

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11382

Monsieur et Madame Jean-Claude & Josette DALIER – DAVID : *la régularisation du changement de destination d'un bureau au premier étage en logement, de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière au deuxième étage et du remplacement des châssis en façade avant, le changement de destination du magasin en cabinet de kinésithérapie (équipement) à l'avant du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*

Rue de l'Eglise Saint-Pierre 54A.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un bureau au premier étage en logement, de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière au deuxième étage et du remplacement des châssis en façade avant, le changement de destination du magasin en cabinet de kinésithérapie (équipement) à l'avant du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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 que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) : modification visible depuis les espaces publics ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.4455 délivré le 21/11/1968 pour la construction d'un dépôt à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- vu le permis d'urbanisme J.4863 délivré le 07/06/1973 pour l'extension des bureaux au 1^{er} étage de l'immeuble ;
- considérant qu'il ressort des inscriptions au registre la population que le premier étage de l'immeuble est occupé comme logement depuis au moins février 2001 ; que le changement de destination du bureau en logement est bien soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant qu'il ressort des informations de la Banque Carrefour des Entreprises que le rez-de-chaussée est en partie occupé comme cabinet de kinésithérapie depuis octobre 2016 ; que le changement de destination du magasin attenant à l'atelier de chocolaterie en équipement est bien soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant que l'atelier de chocolaterie est présent depuis décembre 1998 ;
- considérant que la prescription générale 3.2. du PRAS autorise l'installation d'un équipement (activité paramédicale) dans la zone ; que l'activité, de par sa nature et la superficie qu'elle occupe, est compatible avec l'habitation qui est l'affectation première de la zone ;
- considérant que le logement présent au 1^{er} étage de l'immeuble déroge aux art. 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond dans la chambre de l'appartement au 1^{er} étage est de 2,48 m au lieu de 2,50 m ; que la dérogation est minime et n'impacte pas les qualités de vie du logement ;

- considérant que la hauteur libre sous plafond de la chambre avec salle de douche attenante créée sous toiture est insuffisante (moins de 2,30 mètres sur plus de la moitié de la superficie de plancher) ; que cet espace ne dispose pas de suffisamment de hauteur libre sous plafond pour permettre l'aménagement d'une chambre confortable ; que la demande prévoit de la transformer en bureau avec salle de douche attenante ;
- considérant que la salle de douche avec WC intégré donne directement dans le séjour du logement au 1^{er} étage ; que s'agissant d'un appartement une chambre, un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables ;
- considérant que la dérogation n'est pas justifiable et qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 8 du titre II du RRU ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte du logement au 1^{er} étage est insuffisant (3,7 m² de surface nette éclairante manquante) ; que s'agissant de la façade d'un bien situé en ZICHEE, il n'est pas envisageable de modifier les baies présentes en façade avant sans dénaturer l'aspect esthétique et l'unité architecturale du bâtiment ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
- considérant qu'il ressort des photos aériennes tirées de gis.urban.brussels que le revêtement de la toiture de l'annexe du 1^{er} étage a été modifié entre 1996 et 2004 ; que du mobilier y est présent ; que cette terrasse ne respecte pas le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant que la demande prévoit l'ajout d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,90 m à compter du niveau fini de la terrasse en partie latérale ; qu'un retour sur une largeur de 0,60 m et une hauteur de 1,90 m est prévu au niveau du mur séparatif avec le bâtiment n°56 ;
- considérant que ces éléments dérogent aux art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- considérant qu'une palissade est également installée au-dessus du mur séparatif avec le bâtiment n°56 ; que celle-ci permet d'éviter les vues depuis la terrasse voisine vers la parcelle concernée par la présente demande ; que la terrasse voisine n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable et est de ce fait irrégulière ;
- considérant que le bâtiment au n°54 dispose d'une terrasse régulière au niveau du 1^{er} étage ; que le placement de palissades permet de garantir une intimité des habitants de l'immeuble ;
- considérant que la terrasse permet au studio existant et régulier au 2^e étage de bénéficier d'un espace extérieur ; que son accès se fait par le biais d'une lucarne existante en toiture ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée plein Nord ; que le placement de palissades sur le pourtour de la terrasse ne devrait que peu impacter l'ensoleillement des habitations voisines ;
- considérant que les dérogations au titre I sont minimales et justifiables ;
- considérant que les châssis en aluminium doré présents aux étages en façade avant ont été remplacés après mars 2009 par des châssis en PVC blanc ; que les divisions des châssis au 2^e étage ont été modifiées (2 au lieu de 3) ; que les impostes vitrées supérieures sont conservées ;
- considérant que la vitrine en aluminium doré présente au rez-de-chaussée est remplacée par une nouvelle vitrine en aluminium dont le ton n'est pas précisé en partie gauche, une porte d'entrée au cabinet de kinésithérapie en partie centrale et une double porte en partie gauche ; qu'une imposte vitrée est prévue en partie supérieure des châssis ;
- considérant que les plans de la situation de fait ne correspondent pas à la situation de droit (pas de renforcement au niveau de l'entrée vers l'atelier et les étages) ; qu'il n'est pas possible de dater avec précision la modification des châssis au rez-de-chaussée ;
- considérant que la modification des châssis au rez-de-chaussée permet de distinguer l'entrée au cabinet de kinésithérapie et l'entrée vers les logements aux étages et l'accès à l'atelier ;

- considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les nouveaux châssis en façade avant s'accorderont entre eux et formeront un ensemble ; qu'il y a lieu de garantir une uniformité esthétique de la façade avant ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser le matériau et la couleur des nouveaux châssis et du revêtement de la façade au rez-de-chaussée dans les documents graphiques ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que la demande répond à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité 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 :

- supprimer la chambre sous toiture et maintenir le bureau existant ;
- supprimer des documents graphiques la palissade installée au-dessus du mur séparatif avec le bâtiment n°56 ;
- maintenir la vitrine existante ou prévoir une nouvelle vitrine et des matériaux plus en adéquation avec la vitrine existante ;
- respecter l'article 8 du Titre II du RRU en ce qui concerne le sas entre le WC et le séjour ;

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et aux art. art. 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) 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.

La dérogation à l'art. 8 (WC) du titre II du RRU en ce qui concerne l'appartement au 1^{er} étage est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11407

Monsieur Mohammed LOTFI: *la régularisation de la modification de la vitrine commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
Chaussée de Jette 685.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la modification de la vitrine commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 36 §1, 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne les enseignes et supports publicitaires ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.5802 délivré le 07/06/1994 pour l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble ; qu'aucune indication concernant la façade avant ne figure dans le permis d'urbanisme ;
- vu le permis d'urbanisme J.10215 délivré le 04/07/2017 pour la création d'un loft au premier étage arrière d'une maison de commerce comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec mezzanine et un appartement-duplex ;
- considérant que dans la situation de droit du bien, le rez-de-chaussée est occupé par un magasin de bricolage (commerce) ; que dans la présente demande, il est occupé par un magasin d'électroménager (commerce également) ; que ce changement d'utilisation ne requiert pas de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant que ce permis d'urbanisme mentionne une vitrine commerciale en PVC de ton blanc avec porte d'accès au commerce centrale flanquée de 2 grands châssis fixes, et une porte en PVC de ton blanc en partie latérale droite menant à un logement ; qu'une imposte vitrée est présente dans la partie supérieure avec une division horizontale ; que la vitrine est encadrée d'un habillage en bois avec moulures de ton rouge ;
- considérant que la demande vise à remplacer cette vitrine par une nouvelle en aluminium de ton gris foncé avec double porte en partie centrale flanquée de 2 châssis fixes ; que la hauteur de l'imposte est fortement réduite et les portes et parties fixes paraissent plus élancées ;
- considérant qu'une enseigne en lettre découpées est placée sur un support noir brillant entre le haut de la vitrine et les consoles du balcon du 1^{er} étage ; que la demande ne précise pas les matériaux, les couleurs (y compris de l'habillage des murs latéraux) et si l'enseigne est rétroéclairée ; que sur base des photos fournies, il semblerait que le même revêtement que celui du support de l'enseigne habille le mur latéral gauche ; que le mur latéral droit semble être conservé dans les tons rouges et les moulures supprimées ;

