavé rouge a été remplacée par des pavés gris ;
- Considérant dès lors que la demande est également en dérogation à l'art.11 du PPAS « Zone d'accès » ; que celui-ci impose une uniformité par rapport aux autres zones ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'uniformité des zones de recul dans le quartier et le maintien de la flore ;

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

- Supprimer le niveau supérieur de l'abri de jardin ;
- Réaménager la zone de recul en prévoyant plus de surface plantée et une homogénéité dans le type de pavement existant dans le quartier ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation, le gabarit, les toitures, l'aspect des constructions, la zone de cours et jardins et les dérogations aux art.4, 6 et 7 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture-hauteur et implantation - constructions isolées) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul, la zone d'accès et la dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU ( zone de recul) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11900**

**Monsieur et Madame Shaban & Joanna Krasniqi - Chorostkowska:** *l'isolation du mur pignon d'une maison unifamiliale ainsi que la régularisation de la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;*  
Rue Léopold I 394.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans la zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 ;
- considérant que la demande vise à *l'isolation du mur pignon d'une maison unifamiliale ainsi que la régularisation de la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les clôtures ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- considérant que les châssis actuels sont en bois ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de la mise en peinture des châssis en bois en façade avant de ton gris anthracite ainsi que la régularisation du remplacement de la porte d'entrée existante en bois par une porte en aluminium (teinte gris anthracite) ;
- considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur le mur pignon ;
- considérant que l'habitation est de type « 3 façades » ;
- considérant que le pignon latéral existant est aveugle et présente un revêtement extérieur de type « crépi » ;
- considérant que le nouveau revêtement en crépi sur isolant améliore le confort thermique du bâtiment pour les habitants ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des raccords de qualité au niveau du retour de l'isolation et du reste du mur de clôture en façade latérale ;
- considérant que ces travaux sont réalisés de manière à assurer à l'immeuble les performances énergétiques requises par les normes actuelles et à procéder à sa rénovation ; que la demande accroît le confort thermique et acoustique de l'habitation ;
- considérant que la demande améliore la situation existante du bien ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble dont la construction est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932, mais que les travaux envisagés ne compromettent pas la valeur architecturale de la façade avant, et ne modifient pas l'aspect architectural du bâtiment de manière significative ;
- considérant qu'il serait intéressant de retrouver une corniche en bois en façade avant ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- prévoir un soubassement identique à la façade avant le long de la façade latérale ;
- prévoir une teinte identique pour les façades avant et latérale ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement et en ce qui concerne les clôtures sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11684**

**ACP de l'immeuble:** *la régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.9373 concernant la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la régularisation de la construction d'une annexe au sous-sol, la modification de la disposition des unités de logement, l'aménagement de locaux commun, l'excavation d'une partie du sous-sol dans le but de rabaisser le niveau de la dalle de sol, l'aménagement de terrasses sur les toitures plates, l'agrandissement de baies en façade arrière et des modifications intérieures comprenant des travaux structurels et l'installation d'un escalier ;*  
Rue Léopold Procureur 33.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.9373 concernant la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la régularisation de la construction d'une annexe au sous-sol, la modification de la disposition des unités de logement, l'aménagement de locaux commun, l'excavation d'une partie du sous-sol dans le but de rabaisser le niveau de la dalle de sol, l'aménagement de terrasses sur les toitures plates, l'agrandissement de baies en façade arrière et des modifications intérieures comprenant des travaux structurels et l'installation d'un escalier ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 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) ;

Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 19/09/2022 libellé comme suit :
  - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *considérant que la demande vise à la régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.9373 concernant la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la régularisation de la construction d'une annexe au sous-sol, la modification de la disposition des unités de logement, l'aménagement de locaux commun, l'excavation d'une partie du sous-sol dans le but de rabaisser le niveau de la dalle de sol, l'aménagement de terrasses sur les toitures plates, l'agrandissement de baies en façade arrière et des modifications intérieures comprenant des travaux structurels et l'installation d'un escalier ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 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) ;*
  - *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

Historique de la parcelle et du bien

- *considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 7135 délivré en date du 16/05/1933 pour « la construction d'une maison » ;*

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.3071** délivré en date du 03/06/1960 pour « des transformations » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7658** délivré en date du 04/05/2004 pour « la construction d'une extension sur 3 étages pour réaliser 3 logements » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.9373** délivré sous conditions en date du 26/06/2018 pour :
  - Objet de la demande initiale : régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 5 logements (le non-respect du permis d'urbanisme **J.7658** qui autorisait 3 logements) ;
  - Objet de la demande modifiée : régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 4 logements (le non-respect du permis d'urbanisme **J.7658** qui autorisait 3 logements) ;
  - Objet de la demande modifiée : régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements avec augmentation du volume en façade arrière (le non-respect du permis d'urbanisme **J.7658** qui autorisait 3 logements) ;
- considérant que le bien fait l'objet d'un constat d'infraction **PV 03/11** dressé le 11/05/2011, ayant pour objet le non-respect du permis d'urbanisme **J.7658** délivré le 04/05/2004 et des plans autorisés par celui-ci. Le permis d'urbanisme **J.9373** a été introduit en vue de régulariser la situation. **Les conditions n'ayant pas été respectées, le permis est périmé et l'infraction subsiste ;**

#### Généralités

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la division du bien et à apporter quelques transformations intérieures ;
- considérant que le permis d'urbanisme **J.9373** (permis de régularisation avec conditions) prévoyait 3 unités de logement réparties comme suit :
  - 1 duplex 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée (étage de jour au sous-sol et étage de nuit au rez-de-chaussée) ;
  - 1 appartement 1 chambre au 1er étage ;
  - 1 duplex 2 chambres aux 2e étage + sous-combles ;
- considérant que le permis d'urbanisme **J.9373** prévoyait une extension aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en façade arrière afin d'agrandir les logements ;
- considérant que la situation de fait et infractionnelle réparti les logements (5 unités) comme suit :
  - 1 appartement 2 chambres au sous-sol ;
  - 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;
  - 1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - 1 appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - 1 appartement 1 chambre sous les combles ;
- considérant que l'extension en façade arrière n'a pas été réalisée et que le nombre d'unité de logement n'a pas été modifié ;
- considérant que la présente demande prévoit 3 unités de logement réparties comme suit :
  - 1 duplex 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée (l'étage de nuit ainsi que les locaux communs au sous-sol et l'étage de jour ainsi que le garage au rez-de-chaussée) ;
  - 1 appartement 2 chambres au 1er étage ;
  - 1 triplex 3 chambres aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages et sous les combles comprenant une salle de jeu sous toiture ;

#### Volumétrie et aménagements extérieurs



- *considérant qu'en situation de fait, une extension au sous-sol a été réalisée dans le jardin sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la seconde chambre du logement y a été aménagée ;*
- *considérant que la profondeur du sous-sol dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et la profondeur du bâtiment voisin le plus profond de 3,11 m (n°35) ;*
- *considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I RRU concernant la hauteur et la profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;*
- *considérant que la demande vise à excaver le sol (au sous-sol) et à réaliser une nouvelle dalle afin d'augmenter la hauteur sous-plafond qui n'était que de 1,9 m ; que la hauteur sous-plafond sera de 2,52 m hors finitions ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un volume à régulariser situé au sous-sol ; que celle-ci dépasse de 4,06 m le voisin de droite (n°35) sur une profondeur de 3,47 m ;*
- *considérant qu'une terrasse a également été aménagée sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci est plus profonde de 2,17 m par rapport au bâtiment voisin de gauche (n°31) ; qu'il était initialement prévu (dans le permis d'urbanisme J.9373) un retrait de 60 cm par rapport à la façade arrière ; que tel n'est plus le cas ;*
- *considérant l'impact visuel des terrasses par rapport aux bâtiments mitoyens de gauche (n°31) et de droite (n°35) ;*
- *considérant que la demande prévoit le placement d'un brise-vue sur la limite mitoyenne ; qu'il y a lieu d'obtenir l'accord préalable des voisins ;*
- *considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements des terrasses en respectant le code civil ;*
- *considérant que le volume proposé n'est pas en adéquation avec les volumes arrière et impacte les bâtiments voisins ;*
- *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 ;*

