

Réunion de la Commission de Concertation du 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11593**

**NEON DESIGNS.A.** : *la régularisation du placement d'une enseigne liée au commerce situé au rez-de-chaussée, enseigne parallèle à la façade ;*  
Place Reine Astrid 21.

---

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 Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du placement d'une enseigne liée au commerce situé au rez-de-chaussée, enseigne parallèle à la façade ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 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) ;
- considérant aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'enseigne existante est partiellement remplacée ;
- considérant que l'enseigne est située au-dessus de la vitrine entre le rez-de-chaussée et le premier étage du bien concerné ;
- considérant que les dimensions totales de l'enseigne sont 600 x 118 x 18 cm (longueur x hauteur x épaisseur) ;
- Considérant que l'enseigne couvre la totalité de la largeur de la façade ; que donc l'enseigne déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU en ce qui concerne les distances minimums de la limite mitoyenne ;
- considérant que les dimensions de la décoration vinyle et des lettres boîtiers (logo) sont de 400 x 70 x 6 cm et qu'elle s'aligne à la vitrine existante située en dessous et que la dérogation par rapport à la distance du voisin est de ce fait acceptable ;
- considérant que la demande prévoit un panneau alu-composite de couleur blanche décoré, d'un digital-print imitation bois et des lettres boîtiers en tôle aluminium de teinte RAL 9005 (noir) et RAL 3020 (rouge) avec éclairage indirect ;
- considérant que la demande prévoit un lettrage rouge sur un fond de type imitation bois alors que l'enseigne qui a été placée est rouge sur fond noir ; que le demandeur a signalé en séance que l'enseigne actuelle est temporaire ;
- considérant que les autocollants pour vitres micro-perforés ne réduisent pas la visibilité à l'intérieur du commerce ;
- considérant que la demande permet d'améliorer la visibilité du commerce (librairie) depuis l'espace public;
- considérant que l'aménagement de cette librairie en lieu et place du commerce existant (nettoyage à sec) est dispensé de l'introduction d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que l'enseigne sera rétro éclairée, que celle-ci ne nuira pas aux habitations de l'immeuble et voisines ;
- considérant qu'il serait judicieux d'avoir une harmonisation du fond de l'enseigne ;

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

- de faire une nouvelle proposition en harmonie avec le bâtiment ;

**La 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) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11541**

**Monsieur Jean-Ludovic Basset:** *le remplacement d'une véranda au 3ème étage d'un immeuble de rapport ;*  
Avenue Ernest Masoin 15.

---

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 au *remplacement d'une véranda au 3ème étage d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 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 - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande vise au remplacement de la véranda existante au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de rapport ;
- considérant que la surface de la véranda est réduite (5 m<sup>2</sup>) et la profondeur diminuée de 93 cm par rapport à la limite arrière du bien ; qu'elle ne dépasse pas en profondeur et en hauteur le mur mitoyen avec le voisin droit (n°19) ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Ouest ;
- considérant de ce fait que la construction n'impacte pas la vue et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris foncé munis de double vitrage ; que la toiture de la véranda n'est plus réalisée en polycarbonate translucide mais en double vitrage transparent ;
- considérant que la façade arrière est composée d'un châssis coulissant ; que celui-ci permet de donner un accès aisé à la terrasse ;
- considérant que le retour latéral de la véranda est formé d'un châssis fixe ;
- considérant que la demande vise donc à répondre aux normes énergétiques en vigueur ;
- considérant que la hauteur sous plafond est de 240 cm au point le plus bas et 264 cm au point le plus haut ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE 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 - 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'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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11587**

**Monsieur Charles William Hargrove Jr:** *la réalisation d'une fresque sur le pignon latéral de l'école du Champ des Tournesols ;*  
Rue Henri Van Bortonne 12.

---

AVIS

**AVIS REPORTE**

La Commission de concertation demande l'avis de la CRMS

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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11334**

**RIM & PARTNERSS.P.R.L.** : *la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la régularisation ainsi que le réaménagement d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*  
Rue Paul Michiels 62 – 62A .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans la zone d'espace public du quartier et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la régularisation ainsi que le réaménagement d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
  - 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) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la commission de concertation en séance du 07/05/2021 a émis l'avis suivant:
  - « *vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe dans la zone d'espace public du quartier et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G du 25/02/1999 ;*
  - *considérant que la demande vise à la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la régularisation ainsi que le réaménagement d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :*
    - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)*
    - *Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;*
    - *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) ;*
    - *dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;*

- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (J.9103) avait été délivré en 2012 à l'ancien propriétaire pour la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la démolition/reconstruction d'un bâtiment en intérieur d'îlot en vue d'y aménager un logement en lieu et place d'une imprimerie ;
- considérant que le bien a fait l'objet de 2 P.V. d'infractions pour non-respect du permis d'urbanisme délivré (J.9103) ;
- considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions, dont la rehausse de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot et à construire un nouvel immeuble à front de rue ;
- considérant que cette rehausse diminue l'ensoleillement des immeubles voisins, n'améliore pas l'intérieur d'îlot et nuit aux qualités résidentielles de celui-ci ;
- considérant que cette demande prévoit le maintien d'un garage au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- considérant que 2 emplacements de stationnement sont également prévus entre les 2 maisons unifamiliales ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement de pare-vues le long des mitoyens de la terrasse de l'arrière-bâtiment, mais qu'il serait préférable afin de ne pas nuire aux qualités résidentielles de cet intérieur d'îlot de prévoir une zone inaccessible de 1m90 aménagée avec des plantations hautes ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer l'escalier reliant le 1er étage au jardin ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un pare-vue en bois au niveau de la terrasse du bâtiment à front de rue le long du mur mitoyen de droite (n° 62) afin de respecter le code civil ;
- considérant qu'au vu de l'ensoleillement, de l'affectation de la parcelle et de sa destination actuelle (immeuble bas – rez uniquement), le pare-vue ne nuira pas aux qualités résidentielles de celle-ci et n'hypothéquera pas la construction future sur celle-ci d'un bâtiment avec étages à front de rue ;
- considérant l'aménagement peu qualitatif de la 4<sup>ème</sup> chambre sous les combles du bien à front de rue ;
- considérant que l'article 13 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements et en particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement ;
- considérant que cet article 13 du titre II du RRU est d'application dans le cas présent car, selon l'article 1- § 3 - 2° de ce même titre, celui-ci s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais, entre autre, à la modification du nombre de logements;

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

- considérant les plans modificatifs introduits en date du 07/09/2021 ;
- considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - concernant le bâtiment en intérieur d'îlot :
    - le rez-de-chaussée a été revu afin d'y aménager les pièces de jour ;

- la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage est réduite et permet l'aménagement d'une toiture végétalisée ;
- la suppression de l'escalier reliant le jardin à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
- la hauteur de la toiture est diminuée tel qu'autorisé lors du dernier permis autorisé (J.9103) ;
- la suppression d'un emplacement de parking entre les 2 immeubles ;
- concernant le bâtiment à front de rue :
  - le langage architectural en façade a été revu ;
  - le bow-window est construit sur 1 étage plutôt que sur 2 ;
  - les chambres n°3 et n°4 ont fusionné afin d'agrandir la chambre n°4 ;
- considérant que la terrasse du bâtiment en intérieur d'îlot respecte le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques par rapport aux immeubles voisins ;
- considérant dès lors qu'il n'existe plus de problème de vues et qu'il n'est plus nécessaire d'y ajouter des brise-vues ;
- considérant que la salle de jeux et activités du bien en intérieur d'îlot est supprimée ;
- considérant que de ce fait les espaces de jours ont été implantés au rez-de-chaussée ; que ceux-ci sont plus spacieux et ont des vues directes vers le jardin ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer les véhicules en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir le niveau du rez-de-chaussée au même niveau que la rue ;
- considérant que la cave n'est accessible que par une trappe, que cet aménagement n'est pas confortable ; qu'il y aura lieu de supprimer une partie de celle-ci pour retrouver de la pleine terre ;
- considérant que l'accès au garage du bâtiment en intérieur d'îlot n'est pas aisé ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade à rue ;
- considérant qu'il ne peut y avoir d'augmentation de volume du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE 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), les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiment et la limite extrême de la construction 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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11514**

**Monsieur Georgios Risos:** *le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un studio et la modification de la façade à rue d'un immeuble de rapport ;*  
Rue de la Bravoure 45 - Rond Point du Pannenhuis 2.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un studio et la modification de la façade à rue d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande vise à l'aménagement d'un studio en lieu et place d'un rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que l'entrée à l'habitation se fait par la cuisine ;
- considérant qu'une autre entrée vers le « magasin » est présente dans la situation de droit ; que celle-ci se situe sur la droite de la zone commune de l'entrée des logements ;
- considérant que la cuisine et le living sont séparés ; que le living dispose d'une surface habitable de 38 m<sup>2</sup> ;
- considérant que le logement dispose d'une cour arrière accessible depuis la cuisine ;
- considérant que le WC sera démonté afin d'agrandir la cour ;
- considérant que la demande prévoit également de modifier la façade avant ; que les vitrines sont remplacées par des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que les carrelages de teinte verte en façade sont retirés et remplacés par un soubassement en pierre bleu et un crépis de la même teinte que les briques de parement des étages supérieurs (rouge/orange) ;
- considérant que la vitrine a un style art déco qui participe à la qualité architecturale du bâtiment et qui forme un ensemble harmonieux ;
- considérant que les transformations prévues nuisent à la qualité du bâtiment ;
- considérant que le rez-de-chaussée ne se prête pas à la transformation en logement ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE 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 19/11/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11558**