- considérant que cette enseigne est placée partiellement devant la vitrine du commerce ; que la hauteur de la vitrine s'en trouve diminuée de 3,60 m à 2,75 m ; qu'il en résulte également une diminution de l'éclairage naturel du commerce, une moins bonne visibilité à l'intérieur de celui-ci et une sensation d'écrasement de la vitrine sous l'enseigne ; qu'elle revient également devant l'imposte vitrée située au-dessus de la porte d'entrée, ce qui diminue l'éclairage naturel du hall d'accès au logement ;
- considérant que cette enseigne est située en zone générale du titre VI du RRU ; qu'elle déroge à l'article 36 §1, 3° du titre VI du RRU en ce que son support n'est pas situé à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne et ne s'inscrit pas dans le prolongement d'une baie ;
- considérant que l'art. 2.2.1 du P.P.A.S. n°7.03 dispose que « toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines » ;
- considérant que l'enseigne ne s'intègre pas dans la façade à rue et dénote par rapport au bâtiment voisin au n°683 dont la modénature est assez similaire ; qu'elle tend à effacer certains détails architecturaux et à couvrir une partie de la vitrine du commerce ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer aux dispositions du titre VI du RRU ;
- considérant qu'il ressort de ce qui précède que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne s'intègre pas dans le contexte urbain environnant ;
- considérant que l'avis de la commission de concertation ne peut être infléchi par le poids du fait accompli ;

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

Les dérogations à l'art. 36 §1, 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°7.03 en ce qui concerne les enseignes et supports publicitaires 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11002

Monsieur Nordine Bourass: *la régularisation de la couverture d'une partie de la cour au niveau du rez-de-chaussée, de la fermeture des balcons aux étages en façade arrière et du remplacement des menuiseries en façade avant, la création d'un escalier intérieur entre le logement annexé au commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol et l'aménagement d'un appartement-duplex au troisième étage et sous toiture dans un immeuble de rapport ;*
Rue Pierre Timmermans 32.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande initiale visait à *la régularisation de la couverture d'une partie de la cour au niveau du rez-de-chaussée et de la fermeture des balcons aux étages en façade arrière, la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant, la création d'un escalier intérieur entre le logement annexé au commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol, l'aménagement d'un studio sous combles et la création d'une lucarne en façade avant d'un immeuble de rapport ;*
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 13/12/2019 libellé comme suit :
 - « *vu le refus de permis d'urbanisme J.10682 du 27/11/2018 qui visait à la régularisation de la transformation d'un rez-de-chaussée commercial avec logement attenant en un appartement-duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en fond de parcelle, de la fermeture des balcons aux étages, et la création d'un logement sous comble, d'un chien-assis dans le versant avant de la toiture et le remplacement des menuiseries en façade avant ;*
 - *vu la présente demande introduite le 21/06/2019 ;*
 - *considérant que la présente demande vise à la régularisation de la couverture d'une partie de la cour au niveau du rez-de-chaussée et de la fermeture des balcons aux étages en façade arrière, la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant, la création d'un escalier intérieur entre le logement annexé au commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol, l'aménagement d'un studio sous combles et la création d'une lucarne en façade avant d'un immeuble de rapport ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 pour cause de :*
 - *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*
 - *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*
 - *considérant que dans la situation de droit, le bien est composé de quatre unités de logement : une au rez-de-chaussée, une au premier étage, une au deuxième étage et une au troisième étage ;*
 - *considérant que dans la situation de droit telle qu'elle ressort du permis d'urbanisme 6730 délivré le 08/07/1932, un commerce avec logement attenant est autorisé au rez-de-chaussée ; que si le logement est occupé de manière continue depuis au*

- moins 1971, il n'est pas certain que le commerce ait jamais été exploité ; que dans les documents préparatoires à l'élaboration du P.P.A.S. n°7.03, aucun commerce au rez-de-chaussée n'est relevé, contrairement au logement ;
- considérant que la demande prévoit de démolir l'annexe infractionnelle en fond de parcelle et de la remplacer par une cour telle que prévue dans les plans de la construction de l'immeuble du permis 6730 délivré le 08/07/1932 ;
 - considérant qu'une partie de la cour a été couverte afin d'agrandir la cuisine au rez-de-chaussée ; qu'il n'est pas possible de dater avec précision la construction de cette annexe ;
 - considérant qu'il y a lieu de prévoir l'aménagement d'une zone en pleine terre ;
 - considérant que la demande prévoit la création d'un local pour vélos au rez-de-chaussée dans la continuité du hall d'entrée ; que cela diminue la superficie de la cuisine du logement du rez-de-chaussée qui reste conforme au titre II du RRU ;
 - considérant que la fermeture des balcons aux étages en façade arrière permet d'intégrer le WC et la salle de douche dans le volume des appartements ; que la démolition des baies de fenêtres et allèges permet d'ouvrir l'espace des chambres et de déplacer les fenêtres dans le plan de la façade arrière ;
 - considérant que la création d'un logement supplémentaire (studio) sous combles augmente la densité de logements sur la parcelle ; que celui-ci est situé au 4^e étage du bâtiment qui ne dispose pas d'un ascenseur ; que son accès est dès lors rendu compliqué ; qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements ;
 - considérant que la lucarne nuit à l'homogénéité de la façade ; que celle-ci ne pourra être autorisée et que les combles devront dès lors soit garder la même affectation, soit être rattaché à l'appartement du 3^e étage ;
 - considérant que la demande prévoit de régulariser le remplacement des menuiseries existantes en façade avant par des châssis en PVC gris ; que le dessin des nouveaux châssis ne respecte pas le dessin des châssis existants (modification des divisions, des ouvrants, des dormants, des impostes et des vitraux) ni le matériau (bois) ni la couleur (brun foncé) ;
 - considérant que la demande prévoit le maintien de la porte d'entrée en bois naturel ;
 - considérant que la construction du bâtiment remonte à 1933-1934 ; que bien que ne figurant pas à l'inventaire du patrimoine bruxellois en application de l'art. 207 §1 al. 4 du CoBAT, le bâtiment nécessite une attention particulière quant à son intérêt esthétique et architectural ;
 - considérant que les photographies des façades de GoogleMaps font apparaître une modification de la devanture de l'ancien commerce intervenue après octobre 2013 ; que le renforcement de la porte d'entrée de l'ancien commerce a été modifié et remplacé par une porte dans le plan de la façade avant par des châssis en PVC de ton brun ; que le vitrage coloré de l'imposte a été supprimé ; que les plans introduits ne renseignent pas le dessin des châssis en situation de droit ;
 - considérant qu'il y a lieu de préserver l'harmonie esthétique et l'unité architecturale du bâtiment ; que le projet prévoit un appauvrissement de l'architecture du bâtiment existant ;
 - considérant qu'il y a lieu de préciser l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce ou en profession libérale ;

Avis unanime défavorable. »

- vu le projet modifié introduit le 30/10/2020 et complété les 15/03/2021 et 19/05/2021 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- considérant que la demande modifiée vise à la régularisation de la couverture d'une partie de la cour au niveau du rez-de-chaussée, de la fermeture des balcons aux étages en façade arrière et du remplacement des menuiseries en façade avant, la création d'un escalier intérieur entre le logement annexé au commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol et l'aménagement d'un appartement-duplex au troisième étage et sous toiture dans un immeuble de rapport ;

- attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que les modifications par rapport à la demande initiale sont les suivantes :
 - démolition de l'annexe infractionnelle en fond de parcelle et aménagement d'un jardin en pleine terre représentant 50% de la zone de cours et jardins ;
 - suppression du local pour vélos au rez-de-chaussée dans la continuité du hall d'entrée ;
 - maintien d'un commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant ; création d'un escalier intérieur permettant d'accéder à une buanderie et une salle de douche en sous-sol depuis la pièce intermédiaire au rez-de-chaussée ;
 - suppression du studio prévu sous les combles et aménagement d'un appartement-duplex au 3^e étage et sous combles ;
 - suppression de la lucarne prévue en toiture ;
- considérant qu'une partie de la cour a été couverte afin d'agrandir la cuisine au rez-de-chaussée ; qu'il n'est pas possible de dater avec précision la construction de cette annexe ;
- considérant que la fermeture des balcons aux étages en façade arrière permet d'intégrer le WC et la salle de douche dans le volume des appartements ; que la démolition des baies de fenêtres et allèges permet d'ouvrir l'espace des chambres et de déplacer les fenêtres dans le plan de la façade arrière ;
- considérant que l'aménagement d'un jardin en pleine terre améliore la perméabilité de la zone de cours et jardins et tend à répondre au titre I du RRU ;
- considérant que la demande modifiée ne vise plus à augmenter le nombre d'unités de logement dans l'immeuble ; qu'il n'y a dès lors plus d'imposition en terme d'aménagement de locaux communs tels que prévus au titre II du RRU ;
- considérant que le logement existant au 3^e étage est agrandi afin de former un duplex avec les combles dans lesquels 2 chambres et une salle de douche sont aménagées ; que les plans prévoient un aménagement proche de celui existant au niveau du 3^e étage (séjour et cuisine en façade avant, chambre et salle de douche avec WC en façade arrière) ;
- considérant que la coupe indique erronément la présence d'un studio sous combles ; qu'il y a lieu d'en modifier l'indication dans les documents graphiques ;
- considérant que la superficie de la chambre au 3^e étage est supérieure à celle du séjour ; qu'en tant que local habitable principal de l'habitation, celui-ci devrait être proportionnel au nombre de chambres et dès lors étendu sur tout le 3^e étage afin d'avoir un séjour traversant ; que ceci répondrait à un bon aménagement des lieux compte tenu des 2 chambres aménagées dans les combles ;
- considérant qu'afin de répondre à un bon aménagement et de respecter l'art. 8 (WC) du titre II du RRU, il y a lieu de prévoir une porte pour le WC depuis le palier du 3^e étage ;
- considérant qu'aucune privatisation de la cage d'escalier commune n'est prévue pour l'appartement-duplex créé ; qu'il y a lieu de prévoir une porte d'accès à ce logement au niveau du palier du 2^e ou du 3^e étage ;
- considérant que la porte présente sous combles peut être supprimée ;
- considérant qu'il y a lieu d'optimiser l'aménagement sous combles en déplaçant la porte d'accès à la chambre avant dans la continuité du hall et en déplaçant celle de la chambre arrière dans la cloison parallèle à la salle de douche ;
- considérant que la salle de douche avec WC intégré sous combles est de petites dimensions ; que l'espace ne permet pas de placer un lavabo ; qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement ;
- considérant que la demande prévoit de régulariser le remplacement des menuiseries existantes en façade avant par des châssis en PVC gris ; que le dessin des nouveaux