#### Aménagements intérieurs

- *considérant que des caves privatives sont aménagées au niveau du sous-sol mais que la demande ne prévoit pas de locaux communs (ordures, rangements du matériel de nettoyage) ;*
- *considérant que le RRU titre II, en ce qui concerne les locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples tels que les articles 16 et 18, prescrit que, les travaux projetés doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;*
- *considérant que dès lors la demande ne prévoit pas de locaux communs suffisants ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 emplacements de vélo suspendus au rez-de-chaussée ;*
- *considérant que la demande prévoit les modifications intérieures suivantes pour le duplex situé au sous-sol et au rez-de-chaussée :*
  - *l'aménagement des chambres au sous-sol ;*
  - *l'aménagement d'un escalier privé reliant les deux niveaux du duplex ;*
- *considérant que malgré une surface au sol suffisante (11m<sup>2</sup>) pour la 2<sup>ème</sup> chambre située au sous-sol, l'étroitesse (1,86 m de large) de celle-ci n'est pas acceptable ; que le dimensionnement de la chambre ne permet pas des conditions d'habitabilité suffisantes ;*
- *considérant que le caractère enterré des chambres situées au sous-sol ne satisfait pas le bon aménagement des lieux ;*
- *considérant que la demande prévoit les modifications intérieures suivantes pour le logement simplex situé au 1<sup>er</sup> étage :*
  - *les 2 chambres sont déplacées en façade avant ;*

- une double cloison oblique est installée entre les deux chambres ;
- un espace résiduel est de ce fait créé en façade avant ;
- les pièces de jours sont déplacées en façade arrière ; celles-ci dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'éclairage naturel (déficit de 4,84 m<sup>2</sup>) ;
- l'unique WC se situe dans la salle de bain accessible uniquement par la cuisine en façade arrière et ne disposant pas de sas avec doubles portes ; celui-ci déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant le WC ;
- considérant qu'il y a lieu de retirer les cloisons et la petite chambre située en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit les modifications intérieures suivantes pour le triplex situé aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages et sous les combles :
  - un séjour, une cuisine et une chambre sont aménagés au 2<sup>ème</sup> étage ; une chambre de 2,1 m de large y est également aménagée en façade avant ;
  - 2 chambres ainsi que 2 salles de bain sont aménagées au 3<sup>ème</sup> étage
  - un escalier dans la chambre n°2 ;
  - une salle de jeux est aménagée sous les combles ;
- considérant que l'étroitesse de la chambre située au 2<sup>ème</sup> étage (2,1 m de large) n'est pas acceptable ;
- considérant que la hauteur libre de l'escalier au niveau de la dernière marche est de 1,37 m ; que la salle de jeux sous les combles déroge également à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la hauteur sous plafond des locaux habitable en ce sens où la hauteur sous plafond n'est pas de minimum 2.30 m sur au moins la moitié de la superficie du local ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables dans le cadre de la création de nouveaux logements ;
- considérant que l'architecte a signalé en séance que les éléments intérieurs de qualité avaient été maintenus ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir tous les éléments architecturaux intérieurs ;

#### Façades

- considérant que la façade avant possède une haute valeur patrimoniale ; qu'il s'agit d'une façade de style « art déco » de l'architecte Joseph Evers ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la qualité architecturale de la façade à rue et la rénover à l'identique (porte de garage et châssis en bois) ;

#### PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant que la demande ne précise pas les dispositifs de ventilation mis en place dans les locaux tels que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilette et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une ventilation mécanique pour les pièces ne disposant pas de fenêtres ;

#### Conclusion

- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande nuit aux caractéristiques typologiques du bâtiment ;

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

***Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.4 (hauteur sous plafond (locaux habitables), à l'art.8 (WC), à l'art.10 (éclairage naturel), à l'art.16 (local commun à ordures) et à l'art.18 (local commun pour le rangement de matériel de nettoyage) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. »***

- considérant les plans modifiés introduits en date du 15/03/2023 ;
- considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - au sous-sol :
    - l'aménagement de 3 caves distinctes pour les 3 logements et une cave commune/rangement pour la copropriété ;
    - la conservation d'une seule chambre et le remplacement de la seconde chambre par un bureau attenant à cette grande chambre ;
    - la fenêtre avec allège du bureau est conservée ;
    - l'escalier et les sanitaires sont réaménagés afin de prévoir un WC visiteurs, une buanderie et une salle-de-bain commune ;
  - au rez-de-chaussée :
    - la cloison entre l'escalier du logement A1 et le hall commun est conservée afin de ne pas endommager le hall d'entrée ;
    - le séjour du A1 a été réaménagé : les pièces de jour sont placées du côté jardin, la cuisine est placée contre le garage et est séparée du séjour par 2 portes battantes ;
    - une seconde chambre est aménagée en façade arrière à la place de l'ancienne cuisine ;
    - le percement d'une baie en façade arrière pour la seconde chambre ;
    - l'aménagement d'une passerelle métallique côté jardin et le placement d'une porte-fenêtre côté séjour afin d'accéder au jardin sans passer par la chambre 2 ;
    - la réduction de la largeur de la terrasse et la création d'un passage d'accès vers le jardin (se situant à une distance de 136cm par rapport à la limite mitoyenne) ;
    - le placement d'un bac à plante le long du mur mitoyen de droite (n°35) ;
    - le placement d'une palissade en bois d'une hauteur de 190 cm sur le mur mitoyen de droite (n°35) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - les pièces de jour sont inversées : le séjour-cuisine est placé en façade avant afin de conserver les éléments décoratifs existants à cet étage ;
    - une chambre avec salle-de-bain est aménagée en façade arrière côté terrasse
    - un WC séparé est prévu dans le hall d'entrée ;
    - un espace buanderie est prévu dans la salle de bain ;
    - la terrasse est réduite et un recul de 190 cm est prévu par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°31) ;
    - le placement d'un bac à plante le long de ce mur mitoyen ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage :
    - la chambre n°1 est transformée en bureau ;
  - aux 3<sup>ème</sup> et sous combles :
    - les 2 chambres sont conservées ;
    - l'escalier dans la petite chambre est retiré et un nouvel escalier est placé entre les 2 chambres ;
    - la chambre n°2 est réduite ;
    - les 2 salles de bain ont été rassemblées en une grande salle de bain ;