**Mijnheer en Mevrouw Nicolas en Gabrielle DELHOVE - JACQUET:** *de uitbreiding van een ééngezinswoning, binnenverbouwingen, de wijziging van de ramen langs de voorgevel en het vellen van een boom;*  
Wemmelse Steenweg 63 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van een ééngezinswoning, binnenverbouwingen, de wijziging van de ramen langs de voorgevel en het vellen van een boom nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 28/10/2021 tot 11/11/2021 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 goed een uitbreiding heeft die een uitholling vormt aan de achtergevel;
- overwegende dat de aanvraag gericht is op het uitbreiden van deze uitbreiding om deze van gemene muur tot gemene muur te brengen;
- overwegende dat de uitbreiding 65 cm dieper ligt dan de linkerbuur (n°65) en 30 cm hoger is;
- overwegende dat deze buur ook een uitbreiding heeft;
- overwegende dat de verhoging miniem is en geen impact heeft op het aangrenzende gebouw;
- overwegende dat de uitbreiding op de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt behouden;
- overwegende dat de aanvraag het vellen van een boom (Epicia) in het midden van het perceel voorziet; dat deze boom schade toebrengt aan het perceel en de naburige percelen en van een omvang is die niet is aangepast aan de breedte van het perceel;
- overwegende dat de aanvraag het herplanting van een fruitboom voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een groendak voorziet, waardoor de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok wordt verbeterd;
- overwegende dat de kamers gereorganiseerd zijn;
- overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbetert;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel en de rechterzijgevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de witte PVC-ramen langs de voorgevel door ramen in hout-natuurlijke kleuren voorziet;
- overwegende dat aanvraag de energieprestaties van het goed verbetert;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening beantwoordt;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- Gezien de architect tijdens de overlegcommissie heeft vermeld dat de huidige kroonlijst met pvc bekleding wordt verwijderd om terug te keren naar de oorspronkelijke houten kroonlijst;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES** in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

**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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11515**

**Monsieur et Madame Claude & Mélanie CATTELAIN - BERGER:** *la transformation d'un dépôt en atelier de sculpture et la transformation de la toiture en intérieur d'îlot ;*  
Rue Corneille De Clercq 57 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un dépôt en atelier de sculpture et la transformation de la toiture en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 pour cause de :
  - 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 que la demande prévoit différents travaux structurels :
  - reconstruction de la charpente ;
  - agrandissement d'une trémie ;
  - suppression de la lucarne ;
  - placement de 9 velux ;
  - modification des baies en façade ;
  - modification de l'escalier extérieur ;
- considérant l'état de vétusté du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit la rénovation totale de celui-ci ;
- considérant que la demande n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que les transformations visent à améliorer l'apport lumineux, les performances énergétiques et donc les conditions de confort du bâtiment ;
- considérant que le bâtiment est occupé par les propriétaires, également propriétaires de la maison unifamiliale à front de rue ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- prendre toutes les mesures requises pour l'enlèvement des ardoises en amiantement et introduire le cas échéant la demande de permis d'environnement éventuelle (chantier de désamiantage) ;

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 19/11/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11531**

**Mijnheer Joost Deleye:** *de regularisatie van de wijziging van de ramen langs de voorgevel en het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning;*  
Brunardstraat 16 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van de ramen langs de voorgevel en het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 28/10/2021 tot 11/11/2021 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 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, de impact van deze op de verlichting, het verlies van zonlicht, de impact op de levenskwaliteit en de waarde van het goed, de impact op de zicht van gelijkvloers en het ganggevoel vanaf de tuin;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van het woongedeelte op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een groot raam en een koepel voorziet om zoveel mogelijk licht op het gelijkvloers binnen te brengen;
- overwegende dat de uitbreiding twee verschillende dieptes heeft;
- overwegende dat de uitbreiding 2m80 dieper ligt dan de rechterbuurman (nr. 18), terwijl de linkerbuurman volledig bebouwd is en een deel van de uitbreiding een terugslag van 2m15 met een bouwdiepte van 3m30 heeft;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van 2m30 diepte en 1m30 hoogte vereist;
- overwegende dat het perceel zuidoost georiënteerd is;
- overwegende dat dit deel van de uitbreiding conform is met de GSV;
- overwegende dat de uitbreiding van het rechtergoed (nr. 18) een aanzienlijke diepte heeft ten opzichte van de naburige woningen en schadelijk is voor het eigen pand;
- overwegende dat de impact miniem is;
- overwegende dat de aanvraag rode cementen panelen met grijs aluminium buitenschrijnwerk voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van het schrijnwerk (materiaal en divisie) langs de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de wettelijke toestand met houten buitenschrijnwerk en met andere verdelingen beter geïntegreerd werd;