châssis ne respecte pas le dessin des châssis existants (modification des divisions, des ouvrants, des dormants, des impostes et des vitraux) ni le matériau (bois) ni la couleur (brun foncé) ;

- considérant que la demande prévoit le maintien de la porte d'entrée en bois naturel ;
- considérant que la construction du bâtiment remonte à 1933-1934 ; que bien que ne figurant pas à l'inventaire du patrimoine bruxellois en application de l'art. 207 §1 al. 4 du CoBAT, le bâtiment nécessite une attention particulière quant à son intérêt esthétique et architectural ;
- considérant que les photographies des façades de GoogleMaps font apparaître une modification de la devanture de l'ancien commerce intervenue après octobre 2013 ; que le renforcement de la porte d'entrée de l'ancien commerce a été modifié et remplacé par une porte dans le plan de la façade avant par des châssis en PVC de ton brun ; que le vitrage coloré de l'imposte a été supprimé ; que les plans introduits ne renseignent pas le dessin des châssis en situation de droit ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver l'harmonie esthétique et l'unité architecturale du bâtiment ; que le projet prévoit un appauvrissement de l'architecture du bâtiment existant ;

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

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 02/07/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11406

WINDEKIND V.Z.W.: *het verbouwen (met name structurele werken, isolatie van de gevels en van het dak, vervangen van de ramen aan de voorgevel van het hoofdgebouw, creëren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel en van lighthappers in het achtergebouw en van nieuwe terrassen en buitentrappen) van het kinderdagverblijf bestaande uit twee bouwvolumes;*

Van Swaestraat 13.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen (met name structurele werken, isolatie van de gevels en van het dak, vervangen van de ramen aan de voorgevel van het hoofdgebouw, creëren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel en van lighthappers in het achtergebouw en van nieuwe terrassen en buitentrappen) van het kinderdagverblijf bestaande uit twee bouwvolumes nastreeft;
- gelet op het advies van de overlegcommissie van 26/03/2021 dat luidt als volgt:
 - *“aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;*
 - *overwegende dat de aanvraag het verbouwen (met name structurele werken, isolatie van de gevels en van het dak, vervangen van de ramen aan de voorgevel van het hoofdgebouw, creëren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel en van lighthappers in het achtergebouw en van nieuwe terrassen en buitentrappen) van het kinderdagverblijf bestaande uit twee bouwvolumes nastreeft;*
 - *aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/03/2021 tot 18/03/2021 in verband met:*
 - *toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);*
 - *toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);*
 - *afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);*
 - *afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk);*
 - *afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);*
 - *overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;*
 - *overwegende dat het hoofdgebouw opgenomen is in de geactualiseerde urgentie-inventaris van het Sint-Lukasarchief en in de permanente actualisatie van de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (DPC-DCE);*
 - *overwegende dat de laatste wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed uitrusting (kinderdagverblijf) is; dat het kinderdagverblijf bestaat uit 2 bouwvolumes (hoofdgebouw aan de straatkant en achtergebouw op het binnenterrein van het huizenblok);*
 - *overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot 2 naastliggende percelen, waarvan een zich achter het perceel op Nr. 11 bevindt, in de zone voor koeren en tuinen;*
 - *overwegende dat het bestaande buitenschrijnwerk in mosterdgeel aluminium aan de voorgevel identiek blijft behouden zonder wijziging van de indelingen, behalve voor wat betreft de ingangsdour;*

- overwegende dat de bestaande ingang deur in mosterdgeel aluminium vervangen wordt door een aluminium met bruin buitenschrijnwerk bestaande uit 3 delen; dat de indelingen degenen van het raam op de eerste verdieping respecteren;
- overwegende dat de aanvraag de structuur en de stijl van de bestaande gevel niet wijzigen (gebouw van 1927) ;
- gelet op het feit dat de aanvraag uniformiteit aan de voorgevel zal brengen door het vervangen van het buitenschrijnwerk met hetzelfde materiaal (aluminium) en kleur (mosterdgeel);
- gelet op het feit dat door de aanvraag het thermisch- en geluidscomfort verbeterd zal worden en dit door het vervangen van oude ramen door ramen met een hoger isolerende vermogen;
- gelet dat de eenheid en het esthetisch uitzicht van de voorgevel van het gebouw gewaarborgd zal worden door de keuze van materialen die, door hun type en kleur, voor een goede integratie aan de bestaande materialen van de gevel zullen zorgen;
- overwegende dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties overeenstemmen met het omliggend stedelijk kader (de materialen van de bestaande voorgevel blijven behouden);
- overwegende dat bij het plaatsen van rolluiken de rolluikkasten langs de binnenkant dienen te worden geplaatst om het esthetisch uitzicht van de voorgevel niet te wijzigen;
- overwegende dat het bestaande frame (witte pleister) van het raam op de tweede verdieping door een mosterdgele frame wordt vervangen;
- overwegende dat twee bestaande kantelende vluchtrappen verwijderd worden;
- overwegende dat een terras gebouwd wordt op de eerste verdieping aan de achtergevel; dat een buitentrap leidt van dit terras tot de binnenkoer; dat het terras en de trap conform zijn met titel I van de GSV en geen impact hebben op de naastliggende gebouwen;
- overwegende dat de aanvraag ook het isoleren van de achtergevel en aanpassingen van gevelopeningen aan de achtergevel voorziet;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventie langs de voor- en achtergevel;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk, de bekleding, de dorpels,... van de voor- en achtergevel zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt en een goede integratie in de omliggende buurt waarborgt;
- overwegende dat een terras ingericht wordt op een deel van het plat dak van het achtergebouw, ter hoogte van de eerste verdieping; dat drie bestaande lichtkoepels verwijderd worden;
- overwegende dat de rest van het dak als een groen dak ingericht wordt wat het binnenterrein van het huizenblok verbetert;
- overwegende dat een nieuwe buitentrap gebouwd wordt tussen het terras en de tuin; dat deze trap het gebruik van de tuin door de peuters toelaat;
- overwegende dat het terras, de borstwering en de buitentrap afwijken van titel I van de GSV;
- overwegende dat het terras zich ongeveer 7,50 m van de gemene muur en ongeveer 15 m van de achtergevel van het gebouw Nr. 11 bevindt;
- overwegende dat het terras zich ongeveer 5,80 m van de gemene muur met het gebouw Nr. 15 bevindt;
- overwegende dat een voldoende afstand tussen het terras en de naastliggende gebouwen gerespecteerd wordt wat voor de privacy van de inwoners van deze gebouwen zal zorgen;
- overwegende dat de afwijkingen dus miniem en aanvaardbaar zijn;
- overwegend dat de aanvraag twee lichteplaten op het plat dak van het achtergebouw voorziet; dat hun afmetingen 3,96 x 2,22 m met een hoogte van 2 m bedragen;

- overwegende dat het plat dak licht verhoogd wordt (0,17 m) om het gebouw te isoleren;
- overwegende dat het isoleren van het dak het thermisch comfort van het gebouw zal verbeteren wat een pluspunt is;
- aangezien het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;
- overwegende dat de lichthappers echt zichtbaar zullen zijn; dat de GSV aanmoedigt om ze te integreren in het dak van de “technische verdieping”;
- overwegende dat nieuwe gevelopeningen worden gecreëerd in de achtergevel van het achtergebouw; dat nieuwe ramen worden voorzien met een zicht op het terrein van het woonzorgcentrum Magnolia; dat de erfdiensbaarheden van licht geregeld worden door het Burgerlijk Wetboek; dat een akkoord met de burens dient te worden overeengekomen;
- overwegende dat een nieuwe koetsenberging ingericht wordt in de tuin; dat deze constructie afwijkt van titel van de GSV;
- overwegende dat het een afdak betreft dat gebouwd wordt tegen de gemene muur met het gebouw Nr. 11; dat het niet duidelijk is of een verhoging van deze muur nodig is;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- in geval het buitenschrijnwerk aan de voorgevel wordt vervangen, terug te komen naar de oorspronkelijke toestand voor wat betreft de indelingen;
- een verhoging van de lichthappers/lichtstraten voorzien met minder impact op het binnenterrein van het huizenblok;

De overlegcommissie stelt voor om de achterste gemene muur van het achtergebouw te isoleren.