- la salle de jeux prévue sous les combles est transformée en grenier/pièce de rangement ;
- considérant qu'il est expliqué dans la note explicative que le dépassement des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain indiqué dans l'avis de la commission de concertation du 19/09/2022 venait d'une erreur sur plan ;
- considérant que le gabarit existant en situation de fait du bien est conservé ; que l'extension située au sous-sol est donc toujours en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;
- considérant cependant que le volume au sous-sol n'implique aucune nuisance pour le voisinage ;
- considérant que la nouvelle chambre arrière donne sur une cour enterrée permettant d'accéder au jardin par un escalier ;
- considérant que la nouvelle chambre (n°2) aménagée au rez-de-chaussée dispose d'une largeur de 2,2 m ;
- considérant que l'aménagement de cette chambre au rez-de-chaussée implique le déplacement de l'accès vers le jardin ; qu'un nouvel accès en caillebotis de 85 cm de largeur est placé en saillie par rapport à la façade arrière ; que celui-ci est également en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU ;
- considérant que ce passage peut porter préjudice au bien voisin (n°35), en ce qu'il ne respecte pas le Code civil avec un recul par rapport au mitoyen inférieur à 1,90 m (1,10 m) ;
- considérant qu'il est regrettable de devoir circuler devant la chambre n°2 pour accéder au passage menant au jardin ;
- considérant que l'accès au jardin situé sur la toiture du volume en infraction présente également une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU et nécessite le placement d'un pare-vue sur toute sa profondeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes ; que celui-ci constitue une construction supplémentaire nuisant à l'éclaircissement de la propriété voisine et s'ajoutant à la densité bâtie ;
- considérant que la configuration spatiale du souplex n'améliore pas l'habitabilité au sein du logement, que les espaces restent incongrus, étriqués et que par conséquent le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que les servitudes de distances prescrites par le Code Civil sont respectées ;
- considérant que les logements A2 et A3 sont conformes au Titre II du RRU et que les transformations projetées répondent aux exigences de confort actuelles et aux normes du titre II du RRU ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et que les éléments décoratifs encore présents (plafonds moulurés, portes à panneaux en bois et vitré, cage d'escalier) doivent être conservés ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- revoir l'aménagement du souplex ainsi que les accès au jardin en supprimant le volume construit en infraction et en revenant à une configuration semblable à celle du dernier permis d'urbanisme octroyé en prévoyant des pièces de vie généreuses et qualitatives ;
- prévoir un local vélos indépendant au niveau du rez-de-chaussée ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.10 du titre II du RRU**

**(éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11840**

**Coopérative de Construction AUTREMENTS.C.R.L.** : *la démolition d'une partie de l'atelier, la construction d'un immeuble de 3 étages afin de créer 2 logements (1 duplex 2-chambres et 1 studio) comprenant une entrée commune vers l'intérieur d'ilot au rez-de-chaussée, le changement d'utilisation de l'atelier d'embouteillage en un atelier de construction ainsi que la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée en intérieur d'ilot et des murs mitoyens ;*  
Rue de Moranville46 Rue de Moranville 44.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'une partie de l'atelier, la construction d'un immeuble de 3 étages afin de créer 2 logements (1 duplex 2-chambres et 1 studio) comprenant une entrée commune vers l'intérieur d'ilot au rez-de-chaussée, le changement d'utilisation de l'atelier d'embouteillage en un atelier de construction ainsi que la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée en intérieur d'ilot et des murs mitoyens ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 19/11/2021 libellé comme suit :
  - *« vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *considérant que la demande vise à la démolition d'une partie de l'atelier, la construction d'un immeuble de 3 étages afin de créer 2 logements (1 duplex 2-chambres et 1 studio) comprenant une entrée commune vers l'intérieur d'ilot au rez-de-chaussée, le changement d'utilisation de l'atelier d'embouteillage en un atelier de construction ainsi que la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée en intérieur d'ilot et des murs mitoyens ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/10/2022 au 10/11/2022 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) ;*
    - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;*
  - *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

Historique de la parcelle et du bien

- *considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 7452 délivré en date du 13/04/1934 pour « la construction d'un mur mitoyen en plaques de béton » ;*

- *considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.421** délivré en date du 23/09/1947 pour « la construction d'une maison » ;*

#### Généralités

- *considérant que la destination urbanistique licite du bien est un dépôt et un atelier d'embouteillage ; que celui-ci s'étend sur l'entièreté de la parcelle ;*
- *considérant que la demande maintient l'atelier en fond de parcelle ;*
- *considérant que la demande prévoit le changement d'utilisation de l'atelier d'embouteillage en un dépôt de matériaux de construction comprenant un local de 2-3 bureaux et une toilette en fond de parcelle ;*
- *considérant que le dépôt sera utilisé pendant la journée en semaine de 7h à 18h et occasionnellement le samedi, sans nuisances sonores ;*

#### Implantation

- *considérant que la parcelle a une largeur de 5,02 m ;*
- *considérant que la parcelle est de dimension telle qu'il n'est pas possible d'y aménager plusieurs unités de logement ;*
- *considérant néanmoins que la demande présente une bonne qualité d'aménagement ;*
- *considérant que la parcelle est orientée Sud-Est ;*

#### Gabarit / Volumétrie

- *considérant que l'immeuble mitoyen de gauche (n°44) présente un gabarit de type R+1+TV ; que le l'immeuble mitoyen de droite (n°48) présente un gabarit de type R+3+TV ;*
- *considérant que le gabarit proposé est de type R+3 ;*
- *considérant que le nouveau gabarit s'aligne en hauteur au voisin de droite (n°48) qui est le plus haut mais que celui-ci dépasse de plus de 3m le profil mitoyen du voisin de gauche (n°44) qui est plus bas ;*
- *considérant que celui-ci s'aligne en profondeur aux 2 immeubles mitoyens ;*
- *considérant cependant que la terrasse à l'arrière du 1<sup>e</sup> étage dépasse en profondeur de 1,8 m les 2 mitoyens ; que la demande prévoit une rehausse du mur mitoyen droit sur une hauteur de 1m30 et une profondeur de 1m80 ;*
- *considérant l'effet belvédère de la terrasse arrière ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;*
- *considérant que la volumétrie projetée consiste en un jeu de volumes en façade avant ; que celle-ci se compose comme suit :*
  - *le rez-de-chaussée est aligné au front de bâtisse des immeubles mitoyens ;*
  - *le volume du 2<sup>ème</sup> étage est implanté en recul par rapport au front de bâtisse des mitoyens permettant l'aménagement d'un balcon en façade avant ;*
  - *le volume du 3<sup>ème</sup> étage surplombe le balcon situé au 2<sup>ème</sup> étage sans s'aligner au front de bâtisse du bâtiment mitoyen de droite ;*
- *considérant que le volume du 3<sup>ème</sup> étage, bien qu'il ne s'aligne pas au front de bâtisse, joue un rôle en termes de protection solaire et est primordial sur la qualité de vie intérieure du duplex ;*
- *considérant que la terrasse contribue à l'esthétique générale de l'architecture développée qui se caractérise par un jeu de pleins et de vides, de volumes en creux, d'alternance de matériaux (crépis et verre) ;*
- *considérant que, dans le même ordre d'idée, la terrasse et le volume en retrait situé au 2<sup>ème</sup> étage permettent de casser l'effet de masse en apportant néanmoins de la force et du caractère au bâtiment ;*
- *considérant cependant qu'il y a des discordances entre l'alignement des éléments de la façade projetée et l'axonométrie ;*

- *considérant que d'après l'axonométrie, le gabarit s'aligne au gabarit et aux baies du mitoyen droit (n°48) mais que le gabarit proposé est plus bas sur les plans ;*
- *considérant que l'aspect contemporain de la nouvelle construction en façade avant est acceptable et peut se justifier par la volonté de s'aligner sur les baies des bâtiments voisins ;*
- *considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la hauteur des volumes afin de s'intégrer au bâti existant ;*
- *considérant que la demande prévoit également de remplacer la toiture existante en intérieur d'îlot par une nouvelle toiture plate ; que celle-ci est en pente et la structure est légère ;*
- *considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'atelier ;*
- *considérant cependant que cette modification nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche (n°46) au droit de la cour d'une hauteur de 1,05 m ;*
- *considérant que cette rehausse permettra un meilleur usage de l'espace intérieur de l'atelier mais aura un impact sur l'ensoleillement et les vues du jardin voisin de gauche (n°46) ;*