De overlegcommissie vraagt om de gewijzigde plannen aan haar voorafgaand advies voor te leggen.

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

De afwijking op art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de GSV wordt geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.”

- gelet op de aanvraag tot gewijzigde plannen gevraagd op 13/04/2021 door het College van Burgemeester en Schepenen in toepassing van art. 191 van het BWRO;
- gelet op de verklarende nota's ingediend op 03/06/2021 en 14/06/2021 die het behouden van de lichtstraten rechtvaardigen;
- overwegende dat de indiening van wijzigingsplannen onherroepelijk is en leidt tot de van rechtswege vervanging van de oorspronkelijke plannen;
- overwegende dat de lichtstraten in de gewijzigde documenten met 22 cm verlaagd worden;
- gelet op het voorschrift 0.6 van het GBP dat bepaalt dat: "in alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond"; dat de lichtstraten niet aan deze bepalingen beantwoorden;
- overwegende dat de lichtstraten de bestaande vrije hoogte onder het plafond (2,18 m onder de balken, 2,35 m onder het plafond) gedeeltelijk verbeteren; dat de algemene vrije hoogte onder het plafond van de eerste verdieping herzien dient te worden om het gebruik van de lokalen te verbeteren;
- overwegende dat een lichte verhoging van (een deel van) het dak aanvaardbaar zou zijn;

- overwegende dat blijkt uit de 3D-beelden dat de lichthappers/lichtstraten sterk aanwezig zijn en nog steeds een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw voor de lichthappers.

De afwijking op art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de GSV wordt 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11389

Mivak S.P.R.L. : *la transformation d'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de rapport de 6 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial, extension et aménagement de terrasses en façade arrière et extension en toiture ;*

Rue Léon Theodor 152-160.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de rapport de 6 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial, extension et aménagement de terrasses en façade arrière et extension en toiture ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - diminution de la visibilité vers l'intérieur d'îlot depuis les bâtiments voisins ;
 - diminution de l'intimité vis-à-vis des habitations voisines ;
 - aménagement d'une terrasse irrégulière sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- considérant que le bâtiment voisin aux n^{os} 148-150 est repris à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;
- considérant que le bien est composé de 2 immeubles mitoyens de type R+2+toiture plate en partie gauche (n° 152) et R+2+toiture à versants en partie droite (n°160) ;
- considérant que l'accès au commerce au rez-de-chaussée se fait par une porte en partie latérale gauche (n°152) et l'accès aux logements via une porte en partie latérale droite (n°160) ; que les accès et circulations sont distincts ; que l'accès aux étages se fait via 2 cages d'escaliers toutes deux accessibles par la porte d'entrée au n°160 ;
- considérant que la situation de droit du bien est un immeuble de rapport comprenant :
 - un rez-de-chaussée commercial s'étendant sur les n° 152 et 160 ;
 - un appartement-duplex 3 chambres aux 1^{er} et 2^e étages du n° 152 ;
 - un appartement 1 chambre au 1^{er} étage du n°160 ;
 - un appartement-duplex 3 chambres au 2^e étage et sous la toiture du n°160 ;
- considérant que les traitements de façade de ces 2 immeubles diffèrent :
 - n° 152 : façade classique comprise dans un seul plan vertical en partie gauche ;
 - n°160 : présence de balcons et d'un oriel courbe en partie droite, ainsi que d'une lucarne en toiture ;
- considérant que la demande vise à modifier les gabarits de ces immeubles :
 - n° 152 : R+3+toiture plate ;

- n°160 : R+3/toiture à versants tronquée par des volumes de type lucarnes droites ;
- la distinction entre les 2 bâtiments disparaît au niveau de la rehausse ;
- considérant que la demande vise à doubler le nombre d'unités de logement dans le bien (de 3 à 6) comme suit :
 - en cave : maintien des locaux privatifs et communs ;
 - au rez-de-chaussée :
 - maintien du commerce en partie avant et centrale ;
 - aménagement d'un local vélos en partie centrale ;
 - aménagement d'un appartement une chambre mono-orienté en partie arrière avec terrasse et jardin ;
 - aux 1^{er} et 2^e étages du n°152 : appartement-duplex traversant 2 chambres avec extension en façade arrière au 2^e étage ;
 - au 1^{er} étage du n° 160 : maintien d'un appartement 1 chambre traversant ;
 - au 2^e étage du n° 160 : aménagement d'un appartement 1 chambre traversant ;
 - au 3^e étage des n° 152 et 160 : aménagement d'un appartement traversant 3 chambres avec rehausse de la toiture et aménagement d'une terrasse en façade arrière sur la toiture du 2^e étage ;
 - au 4^e étage sous la toiture de la rehausse du n° 160 et partiellement du n°152 : un studio ;
- considérant que la demande déroge à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade rehaussée dépasse les hauteurs des façades des 2 bâtiments mitoyens mesurées jusqu'aux corniches ;
- considérant que la rehausse de toiture projetée présente des lucarnes droites en façade avant et en façade arrière ; que ces lucarnes dérogent à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) en ce que leur largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur des façades ; qu'à les considérer comme des rehausses du volume du bâtiment existant, celles-ci dérogent également aux art. 4 du titre (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qu'elles dépassent en hauteur et en profondeur les gabarits des 2 constructions voisines ;
- considérant que ces lucarnes ne s'intègrent pas dans la modénature des bâtiments ; qu'elles visent exclusivement à augmenter le volume de la construction et à densifier les bâtiments existants ;
- considérant que la terrasse créée sur 2 niveaux au 2^e étage en façade arrière déroge aux art. 4 du titre (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce que les garde-corps dépassent en hauteur et en profondeur les gabarits des 2 constructions voisines ; que la terrasse observe un recul de 2,70 m par rapport à la limite mitoyenne avec le bâtiment n°150 et 2,18 m en son point le plus éloigné par rapport au n°162 ; qu'au vu de sa profondeur qui permet des vues vers la façade arrière du bâtiment au n°162, il y a lieu de prévoir un recul latéral plus important ;
- considérant que l'extension en façade arrière au 2^e étage se fait sur une profondeur de 3,00 m et une largeur de 4,96 m (isolation extérieure comprise) afin de créer une chambre ; que bien que conforme au titre I du RRU, cette extension risque de porter préjudice aux habitations du n°160 dont la façade arrière est orientée Nord-Ouest et ne reçoit déjà que peu d'éclairage naturel ; que l'extension existante au 1^{er} étage en façade arrière est déjà fortement présente en terme de volumétrie et impacte la construction voisine ;
- considérant que la rehausse de la toiture n'offre pas une transition harmonieuse entre les gabarits des constructions voisines ; que les lucarnes sont très marquées et accentuent la hauteur des façades ; que la transition très nette entre la toiture plate et la toiture à versants tronquée induit la présence d'un mur latéral aveugle au niveau du logement au 4^e étage ; qu'il y a lieu de limiter la rehausse en toiture à un seul niveau ;
- considérant que les nouvelles baies créées en façade avant pour les logements des 3^e et 4^e étages ne s'intègrent pas dans le registre vertical des bâtiments ; que les châssis au 3^e étage semblent écrasés par ceux du 4^e étage beaucoup plus hauts ; que les hauteurs

des châssis sont à revoir afin de retrouver des proportions plus équilibrées entre les étages tout comme c'est le cas dans la situation existante ;

- considérant que la demande prévoit de modifier le revêtement de la façade au-dessus du rez-de-chaussée ; que la brique de parement de ton ocre est recouverte d'un isolant enduit d'un crépi de ton clair dont la couleur n'est pas mentionnée dans les documents graphiques ; que la brique de parement est conservée au niveau des garde-corps des balcons ;
- considérant que ce crépi est utilisé jusqu'à la nouvelle corniche surplombant la lucarne en toiture ; qu'il arrive au-dessus du brisis du bâtiment voisin au n°162 ;
- considérant que l'utilisation d'un crépi de ton clair ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant dont les bâtiments sont principalement constitués de parement en briques et briquettes ; que ce type de revêtement tend à lisser la façade et supprime les détails architecturaux de type listels qu'il y a lieu de préserver ;
- considérant que la nouvelle toiture est recouverte de tuiles de ton rouge ; que le dessin en élévation de la façade avant laisse suggérer qu'il s'agit de zinc ;
- considérant qu'une corniche en bois existante au n° 160 est conservée ; que 2 nouvelles corniches sont placées dans la continuité de celle au-dessus du brisis du bâtiment voisin au n°160 (très étroite) et au-dessus de la nouvelle lucarne (fausse corniche) ;
- considérant que la demande prévoit le maintien de châssis en bois dont le ton n'est pas précisé dans les documents graphiques ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier la superficie du local vélos à hauteur de 2 m² par emplacement vélo et par chambre ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en prévoyant une meilleure intégration esthétique et volumétrique d'une éventuelle modification du volume, et de réduire le nombre d'unités de logement envisagées ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède et du nombre et de l'importance des dérogations sollicitées que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et 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 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne et lucarnes) du titre I 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11321

Monsieur Antoine Lesage: *la régularisation automatique de l'annexe et la régularisation d'une toiture translucide en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
Rue Eugène De Smet 36.