#### Aménagements intérieurs

- *considérant que la demande prévoit une entrée cochère au rez-de-chaussée donnant accès à l'atelier, à la cage d'escalier des logements et au local vélo, un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas de place de parking ; que 3 emplacements de vélo sont projetés ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU concernant le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour les logements ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas de locaux communs pour les ordures ménagères ;*
- *considérant que la demande est en dérogation à l'art. 16 du Titre II du RRU ;*

#### Façades

- *considérant que la demande prévoit un cimentage de ton blanc ;*
- *considérant que la demande prévoit une porte de garage et une porte d'entrée en aluminium ajourée verticalement de ton noir et des châssis en aluminium de ton noir ;*
- *considérant que d'après l'élévation transmise, un garde-corps vitré est placé devant certaines baies ;*

#### Conclusion

- *considérant l'impact de la rehausse de l'atelier en intérieur d'îlot sur les habitations voisines ; qu'il y a lieu de diminuer la hauteur de la toiture de l'atelier et de prévoir une toiture intensive avec un système de rétention d'eau ;*
- *considérant que l'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage implique une rehausse du mur mitoyen de droite (n°48) ; qu'il y a lieu de la supprimer ;*
- *considérant que la parcelle est très étroite, que cette largeur est plus adaptée à une maison unifamiliale, qu'il y a donc lieu de limiter le nombre de logements ;*
- *considérant qu'il y a lieu de résoudre les problèmes techniques au niveau des raccords avec les mitoyens ;*
- *considérant qu'après examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie estime dans son avis (T.1987.0308/8) du 31/10/2022 que le permis d'urbanisme devrait être refusé pour les raisons suivantes :*
  - *les logements doivent disposer d'une entrée privative distincte de celle de l'atelier ; à défaut, seul le gérant de l'atelier peut occuper les étages ;*



- *l'espace des compteurs de gaz doit être protégé (compartimenté) par rapport à l'atelier (protection par rapport aux véhicules, parois EI 60, porte EI 30 et ventilation) ;*
- *l'entrée de l'atelier ne peut pas être utilisée comme parking ; l'accès doit être limité au chargement et déchargement de véhicule ;*
- *considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est défavorable ;*
- *considérant dès lors que le permis d'urbanisme doit être refusé conformément à l'art. 193 du CoBAT ;*

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

***Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art. 16 titre II (locaux communs) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ;***

- considérant les plans modifiés introduits en date du 05/04/2023 ;
- considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - la prolongation du couloir de l'entrée des logements jusqu'à la façade avant afin de compartimenter l'atelier par rapport aux logements : les logements disposent désormais d'une entrée privative distincte de celle de l'atelier ;
  - l'espace situé devant la porte sectionnelle de l'atelier est accessible pour les occupants des logements, qui pourront y entreposer leur vélo, et accéder aux compteurs ; l'accès se fera par l'extérieur ;
  - l'espace des compteurs gaz est aménagé dans un local séparé sous l'escalier qui mène aux étages. Ce local aura des parois et un plafond RF 1h, avec une porte RF 1/2h ;
  - le traitement de la façade avant du rez-de-chaussée a été modifié tout en conservant l'unité esthétique : la porte sectionnelle du garage est recouverte d'un bardage qui se poursuit devant la porte vitrée de l'entrée des logements, laissant passer la lumière, mais offrant plus d'intimité ;
  - la hauteur sous plafond de l'atelier est réduite de +/- 30cm. Celle-ci était de 3m22 et est réduite à 2m90 ;
  - la terrasse projetée ainsi que la rehausse du mur mitoyen à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage sont supprimées ;
  - l'aménagement d'une toiture verte semi-extensive combinée à un système de rétention d'eau de 75 l/m<sup>2</sup> sur la toiture de l'atelier (permettant à la fois d'avoir une gamme plus large de mélange de plantes sans avoir une hauteur de substrat trop importante) ;
  - les lignes de fuite de la perspective 3D jointe à la note explicative ont été corrigées : le raccord de la terrasse du 1<sup>e</sup> étage en façade avant avec le bien mitoyen de gauche correspond aux plans ;
- considérant que les 2 unités de logements sont maintenues (1 logement-duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et 1 logement au 1<sup>er</sup> étage) ; que celles-ci sont de type "traversant" ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un dépôt de matériaux de construction, qu'il s'agit d'une activité potentiellement bruyante, qu'il y a donc lieu de prévoir une isolation phonique entre le dépôt et le logement ;
- considérant que les modifications répondent partiellement à l'avis défavorable de la commission de concertation ;

- considérant que la demande reste trop dense, 1 dépôt et 2 logements, qu'il y a donc lieu de prévoir un logement unifamiliale au-dessus du dépôt ;
- considérant que la demande améliore la qualité de l'intérieur de l'ilot ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/05/2023 portant les références CP.1987.0308/9 ;

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

- limiter la demande à 1 logement au-dessus du dépôt ;
- prévoir une isolation phonique entre la zone carrossable et le logement de l'étage ;
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11965**

**Monsieur Cédric Otte:** *la construction d'une extension au rez-de-chaussée, la régularisation de la fermeture d'un balcon au 1er étage, la modification de la toiture, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et l'aménagement de 2 chambres supplémentaires au 2e étage ainsi que d'une salle de jeux sous les combles d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Léon Dopéré 65.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée, la régularisation de la fermeture d'un balcon au 1er étage, la modification de la toiture, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et l'aménagement de 2 chambres supplémentaires au 2e étage ainsi que d'une salle de jeux sous les combles d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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) ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8439** délivré en date du 12/03/1937 pour « la construction d'une maison » ;

Généralités

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la destination de tout ou d'une partie du bien construit et du nombre d'unités de logement ;

Objet de la demande :

a) Volumétrie

- considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda située au rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle extension (niveau 0), que ce volume sera construit en retrait par rapport à la situation existante et s'alignera à la façade arrière de l'annexe existante ;
- considérant que ce nouveau volume au rez-de-chaussée est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- considérant que la demande prévoit également la fermeture d'un balcon au 1er étage en façade arrière ; que celle-ci permet d'agrandir la chambre et de lui apporter un éclairage généreux, que la volumétrie projetée, de par sa position enclavée, vient refermer un espace résiduel et n'induit aucun impact sur les propriétés voisines ;

- considérant que la demande vise à isoler l'ensemble de la façade arrière et des toitures des volumes ;
- considérant que l'isolation de la toiture de l'annexe au 1er étage implique une rehausse de l'acrotère ; que celui-ci dépasse les immeubles mitoyens ;
- considérant dès lors que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que la volumétrie est toutefois acceptable au vu de son impact minime par rapport aux constructions voisines directes (derrière le mur de clôture mitoyen existant à droite) ;
- considérant que les dérogations sont minimales et que ces travaux améliorent les performances énergétiques de la maison ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bien afin d'aménager un étage supplémentaire ; que la nouvelle toiture s'aligne, au même niveau et profil de la toiture avant et arrière, que la maison mitoyenne de droite (n°67) ;
- considérant que le matériau prévu pour la rehausse est un bardage en tuiles de ton gris anthracite ; qu'un revêtement en zinc est prévu autour des baies nouvellement créées en façade avant et arrière ; que la corniche existante est maintenue ;
- considérant que la nouvelle toiture n'implique aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que le bien s'intègre et suit la ligne et les dimensions des bâtiments mitoyens droits existants, et s'intègre ainsi complètement dans l'ensemble de la rue ;
- considérant que l'augmentation de volume en hauteur et profondeur de la maison a peu d'impact sur l'ensoleillement des immeubles voisins vu l'orientation des façades arrière (Nord-Ouest) ;