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 automatique de l'annexe et la régularisation d'une toiture translucide en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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 ;
- considérant que l'annexe a été construite avant 1996 ; que cette demande remplit les conditions de l'article 330 §3 du COBAT, qu'il s'agit donc d'un permis de régularisation dit « automatique » ;
- considérant que la demande vise également à la régularisation d'un auvent translucide en façade arrière ;
- considérant que l'auvent est constitué d'une structure en aluminium et de panneaux de polycarbonate qui devraient assurer un apport de lumière naturelle dans la cuisine en façade arrière ;
- considérant que l'auvent est en dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU concernant la profondeur et la hauteur de celui-ci ;
- considérant que l'auvent s'aligne en hauteur à l'annexe en façade arrière ; que celui-ci a été réalisé entre les murs existants et la structure sans ancrage en mitoyenneté et sans rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande n'impact que peu l'éclairage naturel de l'habitation voisine au n°38 et n'impact aucunement l'habitation voisine au n°34 ;
- considérant que l'auvent arrière longeant le mitoyen droit permet un abri discret pour le rangement des accessoires de loisir du jardin, qu'il ne porte pas préjudice aux voisins ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et acceptables ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ; que la demande permet aux occupants de l'immeuble de bénéficier d'un espace extérieur couvert aménagé dans la continuité de la cuisine ; que la terrasse couverte donne également accès au jardin ;
- considérant de ce qui précède que la demande s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;

AVIS UNANIME FAVORABLE 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) 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11372

Monsieur Luc Biebuyck: *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant, du changement de destination d'une maison unifamiliale en un bureau au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage et un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage ;*
Rue Prince Baudouin 68.

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 remplacement des châssis en façade avant, du changement de destination d'une maison unifamiliale en un bureau au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage et un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.10612 refusé le 05/04/2019 et visant à la régularisation du changement de destination du logement du rez-de-chaussée en bureau et de la division du duplex (1er et 2e étages) en deux appartements une chambre ;
- considérant que, dans la situation de droit, le bien est une maison unifamiliale avec atelier en intérieur d'îlot ; que la demande vise à transformer un logement au rez-de-chaussée en un bureau et diviser l'appartement-duplex créé sans autorisation en un studio et un appartement 1 chambre ;
- considérant que la première occupation du bureau par une entreprise date de janvier 2000 ;
- considérant dès lors que le changement de destination de la partie du logement du rez-de-chaussée en bureau n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que le PRAS est entré en vigueur le 29 juin 2001, que celui-ci n'est dès lors pas d'application à la présente demande ;
- considérant que dans la situation de fait, 2 logements sont présents aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que le 2^e étage n'a existé séparément qu'entre 1985 et 1990 ;
- considérant que les espaces du 2^e étage sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel, que des aménagements ont été réalisés ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU en ce qu'au 2^{ème} étage aucun sas ne sépare le séjour/cuisine du WC du logement ;
- considérant que la demande prévoit des locaux communs tels qu'un local pour vélos/poussettes, un local pour le matériel de nettoyage et un local pour le tri des poubelles au sous-sol ;
- considérant qu'en duplex, le logement est de grande qualité et que malheureusement en le divisant, les espaces perdent en qualité ;
- considérant que la demande n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ;

- considérant que la division en 3 entités (bureau et 2 logements) est excessive et ne permet pas la création de logements répondant aux normes de bonne habitabilité actuelles ;
- considérant que le bien a une typologie et les proportions d'une maison unifamiliale ;
- considérant que le jardin ne profite plus au logement, qu'il y a lieu de préciser qui va se charger de son entretien et qui va utiliser celui-ci ;
- considérant que ces aménagements ne permettent pas de donner au jardin sa vocation première et met en péril son entretien et sa préservation ;
- considérant que les châssis ont été remplacés sans permis entre mars 2009 et mai 2017 selon les images de Google Maps ; que les nouvelles menuiseries n'épousent pas les cintrages d'origine des baies de la façade ; que les châssis d'origine étaient plus qualitatifs et composés de vitraux ;

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

Les dérogations aux art. 8 et 10 du Titre II du RRU (SAS et éclairage) 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11330

Monsieur Nejazi MIFTARI: *la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur, la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;*
Rue Edouard Faes 122 - 128.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en 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 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur, la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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'îlots) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- considérant que 3 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la sécurité, la contamination par l'amiante, la hauteur du projet, la démolition de la toiture en intérieur d'îlot sans protection des murs mitoyens, la rehausse des murs mitoyens, l'aménagement d'un immeuble de rapport en intérieur d'îlot et les nuisances sonores ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement d'une ancienne toiture plate en intérieur d'îlot (déjà démolie, sans permis d'urbanisme) par une toiture plate plus haute (*2^{ème} objet de la demande*) ;
- considérant que cette nouvelle toiture impliquera une rehausse des murs mitoyens, que cette rehausse est en dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne ;
- considérant que cette rehausse diminuera donc l'ensoleillement des immeubles voisins et nuira aux qualités résidentielles de ceux-ci ;
- considérant que la rehausse des murs mitoyens aggrave la situation existante par rapport aux voisins ;
- considérant que la hauteur-sous-plafond prévue sous la toiture plate varie entre 3m95 et 4m31 ; que cette nouvelle hauteur n'est pas nécessaire et qu'il y a lieu de prévoir une nouvelle toiture plate avec une légère pente sans rehausse des mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit également pour l'arrière bâtiment en intérieur d'îlot la pose en toiture de panneaux sandwichs autoportants de teinte gris anthracite ainsi qu'un nouveau bardage avec isolant en ardoises couleur gris anthracite (*1^{er} objet de la demande*) ; que cette demande est en dérogation à l'article 4 du Titre 1 du RRU concernant la profondeur d'une construction mitoyenne ;

- considérant que le bâtiment en intérieur d’îlot se trouve à proximité immédiate des habitations sises rue Edouard Faes et rue Corneille De Clercq ;
- considérant les vues directes et l’impact sur l’intimité de tels aménagements ;
- considérant l’implantation de ce bâtiment et l’impact de celui-ci sur les habitations voisines ;
- considérant que la demande nuit à l’habitabilité des habitations voisines ;
- considérant que les dérogations ne se justifient pas ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu’il y a lieu de vérifier si ce dépôt et stockage ne nécessitent pas un permis d’environnement ;

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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11481

Monsieur et Madame Simon & Nathalie Baijot - Cambron: *la rehausse de la toiture en façade arrière, la réalisation de modifications intérieures comprenant des travaux structurels, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 2^e étage et la régularisation de la fermeture d'une cour en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
Rue Valère Broekaert 68.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse de la toiture en façade arrière, la réalisation de modifications intérieures comprenant des travaux structurels, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 2^e étage et la régularisation de la fermeture d'une cour en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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 ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bien afin d'aménager une chambre parentale, une chambre/bureau et une salle de bain supplémentaire ;
- considérant que la rehausse ne s'aligne pas à la façade des étages inférieurs mais vise à s'aligner à l'habitation mitoyenne de droite (n°66) ;
- considérant que la rehausse permet également l'aménagement d'un balcon au 2^{ème} étage, que les garde-corps sont en dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU tout en respectant le code civil ;
- considérant que la nouvelle toiture impliquera une rehausse des murs mitoyens, que cette rehausse est en dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne ;
- considérant que ces dérogation sont minimales et acceptables ;
- considérant que la rehausse des murs mitoyens ne diminuera pas l'ensoleillement des immeubles voisins et ne nuira pas aux qualités résidentielles de ceux-ci ;
- considérant que la demande prévoit également le réaménagement des chambres au 1^{er} étage afin de créer 3 chambres pour enfant et un espace central de jeu et de bureau ;
- considérant que la demande vise également à la régularisation de la fermeture de la cour couverte en façade arrière ; que celle-ci permet l'aménagement d'un espace de vie ouvert sur la cuisine, la salle à manger et le séjour ;
- considérant que la fermeture de la cour n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU concernant l'éclairage naturel au rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins que les cloisons intérieures sont abattues et les ouvertures maximisées afin d'y apporter plus de lumière ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

Les dérogations aux art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11442

NASSAU PROPERTIES S.P.R.L. : *le non-respect du permis J.10804 : la régularisation du changement d'affectation et de la modification de volume de 5 boxes de garage en commerce (pépinière), le percement de 2 baies dans le mur mitoyen, la modification du mur de clôture à front de rue et du portail ainsi que le placement d'enseignes, la suppression de 3 boxes de garages en bureau et stockage ;*
Chaussée de Wemmel 10.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par A.E. du 19.12.1991 : zone d'habitation et de commerce ;
- considérant que la demande vise à *le non-respect du permis J.10804 : la régularisation du changement d'affectation et de la modification de volume de 5 boxes de garage en commerce (pépinière), le percement de 2 baies dans le mur mitoyen, la modification du mur de clôture à front de rue et du portail ainsi que le placement d'enseignes, la suppression de 3 boxes de garages en bureau et stockage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis d'urbanisme J.10804 délivré le 06/06/2019 concernant l'aménagement d'une pépinière (commerce) sur la toiture des boxes de garages, la modification des murs de clôture à rue, la suppression de 3 boxes de garages afin d'y aménager un magasin "pépinière" et la régularisation de la modification des châssis en façade avant de l'immeuble ;
- considérant que les travaux n'ont pas été exécutés conformément au permis délivré ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de 3 boxes de garages supplémentaires dans la continuité du commerce à front de rue ;
- considérant que les boxes serviront d'arrière magasin et de bureau ;
- considérant que la hauteur des boxes de garage a été augmentée de 15cm afin d'avoir une hauteur sous-plafond de 2m50 ;
- considérant que l'augmentation de gabarit est minime ;
- considérant que la demande régularise le percement de deux nouvelles baies dans le mur mitoyen avec le n°18 Chaussée de Wemmel ;
- considérant que la présence de boîtes de télécommunication ont rendus impossible le respect du permis d'urbanisme J.10804 ;
- considérant que ce mur se situe le long de la zone de recul permettant d'accéder à un autre commerce ;
- considérant que le voisin a donné son accord sur cette servitude et que ces baies permettent d'animer ce mur aveugle ;

- considérant que la demande prévoit la suppression de 2 boxes de garage le long du mur mitoyen du n°10 Chaussée de Wemmel afin de les utiliser comme réserve pour le commerce ;
- considérant que la demande prévoit la modification du portail existant et le placement de 2 enseignes ;
- considérant que les modifications apportées s'intègrent dans le bâti existant et n'impactent pas les habitations voisines ;
- considérant que la demande maintient l'uniformisation des vitrines aux n°8 et 10 Chaussée de Wemmel ;
- considérant que la demande respecte les conditions émises dans le cadre du permis J.10804 en ce qui concerne le mur végétal en fond de parcelle ;
- considérant que la demande prévoit l'utilisation de la toiture des boxes de garage situés le long des habitations rue Pierre Timmermans en tant que pépinière ;
- considérant la visite effectuée sur place en date du 01/03/2021 ;
- considérant que d'après les informations reçues, l'utilisation des toitures des garages nécessitent une démolition/reconstruction de ceux-ci ;
- considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'une toiture verte sur les boxes de garage situés le long du mur mitoyen n°18 Chaussée de Wemmel ;
- considérant qu'il s'agit d'une condition émise dans le cadre du PU J.10804 et qu'il y a lieu de respecter celle-ci ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier le permis d'environnement ;

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

- aménager une toiture végétalisée sur les boxes de garage le long du mur mitoyen n°18 Chaussée de Wemmel ;
- introduire une modification du permis d'environnement ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/07/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11463

Mevrouwen Veerle & Bianca POLLET en BUSUIOC: *de verbouwing van een ééngezinswoning en de regularisatie van een dakkapel;*
Jetse laan 159 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een ééngezinswoning en de regularisatie van een dakkapel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/06/2021 tot 24/06/2021 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het pand in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is;
- overwegende dat de bestaande woning intern wordt verbouwd en de achtergevel wordt gerenoveerd ;
- overwegende dat de bestaande terrasoverkapping op het gelijkvloers wordt afgebroken om een nieuwe pergola in hout of stalen structuur in te richten;
- overwegende dat de bestaande wc en berging op het gelijkvloers worden afgebroken en ook de wc op de 2^{de} verdieping;
- overwegende dat de bestaande veranda op de 1^{ste} verdieping wordt afgebroken om er een balkon in te richten;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op de 2^{de} verdieping voorziet met een nieuwe borstwering in gelakt smeedwerk ;
- overwegende dat de aanvraag binnenwijzigingen voorziet:
 - a. afbraak van de muur tussen de keuken en de eetkamer
 - b. inrichting van een nieuwe wc in de garage;
 - c. vergroting van de raamopening op de 1^{ste} verdieping
 - d. vernieuwing van de badkamer op de 1^{ste} verdieping
 - e. inrichten van een nieuwe slaapkamer en badkamer op de 2de verdieping
- overwegende dat de zolder ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de aanvraag conform met de Titel II van de GSV is;
- overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muren vereist en geen impact op de betreffende omgeving heeft;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel met 13cm van EPS en een witte bepleistering voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk in PVC door aluminium zwart buitenschrijnwerk voorziet ;
- overwegende dat de bestaande originele elementen zoals visgraatparket, marmeren schouwen, deuren en sierlijsten worden opgefrist en uiteraard worden behouden ;
- overwegende dat de bestaande stijl van het huis behouden wordt;
- overwegende dat de voorgevel ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de afwijkingen miniem en verantwoordelijk zijn;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijk verordening beantwoordt;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- de bestaande originele elementen te behouden ;

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11475

ANNE-SOPHIE MASSON "ASMA" S.P.R.L. : *le changement d'affectation des logements situés aux 1er, 2e et 3e étages en polyclinique, la construction d'une extension en façade arrière et la transformation de la façade avant et arrière ;*
Avenue de Jette 308.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19.12.1991 : zone d'habitation et de commerce ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation des logements situés aux 1er, 2e et 3e étages en polyclinique, la construction d'une extension en façade arrière et la transformation de la façade avant et arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexes ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impacte sonore de l'équipement médical et des éléments techniques sur les habitations voisines;
 - l'impacte de l'extension sur les habitations voisines ;
 - les éventuels dégâts occasionnés par les travaux ;
 - les horaires de chantier ;
- considérant que la demande vise à étendre l'équipement dentaire présent actuellement au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande supprime 3 unités de logement ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension en façade arrière en lieu et place d'une dent creuse ;
- considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse de mur mitoyen ;
- considérant dès lors que la hauteur de l'annexe n'impacte pas le bâti environnant ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en crépi blanc et des châssis en aluminium gris anthracite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de cabinets aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages et l'espace pour le personnel au 3^e étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 3^e étage en façade arrière;
- considérant les explications données en séance au sujet de l'utilisation du bien, que le projet ne semble pas encore tout à fait abouti ; ce qui rend la demande peu claire ;
- considérant que l'affectation prévue doit être définie d'avantage afin de pouvoir évaluer sa compatibilité avec l'habitat qui est l'affectation première de la zone ;

- considérant que la prescription 0.12 du PRAS autorise l'installation ou l'extension d'équipement en lieu et place du logement ;
- considérant cependant qu'il y a lieu d'être attentif au phénomène de privatisation des missions de services publics, laquelle peut générer des installations dont la finalité commerciale devient prépondérante par rapport à la mission d'intérêt général ;
- considérant que le PPAS autorise des équipements de maximum 200m² sur maximum un niveau, que l'affectation est une donnée essentielle du PPAS, que l'art.126 du COBAT signale qu'il ne peut être dérogé aux données essentielles du PPAS, dont l'affectation ;
- considérant dès lors que la demande ne peut être autorisée ;
- considérant que la demande nuit à la mixité des fonctions ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver une partie du logement au sein du bien ;
- considérant que la demande impacte les habitations mitoyennes ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique le long des murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit une porte coulissante en aluminium gris anthracite dans l'alignement de la façade ;
- considérant que cette modification facilite l'accès vers la salle d'attente et améliore la visibilité du cabinet dentaire ;
- considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiables ;

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 zone d'annexes et la superficie maximale d'équipements (200 m² par immeuble) sont refusées 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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11425