#### b) Aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit la démolition partielle de murs porteurs au rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux structurels ainsi que l'extension du volume arrière au sein du logement visent à ouvrir les espaces de vie afin d'en améliorer la luminosité ou à en revoir les aménagements intérieurs vers plus de confort et de fonctionnalité ;
- considérant que le cloisonnement intérieur au niveau du 1er étage est également modifié ;
- considérant que la salle de bain et le bureau sont intervertis ; que cette modification permet l'aménagement d'une salle de bain plus spacieuse pour un logement de 4 chambres ;
- considérant que le balcon en façade arrière permet l'aménagement d'une chambre plus grande mais que celle-ci ne dispose pas d'un éclairage naturel insuffisant ; que celle-ci est dès lors en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régionale d'Urbanisme (RRU) ;
- considérant que la rehausse abrite 2 chambres de 19,3 m<sup>2</sup> et 17,6 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain au 2ème étage et une salle de jeu sous les combles ;
- considérant que bien que de dimension confortable les 2 chambres ne possèdent pas un éclairage naturel suffisant ; que dès lors, elles dérogent également au RRU, Titre II, art.10 ;
- considérant que la hauteur sous plafond du 2ème étage est de 2,50 m hors finitions ;
- considérant qu'un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escalier existante vers les combles en vue d'aménager l'espace en salle de jeux ;
- considérant que le pallier d'arrivée de l'escalier nouvellement créée dispose d'une hauteur sous plafond fluctuant entre 1,50 m et 2,18 m ;
- considérant que l'art. 4 du Titre II du RRU dispose que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et qu'elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la superficie de plancher inférieure à 2,30 m est de 9,20 m<sup>2</sup> ; que la superficie de plancher supérieure à 2,30 m est de 7,20 m<sup>2</sup> ;

- considérant dès lors que la hauteur sous plafond n'est pas suffisante ; que la demande est en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond des locaux habitables ;

Conclusion

- considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

**Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et profondeur) et aux art. 4 et 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11916**

**Monsieur et Madame Pascal & Véronique TASIAUX - LIERNEUX:** *la régularisation de l'agrandissement de l'annexe à l'arrière, de l'imperméabilisation du sol en zone de jardin et du remplacement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Corneille Hoornaert 20.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24.07.1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'agrandissement de l'annexe à l'arrière, de l'imperméabilisation du sol en zone de jardin et du remplacement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;*
- 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 la zone de jardin ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.4287** classé sans suite en date du 09/05/1968 pour « la construction d'un garage et la réfection d'une véranda existante » ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande vise à la régularisation de la construction d'un garage et de différentes extensions au rez-de-chaussée ;
- considérant que d'après les photographies aériennes disponible sur gis.urban.brussels, le volume du garage existe depuis 1971 ;
- considérant que l'article 300 §2 relatif aux actes et travaux qui étaient soumis à un permis de construire préalable au moment de leur exécution avant le 1er janvier 2000, sans que ce permis ait été obtenu, font l'objet d'un permis de construire simplifié ;
- considérant que les annexes à l'habitation ont évoluées au fil du temps ;
- considérant que la véranda n'est pas plus profonde et plus haute que le voisin mitoyen de droite ;
- considérant cependant que l'annexe du voisin de droite n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- considérant dès lors que celle-ci est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur et la profondeur d'une construction mitoyenne ;
- considérant que le PPAS n°2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31.10.1962 prévoit qu'aucune construction n'est admise en zone de jardin ; que l'art. 330 §3 du CoBAT n'est donc pas d'application ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une construction présente depuis plus de 50 ans (selon les photos aériennes sur gis.urban.brussels) ;

- considérant que celle-ci permet l'aménagement d'un bureau et d'une cuisine en façade arrière ; que celle-ci améliore la situation du bien et répond aux besoins actuels d'une famille ;

#### Façades

- considérant que la demande vise également à régulariser la modification des châssis ainsi que le placement de caissons de volet en façade avant ;
- considérant que les châssis existants ont été remplacés par des châssis (avec caisson) en PVC blanc ;
- considérant que les caissons nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- considérant que ces modifications dénaturent complètement la façade avant du bien ;
- considérant qu'il y a donc lieu de prévoir des châssis en bois peint en blanc avec les divisions respectant le style d'origine ; qu'il y a également lieu de supprimer les caissons de volet en façade avant ;

#### Aménagements extérieurs

- considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin ; que celle-ci est conforme au Titre I du RRU ; que le demandeur a signalé vouloir en diminuer sa superficie ;
- considérant cependant que cet aménagement déroge au PPAS n°2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31.10.1962 ; que celui-ci prévoit que la zone doit être aménagée en jardin ; que tel n'est pas le cas mais qu'il s'agit d'une construction existant depuis plus de 50 ans ;

#### Conclusion

- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- remettre en état les murets situés en zone de recul ;
- réduire la dimension de la terrasse ;
- prévoir des châssis en bois peint en blanc avec des divisions en respectant le style d'origine et supprimer les caissons de volet au prochain remplacement ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11946**

**TAKVAS.A.** : *la construction de deux étages supplémentaires avec toiture plate en vue de créer 9 unités de logements supplémentaires dans un immeuble de rapport composé d'un restaurant au rez-de-chaussée et de 13 appartements répartis aux 1er et 2ème étages ;*

Rue Henri Werrie, 61  
Rue Thomaes, 44  
Rue Henri Van Bortonne, 106

---

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 construction de deux étages supplémentaires avec toiture plate en vue de créer 9 unités de logements supplémentaires dans un immeuble de rapport composé d'un restaurant au rez-de-chaussée et de 13 appartements répartis aux 1er et 2ème étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 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, qu'il s'agit d'une pétition de 40 signataires ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent entre autres sur :
  - « Gabarit :
    - Nouveau gabarit disproportionné (16m de hauteur/58m de longueur) générant la déchirure et la fracture avec le tissu urbain existant ;
    - Effet d'écrasement et d'étouffement compte tenu du rapport entre le nouveau gabarit et la morphologie de l'espace public ;
    - Rupture avec le milieu de vie à échelle humaine compte tenu du R+4 ;
    - Impact et appauvrissement sur la luminosité naturelle pour les logements et les espaces extérieurs existants à cause de l'ombre projetée du bâtiment (Axes Est Sud et Ouest) ;
  - Réglementaire :
    - Dérogation importante en termes de hauteur (plus haute que le mitoyen le plus élevé) ;
    - Dérogation importante en termes de profondeur (dépasse le profil mitoyen de la rue Thomaes 46 de 5.40 m) ;
    - Non-conformité au code civil concernant le vis-à-vis d'une terrasse (appartement 4/9) ;