Monsieur et Madame Vincent & Caroline JUVYNS - ROELANDTS: *la démolition/reconstruction d'une partie des annexes en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction d'une extension au 1er étage, la modification de la façade avant et du cabanon en intérieur d'îlot ;*
Rue Bonaventure 228 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 (PPAS) n° 2.06 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 05/09/1986 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la démolition/reconstruction d'une partie des annexes en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction d'une extension au 1er étage, la modification de la façade avant et du cabanon en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/03/2021 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *la démolition/reconstruction d'une partie des annexes en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction d'une extension au 1er étage, la modification de la façade avant et du cabanon en intérieur d'îlot ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant que la demande prévoit la transformation totale de la maison ;
 - considérant que les parcelles sont étroites et profondes ;
 - considérant que la demande ne modifie pas le volume construit du rez-de-chaussée mais prévoit la construction d'une extension au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - considérant que la toiture en pente est transformée en toiture plate ;

- considérant que l'extension du 1^{er} étage en façade arrière dépasse de 4m59 le voisin de gauche (n°226) ;
- considérant que cette extension permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire de 14m² ;
- considérant que la demande nécessite une importante rehausse du mur mitoyen (n°226);
- considérant que la demande impacte l'apport lumineux du bien mitoyen, qui dispose déjà d'un apport lumineux limité;
- considérant que la dérogation n'est pas minime ni justifiable ;
- considérant qu'il est possible d'aménager une chambre de 14m² tout en limitant l'impact par rapport aux immeubles voisins ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe en fond de parcelle ;
- considérant que celle-ci est plus haute que les murs mitoyens ;
- considérant que la parcelle est située en zone verte ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas porter atteinte à la zone verte en prévoyant un cabanon de jardin de 9m² ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de toiture verte ;
- considérant que les toitures ont une superficie totale d'environ 60m² ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot et de prévoir des toitures vertes ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en lame métallique foncée (noire), avec un soubassement en pierre bleue en façade avant et des châssis en bois naturel ;
- considérant que l'aspect esthétique de la façade est entièrement modifiée ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sur la demande telle que présentée

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 30/04/2021 ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien de la façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit la mise en peinture des briques dans les tons beiges ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis et une porte d'entrée en aluminium noir ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture en acier ;
- Considérant que l'aspect esthétique est maintenu et que la demande ne nuit pas à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que la demande prévoit un cabanon de jardin de 6,4m² en fond de parcelle ;
- Considérant que celui-ci dépasse en hauteur les murs mitoyens mais que sa superficie et son impact sur les habitations voisines est minime ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante ;
- Considérant l'accord du voisin de gauche (N°226) sur l'extension au 1^{er} étage ;
- Considérant que la toiture plate ne dispose pas de toiture verte mais que celle-ci est d'une superficie minimale dû à la présence des coupoles ;
- Considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- Considérant que les transformations prévues améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins et aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) 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'U/RBANISME

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 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11010

Monsieur Reyad Toma:

objet de la demande initiale : la construction d'un immeuble à appartements comprenant 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ainsi que 4 emplacements de stationnement;

objet de la demande modifiée : la construction d'un immeuble de 3 appartements (2 appartements 2 chambres et 1 duplex 4 chambres) ;

Rue Herwege 23 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale :* la construction d'un immeuble à appartements comprenant 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ainsi que 4 emplacements de stationnement;
 - *objet de la demande modifiée :* la construction d'un immeuble de 3 appartements (2 appartements 2 chambres et 1 duplex 4 chambres) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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) ;
- considérant que 3 réclamation ont a été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les dérogations au RRU;
 - la rehausse des murs mitoyens ;
 - des incohérences dans les documents transmis ;
 - la prise en compte des niveaux du sol et de l'isolation acoustique ;
 - la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée ;
 - le maintien de la biodiversité en intérieur d'îlot et d'une superficie perméable ;
 - les vues depuis la toiture plate au 1^{er} étage ;
 - l'aménagement du local vélo ;
 - le traitement de la zone de recul ;
 - le manque d'intégration du bâtiment dans le bâti existant ;
- considérant le permis d'urbanisme J.8849 périmé concernant la construction d'un immeuble de 5 logements avec 9 emplacements de stationnement ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 23/09/2019 ;
- considérant le droit reconnait au public d'introduire des réclamations ou observations sur le dossier soumis à enquête qui 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 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 qu'il n'est pas de la compétence de la Commission de Concertation de se prononcer au sujet de la stabilité du bâtiment ou des problèmes liés aux techniques de construction ;
- considérant les problèmes de stabilité au niveau du sous-sol et les problèmes engendrés aux habitations mitoyennes ;
- considérant qu'il n'est pas possible de prévoir un sous-sol ;

- Considérant que la demande prévoit un duplex 4 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un appartement 2 chambres au 2^e étage et un appartement 2 chambres au 3^e étage ;
- considérant que la corniche en façade avant ainsi que la façade arrière s'aligne au voisin de droite (n°23) ;
- considérant que la façade arrière dépasse de 9m05 le voisin de gauche (n°17) au rez-de-chaussée et de 3m aux étages ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Est ;
- considérant l'impact lumineux sur l'habitation mitoyenne de gauche ;
- considérant que les dérogations ne sont pas minimales ni justifiables ;
- considérant qu'il est possible d'aménager un duplex 4 chambres tout en limitant la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le titre I du RRU ;
- considérant que les logements du 2^e et 3^e étages ne disposent pas d'espaces extérieurs ;
- considérant qu'il a lieu de prévoir un espace extérieur par logement ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit une mixité de logement ;
- considérant que le duplex a la jouissance du jardin ;
- considérant que la demande prévoit une façade avant en briques grises, des châssis en aluminium gris foncés et un soubassement en granit ;
- considérant que la demande prévoit une porte de garage sectionnelle afin d'accéder au local vélos ;
- considérant que la présence d'une porte de garage ne se justifie pas ;
- considérant qu'en effet l'ensemble de maisons des n° 7 à 17 de la rue Herrewége est un ensemble repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il y a lieu de protéger celui-ci ou du moins de ne pas lui nuire ;
- considérant que la façade ne s'intègre pas au contexte existant ou en tout cas ne prend pas en considération l'ensemble des maisons voisines inscrites à l'Inventaire du Patrimoine architectural, qu'elle s'inspire du bâtiment voisin de droite qui lui est plus moderne sans reprendre aucun élément, aucune ligne, aucun matériau etc... des maisons de gauche ;
- considérant que la façade proposée nuit à l'harmonie générale de la rue et ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant que la demande prévoit 4 caves au rez-de-chaussée ;
- considérant la faible superficie de celles-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des espaces de rangements de dimension suffisante ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone de recul perméable ;

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

- être conforme aux titres I et II du RRU : zone de recul végétalisé à l'exception des accès, limiter la profondeur du bâtiment, etc... ;
- revoir l'esthétique de la façade avant : ne pas prévoir de porte de garage, adapter les matériaux au bâti existant de l'ensemble de la rue ;
- prévoir des caves de superficie supérieure ;
- préciser les éventuels abattages d'arbres en fond de parcelle ;
- étudier la possibilité d'intégrer des terrasses dans le volume bâti constructible ;

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.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/07/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11456

Mijnheer Yuri DURODIE: *de isolatie van de voorgevel, de isolatie van het dak en de wijziging van de ramen van een ééngezinswoning;*
Fernand Tonnetgaarde 32 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 2 van de Heymboschwijk goedgekeurd bij K.B. van 31/10/1962 : half open bebouwing gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen het perimeter van de Verkavelingsvergunning L.22 goedgekeurd op 26.08.1965 (herneemt en vervolledigt de voorschriften van het BBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de voorgevel, de isolatie van het dak en de wijziging van de ramen van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/06/2021 tot 24/06/2021 in verband met:
 - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft het bebouwingsprofiel;
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bebouwingsprofiel;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag 10cm isolatie aan de voorgevel langs de voorkant voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een spouw van 2 tot 5cm voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een nieuwe gevelbekleding met halve baksteen zoals de bestaande situatie voorziet;
- overwegende dat de lijsten op het gelijkvloers worden gewijzigd;
- overwegende dat alle gemene gebouwen een verschillende gevelbekleding op het gelijkvloers en op de verdiepingen hebben;
- overwegende dat het belangrijk is om een algemene eenvormigheid tussen de gebouwen te behouden;
- overwegende het goed een achteruitbouwstrook heeft en dat de aanvraag dus geen impact op het openbare domein heeft;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van het dak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de buitenschrijnwerk in wit PVC met andere divisie voorziet;
- overwegende dat het nieuwe buitenschrijnwerk zich goed integreert;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- **de lijsten in leisteen op het gelijkvloers te behouden**

- de voordeur te behouden;
- de verticale bakstenen op de rand boven de ramen handhaven;
- de keuze van de baksteen voorleggen voordat de vergunning wordt afgegeven;

De afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel) en de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft het bebouwingsprofiel en op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bebouwingsprofiel worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11454

Monsieur et Madame Abdellatif & Aïcha M'RABET - AIT CHRIF: *la régularisation de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison de commerce ;*
Rue Henri Werrie 87 .