- Programmation :
  - Programmation trop dense, augmentation de 40% du nombre de logements supplémentaires (13 unités à 22 unités)
  - Manque de mixité sociale (manque de diversité dans les typologies des logements proposés) aucun appartement 3 ou 4 chambres ;
  - Volonté de créer une surdensification sans répondre aux impacts générés ;
  - Historique : il y a déjà eu une première phase de densification programmatique du bâtiment ;
  - Mutation du quartier importante par la création de plus de 80 logements supplémentaires (ancien site Pfizer) et la suppression de 70 emplacements de parking rue Léon Theodor (projet de réaménagement de l'espace public) ;
  - Tension démographique (entre 238-380 habitants supplémentaires dans les années à venir et dans un périmètre de 150 mètres) ;
  - Tension en termes de mobilité et sur les équipements communautaires (crèches, établissements scolaires,...) ;
  - Absence d'une analyse contextuelle complète du quartier ;
- Mobilité :
  - Tension en termes de mobilité, aucun stationnement supplémentaire prévu dans le bâtiment et report du stationnement en voirie déjà déficitaire ;
  - Tissu social populaire, comptant de nombreux habitants travaillant dans le secteur du bâtiment (besoin de leurs véhicules utilitaires) ;
- Architecture et Aménagements :
  - Fracture et manque d'intégration du bâtiment dans les typologies existantes ;
  - Terrasse problématique (appartement 9/9) ;
  - Espaces communs sont peu qualitatifs et déficitaires (local poubelle, caves, encombrants, locaux vélos...) ;
  - Manque de réflexion sur l'accessibilité des logements ;
  - Absence d'ascenseur pour un R+4 ;
  - Kots à vélos au sous-sol ;
  - Expression architecturale peu qualitative (multitude de matériaux, et de couleurs) et manque de cohérence entre le projet, la partie existante et le quartier ;
  - Manque de cohérence au niveau de la menuiserie extérieur (matériaux, divisions,...) ;
- Environnement :
  - Manque de réflexion sur la performance énergétique du bâtiment (PEB) et sur la rénovation de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (actuellement passoire énergétique) ;
  - Absence de réflexion quant à la diminution des émissions de CO2 ;
  - Pas de lutte contre l'effet des îlots de chaleur ;
  - Effet de fond de vallée pour l'intérieur d'îlot Theodor-Thomaes-Werrie ;
  - Mauvais choix de matériaux pour l'enveloppe du bâtiment ;
  - Absence de réflexion concernant la production d'énergie verte » ;

### Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.2958 délivré le 29 janvier 1960 pour « la construction d'un immeuble de commerce » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8840 délivré le 14 décembre 2010 pour « le changement de destination d'une partie d'un commerce au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en 4 appartements » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.11619 introduit le 11 octobre 2021 pour « la modification de la destination et de l'utilisation d'une partie du bien : un restaurant avec espace de stockage attenant au rez-de-chaussée à la place d'un restaurant + salon de beauté dans un immeuble de rapport », que la demande n'a pas encore fait l'objet d'un avis définitif ;

### Implantation, gabarit, volumétrie et respect des caractéristiques des constructions et de leurs abords (Titre I du RRU)

- Considérant que l'immeuble se situe dans l'îlot délimité par la rue Henri Werrie, la rue Henri van Bortonne, la rue Thomaes, et la rue Léon Théodor ;
- Considérant que le gabarit du bâtiment est de type « rez-de-chaussée + 2 niveaux avec toiture plate » ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de deux niveaux supplémentaires ;
- Considérant que le nouveau volume est accolé au bâtiment voisin situé rue Henri Werrie ;
- Considérant que nouveau volume présente un recul par rapport au bâtiment voisin situé rue Thomaes et dès lors ne nécessite pas la rehausse du mur mitoyen ;
- Considérant que la réhausse proposée dépasse le profil mitoyen du bâtiment voisin situé Rue Henri Werrie 63 ;
- Considérant l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate du 3<sup>e</sup> étage (appartement 4/9) dépasse le profil mitoyen du bâtiment voisin situé Rue Thomaes 46 ;
- Considérant que la construction du volume supplémentaire déroge à l'art. 4 « profondeur de la construction » et à l'art. 6 « toiture – hauteur » du Titre I du RRU ;
- Considérant que la rehausse est imposante par rapport au gabarit des bâtiments avoisinants ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

### Façades

- Considérant que la façade présente une style éclectique avec un jeu de volumes « rentrants » et « sortants » accentués par des bandeaux (corniches) horizontaux en encorbellement ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un volume à l'aspect monolithique, qui ne présente pas de dialogue architectural avec le bâtiment existant ;

- Considérant que les revêtements des façades avant (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages) sont composés d'éléments de maçonnerie (parement en briques de ton orangé, cimentage ton « sable », sous-bassement en pierre-bleue) ;
- Considérant que la demande prévoit un parement de façade en aluminium de ton gris foncé sur toutes les nouvelles façades visibles depuis l'espace publique ;
- Considérant que la demande prévoit des gardes corps en verre translucide ;
- Considérant que les châssis actuels sont en PVC de ton blanc au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage, et en aluminium de ton blanc au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit d'installation de châssis en aluminium de ton gris foncé au 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la matérialité du volume existant et celle du volume neuf sont discordantes ;
- Considérant que la demande ne précise pas la matérialité des façades visibles depuis l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la rehausse a un impact visuel important sur cet intérieur d'îlot, il y a lieu de préciser les matériaux envisagés ;
- Considérant que la demande prévoit l'application d'une vitrophanie opaque de ton gris clair sur allèges des châssis colorés, que cette proposition améliore l'harmonie des façades existantes au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des tous les aspects des façades existantes dans la composition des façades du volume supplémentaire, qu'il serait préférable de traiter la matérialité du bâtiment comme un tout et non comme deux constructions superposées indépendantes;

#### Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de balcons pour les nouveaux appartements 2/9, 3/9, 6/9, 7/9 et 8/9 ;
- Considérant que ces balcons sont étroits (entre 70 cm et 110 cm de profondeur) et que dès lors ces espaces extérieurs ne peuvent être considérés comme qualitatifs ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses pour les nouveaux appartements 1/9, 4/9, 5/9 et 9/9 ;
- Considérant que ces terrasses sont des espaces extérieurs qualitatifs ;

#### Modification du nombre d'unités de logement

- Considérant que le bien est actuellement composé d'un restaurant au rez-de-chaussée avec espaces de rangement, d'un salon de beauté et d'un garage ;
- Considérant que le bien comprend actuellement 13 logements répartis au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage dont 1 studio, 4 appartements 1-chambre et 8 appartements 2-chambres ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 9 logements supplémentaires au 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> étage dont 2 appartements 1-chambre et 7 appartements 2-chambres ;
- Considérant que la demande densifie nettement l'immeuble ;
- Considérant que la demande ne prévoit que des logement de même typologique que celles des logements existants (appartement 1 à 2 chambres) ;
- Considérant qu'en cas de construction de logements neufs, il y a lieu de privilégier une mixité dans le type de logements proposés ;

## Aménagement et conformité des nouveaux appartements aux normes d'habilité des logements (Titre II du RRU)

- Considérant qu'il y a trois entrées distinctes donnant accès aux logements situés aux étages supérieurs ;
- Considérant que les cages d'escaliers existantes sont étroites (+/- 0,8 cm) ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'ascenseur présent dans l'immeuble et qu'il n'est pas possible d'en installer un compte tenu de l'aménagement existant ;
- Considérant que la demande déroge à l'art. 15 « ascenseur » du Titre I du RRU qui stipule que « Tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages ou plus est équipé d'un ascenseur, répondant aux normes prévues au titre IV de ce règlement, sauf lorsque le 4ème étage est accessible depuis un étage inférieur et est le complément d'un logement établi à l'étage inférieur » ;
- Considérant que le bien concerné par la demande est existant mais que la création de deux étages supplémentaire s'apparente à des logements neufs ;
- Considérant que l'accès aux logements existants et neufs ne peut être considéré comme confortable ;
- Considérant qu'en cas d'augmentation du nombre de logements au sein d'un bâtiment existant, il y a lieu d'améliorer les espaces communs existants ;
- Considérant que la demande précise que les caves actuelles comprennent entre autres, des locaux pour les compteurs, 13 caves privatives et une cave réservée au restaurant ;
- Considérant que la demande précise que les nouveaux logements disposeront chacun d'une buanderie / espace de rangement au sein de l'habitation pour combler le manque de rangements individuels supplémentaires en cave où il n'est pas possible d'en ajouter ;
- Considérant que la superficie de ces espaces est petite (2-3m<sup>2</sup>) et seront destinés à accueillir les installations techniques requises pour tout nouveau logement (système de ventilation mécanique, chaudière, boiler ...) et que l'espace restant pour le rangement sera très limité ;
- Considérant de plus que l'accès à la salle de bain et à la chambre principale se fait via l'espace buanderie / espace de rangement (appartement 5/9 au 3<sup>e</sup> étage), que dès lors cet espace de rangement ne peut être considéré comme tel ;
- Considérant que l'aménagement de certains nouveaux logements n'est pas optimal, qu'il se calque sur la disposition des logements aux étages inférieurs, que ces aménagements ne répondent plus aux normes d'habitabilité et de confort actuel ;
- Considérant que la demande précise que différents locaux au sous-sol sont destinés d'une part à entreposer les ordures ménagères, d'autre part à entreposer des vélos ;
- Considérant que ces locaux ne sont pas accessibles facilement et ne peuvent donc être considérés comme tels ;
- Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 16 « ordures ménagères », à l'art. 17 « local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfant », et à l'art. 18 « local pour le rangement du matériel de nettoyage » du Titre II du RRU ;
- Considérant le nombre de logements prévus dans l'immeuble, que dès lors les dérogations mentionnées ci-dessus ne peuvent être considérées comme minimales et ne sont donc pas acceptables ;

- Conclusion

- Considérant la densification du bien existant et le manque d'amélioration des espaces communs et des circulations internes ;
- Considérant dès lors que le bien existant ne se prête pas à l'augmentation du nombre d'unités de logements, qu'il y a lieu d'avoir une réflexion globale sur l'entièreté de l'immeuble ;
- Considérant qu'une dérogation est censée demeurer une exception par rapport à l'application de la règle principale ;
- Considérant l'importance et le nombre de dérogations à la fois au Titre I et au Titre II ;

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

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) 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 02/06/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11913**

**Monsieur César Carvalho Ribeiro:** *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, la pose d'un enduit de ton blanc-cassé, le remplacement de la porte d'entrée en bois par un portail métallique, le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte grise en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière ;*

Rue Tilmont, 72

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone mixte 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° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, la pose d'un enduit de ton blanc-cassé, le remplacement de la porte d'entrée en bois par un portail métallique, le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte grise en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade application de la prescription générale ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'utilisation de la terrasse et de la toiture plate comme « jardin suspendu » ou « plaine de jeux » et autres nuisances possibles ;
  - la perte de lumière et d'ensoleillement ;
  - les vues plongeantes depuis la terrasse vers les jardins voisins ;
  - l'impact sur la vie privée lors de l'utilisation des espaces extérieurs privatifs ;
- considérant le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci ; qu'un acte de l'administration

active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicition ;

- considérant que la moins-value des biens voisins du projet n'est pas une compétence de la police administrative de l'urbanisme, que l'autorité ne doit se prononcer que sur l'admissibilité urbanistique du projet, que la plainte est donc considérée comme non fondée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 2781 délivré le 08 mars 1904 pour « la construction d'une maison » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.858 délivré le 10 novembre 1949 pour « une construction provisoire : cour couverte » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1466 délivré le 28 avril 1953 pour « des transformations de la façade principale » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2649 délivré le 04 novembre 1958 pour « la construction d'un atelier en fond de parcelle d'une maison unifamiliale » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.6533 délivré le 19 mars 1993 pour « la rénovation d'une maison avec atelier » ;
- Implantation, gabarit, volumétrie et respect des caractéristiques des constructions et de leurs abords (Titre I du RRU)
- Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle (ancien atelier) ;
- Considérant que la demande prévoit la transformation du fond de la parcelle en zone plantée, ce qui améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la terrasse s'aligne à la façade arrière du bien voisin le plus profond (n°74) et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la façade arrière du bien voisin le moins profond (n°70) ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation de bacs plantés sur une largeur de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne du bien de droite (n°70) ;
- Considérant que l'aménagement de la terrasse ne nécessite pas la rehausse des mitoyens, ne diminuera donc pas l'ensoleillement des biens voisins et ne nuira donc pas aux qualités résidentielles de ceux-ci ;
- Considérant que les modifications proposées sont conformes au titre I du RRU (caractéristiques des constructions et de leurs abords) ;
- Considérant la toiture plate au-dessus du garage ne peut être utilisée comme terrasse et doit rester uniquement accessible pour des raisons d'entretien ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps ou autre séparation physique entre la terrasse et la toiture plate ;



- Façade(s)
- Considérant que le bien se situe dans un ensemble de biens présentant des caractéristiques esthétiques et architecturales similaires ;
- Considérant que la façade avant actuelle est composée de briques de parement de ton rouge, d'un soubassement et de seuils en pierre bleue;
- Considérant que la demande prévoit l'application d'un enduit de ton blanc cassé sur l'entièreté de la façade ;
- Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du PPAS qui impose que « toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs » et que « les façades depuis la voie publique doivent être pourvues d'un soubassement d'au moins 20 cm » ;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver la façade actuelle en harmonie avec les façades des biens avoisinants, qu'il y a dès lors lieu de préserver les éléments décoratifs et les briques de parement apparentes ;
- Considérant que les châssis et la porte d'entrée actuels sont en bois peint en blanc ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation de châssis en aluminium de teinte grise ;
- Considérant que la demande prévoit également de remplacer la porte d'entrée par un portail métallique en aluminium de teinte grise, que ce remplacement s'accompagne d'un élargissement de cette porte ;
- Aménagement et conformité de l'habitation aux normes d'habilité des logements (Titre II du RRU)
- Considérant que la demande vise la modification de la porte d'entrée principale, qu'elle prévoit deux entrées séparées : l'une donnant accès au rez-de-chaussée, l'autre donnant accès aux étages supérieurs ;
- Considérant que le portail métallique est situé en recul par rapport à la façade principale, que la porte d'entrée du rez-de-chaussée est donc située avant le portail ;
- Considérant qu'il n'existe pas de communication interne directe entre les espaces au rez-de-chaussée et les espaces aux étages supérieurs ;
- Considérant que la division de la maison n'était reprise explicitement ni dans la note explicative et ni dans les formulaires introduits dans le cadre de la demande mais que le demandeur a expliqué lors de la séance son souhait d'utiliser le rez-de-chaussée de manière indépendante (logement) ;
- Considérant qu'en raison du réaménagement des espaces au rez-de-chaussée en façade avant, la superficie nette éclairante (+/- 3,74 m<sup>2</sup>) de « l'espace polyvalent » est inférieure au 5<sup>e</sup> de la superficie nette de plancher de la pièce ;
- Considérant de plus qu'il n'est pas possible d'agrandir les baies sans porter atteinte aux caractéristiques esthétiques de la façade avant ;
- Considérant dès lors que l'aménagement proposé pour les espaces repris ci-dessus ne répondent pas normes d'habilité des logements ;
- Considérant que la demande n'est pas claire au sujet de l'affectation du rez-de-chaussée, que cet espace doit être intégré au logement des étages et ne peut être utilisé de manière indépendante ;