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 de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison de commerce ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de massage, d'une salle de douche et d'un wc ;
- considérant que cette salle de massage est accessible depuis la salle de réunion ;
- considérant que la demande prévoit le maintien d'une cour centrale de 2m17 sur 2m62 ;
- considérant que la demande nuit à l'éclairage naturel du rez-de-chaussée ;
- considérant que la parcelle est orientée sud-ouest ;
- considérant dès lors que l'espace extérieur existant est un espace qualitatif dont la suppression n'est pas justifiée ;
- considérant que l'ouvrage exécuté ne respecte pas les règles de l'art ;
- considérant que d'après street view, les châssis en façade avant ont été modifiés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que les matériaux, couleur et les divisions ont été changés ;
- considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'améliore pas la situation existante du bien ;
- considérant que les dérogations ne se justifient pas ;

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) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/07/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11356

Mijnheer Eddy Vandenberghe: *de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het creëren van ramen op het gelijkvloers, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping, het vergroten van een raam op de 1ste verdieping van een eengezinswoning;*
Jules Lahayestraat 26 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het creëren van ramen op het gelijkvloers, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping, het vergroten van een raam op de 1ste verdieping van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/06/2021 tot 24/06/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - de verhoging van de gemene muur;
- overwegende dat volgens vergunning J.3930, afgegeven op 13/05/1965, het goed een binnenkoer op het gelijkvloers heeft;
- overwegende dat volgens dezelfde vergunning de bestaande houten ramen werden vervangen door witte PVC-ramen en dat ook de indelingen werden gewijzigd;
- overwegende dat deze wijziging de algehele harmonie van de voorgevel schaadt;
- overwegende dat de binnenkoer op het gelijkvloers overdekt wordt om een badkamer te creëren;
- overwegende dat het gehele perceel bebouwd is en het goed geen buitenruimte meer heeft;
- overwegende dat het goed groot genoeg is om een badkamer op de bovenverdiepingen in te richten;
- overwegende dat de aanvraag afbreuk doet aan de comfort- en woonbaarheidsnormen van het goed;
- overwegende dat twee openingen werden gemaakt in de gemene muur van n°7 Secretinlaan om natuurlijk licht in de badkamer te kunnen brengen;
- overwegende dat van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden afgeweken en dat de instemming van de buren moet worden verkregen;
- overwegende dat de rechter gemene muur (nr. 28) wordt verhoogd;
- overwegende dat de aanvraag impact heeft voor het aangrenzende huis en dat de uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de goede praktijken;
- overwegende dat het plat dak op de eerste en tweede verdieping met een vals grasveld bedekt is;
- overwegende dat de deur naar de keuken op de eerste verdieping en de slaapkamer op de tweede verdieping rechtstreeks toegang geven tot deze platte daken;

- overwegende de inplanting van deze daken en de onmiddellijke nabijheid van naburige woningen;
- overwegende dat deze daken in geen geval als terrassen kunnen worden gebruikt;
- overwegende dat de aanvraag de installatie van een borstwering voor de ramen van de keuken en de slaapkamer op de tweede verdieping voorziet;
- overwegende dat er daarom behoefte is aan niet-toegankelijke groene daken;
- overwegende dat de aanvraag het verwijderen van de badkamer op de tweede verdieping voorziet;
- overwegende dat een badkamer in de onmiddellijke nabijheid van de slaapkamers en niet op het gelijkvloers moet worden voorzien;
- overwegende dat de aanvraag niet aan de goede plaatselijk verordening beantwoordt en niet gerechtvaardigd is;
- overwegende dat de aanvraag ook het bouwen van een uitbreiding aan de achterhelling van het dak voorziet;
- overwegende dat deze uitbreiding een aanzienlijke verhoging van de gemene muren met zich meebrengt ;
- overwegende de volumetrische impact voor de aangrenzende huizen;
- overwegende dat de voorgestelde wijzigingen de bestaande situatie niet verbeteren;
- overwegende dat de wijziging van de bestaande trap niet gerechtvaardigd is;
- overwegende dat de afwijkingen niet miniem noch te rechtvaardigen zijn;

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

De afwijking op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/07/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11349

Madame Sabrina Licata: *la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements 3 chambres, la modification de la façade avant et la construction d'une extension en façade arrière ;*

Boulevard de Smet de Naeyer 136 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe espace public qui structure la ville et de caractère résidentiel du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements 3 chambres, la modification de la façade avant et la construction d'une extension en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues et les nuisances engendrées par les terrasses en façade arrière;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/03/2021 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe espace public qui structure la ville et de caractère résidentiel du PPAS n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 ;
 - considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements 3 chambres, la modification de la façade avant et la construction d'une extension en façade arrière ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2021 au 18/02/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - considérant qu'une réclamation a été introduite ;
 - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la profondeur de l'extension et l'impact des terrasses sur l'intimité des constructions voisines et sur l'intérieur d'îlot ;
 - considérant l'avis reporté du 26/02/2021 ;
 - considérant la visite effectuée sur place en date du 10/03/2021 ;
 - considérant que l'intérieur de la maison a été démoli ;
 - considérant qu'il n'existe plus aucuns éléments architecturaux intéressants à conserver ;
 - considérant que la dalle du rez-de-chaussée a déjà été coulée ;
 - considérant que celle-ci ne respecte pas les dimensions indiquées dans les plans ;

- considérant qu'il y a lieu d'arrêter les travaux en cours ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 duplex 3 chambres ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit l'accès au jardin pour le duplex du rez-de-chaussée arrière et du 1^{er} étage et une terrasse pour le duplex du 2^e et 3^e étage ;
- considérant que cette annexe s'aligne au voisin de gauche et dépasse d'1m le voisin de droite au rez-de-chaussée et d'1m80 au 2^e étage de par l'aménagement de la terrasse ;
- considérant que le bâtiment de gauche est fort enclavé et qu'il y a lieu de limiter l'impact de la demande sur celui-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dépasser le profil mitoyen de droite (n°134) ;
- considérant que la terrasse du 2^e étage présente un retrait d'1m90 et n'implique dès lors pas de rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que l'aménagement d'un espace extérieur améliore les conditions de confort du logement ;
- considérant que la demande prévoit le maintien du garage au rez-de-chaussée avant ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ni de local poubelles ;
- considérant cependant que la demande ne prévoit que 2 unités de logement, que des arceaux sont présents en voirie et que le RRU impose de tendre vers ces normes ce qui est le cas ici ;
- considérant que chaque logement dispose d'une buanderie ;
- considérant que la demande est en dérogations aux art.16, 17 et 18 du Titre II du RRU mais que ces dérogations se justifient ;
- considérant que la demande prévoit des logements de grande dimension et répondants au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le séjour du rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 2m42 ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;
- considérant que l'aménagement d'un duplex au rez-de-chaussée arrière et au 1^{er} étage permet d'offrir la jouissance du jardin ;
- considérant que cette configuration se justifie et que la dérogation est minime ;
- considérant que la demande prévoit d'isoler la façade arrière, le plafond du garage et la hall d'entrée ;
- considérant que les performances énergétiques du bien sont améliorées ;
- considérant que la façade arrière est recouverte de crépis blanc ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant ;
- considérant que la demande prévoit le placement de baies au 3^e étage en façade avant en lieu et place des pierres de France ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC anthracite, une porte sectionnelle et une porte d'entrée grises ;
- considérant que certaines baies sont remplacées par des panneaux gris ;
- considérant que l'aspect esthétique de la façade est entièrement modifié ;
- considérant que la demande dénature la façade existante et que la qualité architecturale de celle-ci n'existe plus ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la façade de type moderniste ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir les châssis existants (divisions et matériaux) ainsi que la mosaïque au 3^e étage ;
- considérant que la maison est reprise à l'inventaire (style moderniste) ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond), 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 le 21/04/2021 ;
- Considérant que la demande prévoit la modification du gabarit afin de limiter l'impact par rapport aux habitations voisines ;
- Considérant que la demande est conforme au titre I du RRU ;
- Considérant que la demande n'implique aucune rehausse des murs mitoyens ;
- Considérant dès lors que la demande n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la terrasse du 2^e étage respecte le code civil ;
- Considérant que la présence d'un espace extérieur améliore les conditions de confort du logement ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux art. 4, 16,17 et 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond, le local vélos, le local pour le rangement du matériel de nettoyage et le local poubelle ;
- Considérant que la demande ne surdensifie pas le bien ;
- Considérant que les dérogations se justifient ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien de l'esthétique de la façade avant ;
- Considérant que la mosaïque du 3^e étage est maintenue ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois blancs de même division que la situation existante ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Le cas échéant, prévoir des châssis en aluminium de ton clair.

Les dérogations aux art. 4, 16,17 et 18 du Titre II du RRU sont accordées 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.