- Considérant que la demande prévoit également le réaménagement des espaces de vie situés au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant qu'en raison du réaménagement intérieur, l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte est inférieur à 5<sup>e</sup> de la superficie nette de plancher;
- Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 10 « éclairage naturel » du Titre II du RRU ;
- Considérant qu'il s'agit d'un bien existant, que le nouvel aménagement des espaces vise à améliorer la qualité de ceux-ci, permet d'apporter un apport lumineux naturelle depuis la façade arrière dans partie centrale ;
- Considérant dès lors que la dérogation acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit la transformation de l'espace de stockage en un garage en partie arrière du rez-de-chaussée en vue d'y stationner de deux véhicules ;
- Considérant que l'accès à la zone de stationnement n'est pas aisé en raison de la largeur réduite du passage (2,40 m, ce qui engendrera des manœuvres fastidieuses lors de l'entrée et la sortie des véhicules) ;
- Considérant que la demande prévoit d'élargir l'ouverture de la porte d'entrée en façade avant afin de permettre l'entrée de véhicules ;
- Considérant que la nécessité de modifier l'ouverture en façade implique d'une part de modifier significativement les caractéristiques esthétiques de la façade avant et d'autre part démontre que le bien ne se prête pas à stationner des véhicules à l'intérieur de celui-ci ;
- Considérant de plus que l'accès au jardin se fait uniquement à travers la zone de stationnement, que cet aménagement n'est pas idéal et qu'il serait dès lors préférable d'aménager le rez-de-chaussée en pièces de séjour qualitatives ;
- Considérant dès lors que l'aménagement proposé au rez-de-chaussée ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Conclusion
- Considérant que les transformations proposées, ne s'accordent pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et dénature la structure du bâtiment existant ;

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

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade est refusée 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/06/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11915**

**Mevrouw Monique Vanden Bossche:** *de regularisatie van de buitenaanleg langs de voor- en zijgevel van een eengezinswoning;*

Heymboschlaan, 53

---

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed zich bevindt in de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) « N° 2.00 Heymboschwijk » goedgekeurd door K.B. op 24/07/1954 : privaat gebouw gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de buitenaanleg langs de voor- en zijgevel van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 11/05/2023 tot 25/05/2023 in verband met:
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de achteruitbouwstrook ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- Overwegende dat de woning van voor 1935 dateert ;
- Overwegende de A.Z. 79-1990 betreffende het bouwen van een veranda ;
- Overwegende de A.Z. 144-2022 betreffende werken zonder toelating : de wijziging van het grondoppervlakte en het plaatsen van een omheining ;

Inplanting

- Overwegende dat het goed zich bevindt in de tuinwijk ontworpen door architect Camille DAMMAN in 1921, die geïnspireerd is volgens het Engels model en dat hij een wijk ontwierp van straatjes omzoomd door huizen met een verdieping en een voortuintje;
- Overwegende dat een bijzondere aandacht aan het behouden van het landschappelijk karakter van het gebied moet worden besteed ;
- Overwegende dat de aanvraag een perceel op de hoek van het Heymboschlaan en de Edouard de Grjisestraat betreft ;
- Overwegende dat het goed deel uitmaakt van een groep van gebouwen met gemeenschappelijke architectonische en esthetische kenmerken;
- Overwegende dat het perceel een belangrijke positie in de verbinding tussen de twee straten heeft ;
- Overwegende dat de keerwanden van de naastliggende percelen uit wit gecementeerd metselwerk met een opengewerkt metalen traliehek samengesteld zijn ;

## Zone van achterbouw

- Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de afsluiting van de zone van de achterbouw :
  - Zone V (b) : « opengewerkt metalen traliehek op een 25 cm hoge grondmuur uit steen of gevelbakstenen. Totale maximumhoogte : 1,00 m.»
- Overwegende dat het symbool op het plan ontbreekt, dat op het plan de zone aantoont waarop de stedenbouwkundige voorschriften van de GBP met betrekking tot de ontwikkeling van de zone van achterbouw van toepassing zijn ter hoogte van het onroerend goed waarop de aanvraag betrekking heeft;
- Overwegende echter dat deze tuinwijk in zijn geheel is voorzien van een witgeschilderd muurtje van ongeveer 25 cm hoog met daarop metalen spijlen, en dat de lage muurtjes die de zone van achterbouw afbakenen behouden moeten blijven om de homogeniteit van het geheel te bewaren;
- Overwegende het voorgaande, moet de afsluiting van het betrokken perceel dezelfde kenmerken hebben als de afsluitingen van de naburige percelen ;
- Overwegende dat de aanvrager heeft vermeld dat de keerwanden werden vervangen wegens hun slechte staat ;
- Overwegende dat de huidige keerwanden uit lichtgrijze betonplaten (+/- 1,00 m hoog) samengesteld zijn ;
- Overwegende dat het mogelijk zou zijn om een oplossing te bieden om de grond vast te houden en toch een witte metselwerkafwerking te voorzien ;
- Overwegende dat de huidige keerwanden en het metalen hek van het voorschrift van het BBP afwijken ;
- Overwegende dat de aanleg van de zone van achterbouw aan de stedenbouwkundige voorschriften moet voldoen :
  - Zone V (c) : « met gras bedekt en altijd volmaakt onderhouden. Enige lage beplantingen worden toegelaten. Beplantingen met hoge stengels zijn uitgesloten. Toegangswegen naar de ingang op de begane grond worden toegelaten. Hun oppervlakte moet zo gering mogelijk zijn. [...] »;
- Overwegende dat de toegang tot de woning via een trap verliep ;
- Overwegende dat de toetreding van het perceel naar de perceelsgrens met de Edouard de Grijsestraat 20 verschoven werd ;
- Overwegende dat in de oorspronkelijk situatie er een hoogteverschil was van 65 cm tussen het straatniveau en het tuinpad ;
- Overwegende dat het bodemreliëf licht gewijzigd werd en dat een pad in helling aangelegd werd ;
- Overwegende dat de toegangsweg minimaal wordt gedimensioneerd, met oog op draaicirkels voor rolstoeltoegankelijkheid;
- Overwegende dat de wijziging van het tuinpad de bereikbaarheid van de woning verbeterd ;
- Overwegende dat de aanvraag aan het bovenvermelde voorschrift voldoet ;

## Tuinzone

- Overwegende dat de afsluiting van de tuinzone aan de stedenbouwkundige voorschriften moet voldoen :
  - Tuinzone (b) : « piketpalen met ijzerdraad, maximumhoogte 1,50 m, verborgen door een groene ligustrumhaag, 1,70 m maximumhoogte en 50 cm breed. Deze hagen moeten altijd volmaakt onderhoud worden. Deurtjes die niet hoger zijn dan de afsluitingen worden toegelaten. »;
- Overwegende dat de haag langs de oorspronkelijke grondmuur volledig werd verwijderd ;

- Overwegende dat een metalen hek met toegangspoort rondom de tuin geplaatst werd om de intimiteit van de bewoners tijdens het gebruik van het tuin te behouden;
- Overwegende dat de geplaatste metalen afsluiting 10 cm hoger is dan gespecificeerd in het BBP; dat het hoogteverschil miniem is en dat de afwijking zou kunnen goedgekeurd worden;
- Overwegende dat de omheining naar de limiet van de tuinzone moet worden verschoven en dat een nieuwe haag in de zone van achterbouw moet (voor de omheining) aangeplant worden;
- Overwegende dat een terras (keramische tegels 60x60 cm) in de hoek aan de achterkant van het huis wordt aangelegd;
- Overwegende dat het oorspronkelijke terras langs de zijgevel van het huis werd geweigerd;
- Overwegende dat het nieuwe terras beter geschikt is ten opzichte van de perceelvorm en de toegang naar de woning ;

### Besluit

- Overwegende dat het gemeentebestuur zich niet kan laten beïnvloeden door het gewicht van de voldongen feiten, maar zich uitsluitend moet baseren op de criteria van de goede indeling van het terrein;
- Overwegende het voorgaande, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving;

**UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw ;

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de achteruitbouwstrook worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

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.