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

- in geval van wijziging van het schrijnwerk langs de voorgevel, terug te keren naar de oorspronkelijke situatie ;



**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.**

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11611**

**Commune de Jette** : *Construire une nouvelle crèche couplée à un équipement de cohésion sociale d'un gabarit R+2 et d'une superficie de planchers hors sol totale de 722.2 m<sup>2</sup> dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte. ;  
Rue Esseghem 2A .*

---

AVIS

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Considérant que la demande vise à construire une nouvelle crèche couplée à un équipement de cohésion sociale d'un gabarit R+2 et d'une superficie de planchers hors sol totale de 722.2 m<sup>2</sup> dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) art. 6 (la hauteur et les éléments techniques de la toiture) et art. 11 (zones de recul aménagée en jardin) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2021 au 11/11/2021 ; qu'il n'y a pas eu de réactions ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu l'avis du consultant régional en termes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ;
- Vu l'avis de VIVAQUA ;
- Considérant que la demande de permis concerne la réalisation d'une nouvelle construction d'une superficie totale de planchers de 722.2 m<sup>2</sup> et d'un volume 2.405,93 m<sup>3</sup> ;
- Considérant que le parcellaire ayant une configuration particulière le bâtiment s'implante en retrait par rapport à l'alignement et en mitoyenneté ; que le projet s'aligne à une construction voisine existante ;
- Considérant que le gabarit consiste en 3 niveaux au total (R+2) ;
- Considérant qu'il s'agit d'une affectation d'équipement public qui fonctionne complémentirement à la maison de quartier de type repair-café située à l'angle ; qu'il s'agit d'un équipement de type « maison de quartier » aux étages avec crèche au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le terrain est délimité à l'arrière par un mur de soutènement en béton et une clôture qui le séparent de la parcelle voisine, propriété de la commune, comportant un verger / jardin collectif ;
- Considérant que la volumétrie particulière est composée d'un rez qui occupe une plus grande partie de la parcelle, et de 2 niveaux supérieurs en retrait ;

- Considérant qu'un volume technique intègre les techniques en toiture ; que la zone de recul est occupée par un abri et des emplacements vélo ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les matériaux sont effectués les choix suivants :
  - Le bâtiment est revêtu d'un enduit structuré de ton blanc et ponctuellement de brique de réemploi - pose ajourée - ton orangé/rouge pour les parties inférieures ;
  - Les techniques en toiture sont habillées en tôle perforée de ton blanc ;
  - Les châssis sont en alu-bois de ton gris foncé avec un seuil en aluminium de ton blanc et volets ouvrants également en tôle perforée ;
- Considérant que la zone de recul est clôturée en panneaux de grillage rigide +34.85 thermolaqué de teinte orangé/rouge ;
- Considérant que la façade arrière comporte plus d'ouvertures par rapport à la façade avant ;
- Considérant qu'un choix a été opéré de manière à ce que la volumétrie et les matériaux présentent un caractère sobre et de ce fait s'intègrent dans le contexte bâti environnant ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le programme, le rez-de-chaussée est occupé par une crèche avec accès à une cours arrière ; qu'aux niveaux supérieurs s'organisent les locaux associatifs et espaces collectifs donnant sur une terrasse commune au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que sont également relevées les dérogations suivantes au titre I du RRU:
  - art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement) : le bâtiment s'implante en recul de 13.57 m par rapport à l'alignement ;
  - art.3 §2 mitoyenneté : les niveaux supérieurs sont en retrait par rapport à la limite mitoyenne ;
  - art. 5 : hauteur de la façade avant, la façade dépasse la hauteur des constructions voisines ;
  - art. 6 (la hauteur et les éléments techniques de la toiture) : la hauteur du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine ; un volume technique est aménagé en toiture ;
  - art. 11 (zones de recul aménagée en jardinet) : un abri et un parking vélo sont aménagés sur la zone de recul ;
- Considérant qu'un grand érable existant est conservé et que deux nouveaux arbres à haute tige seront plantés ce qui permettra de créer un ombrage naturel dans la cour arrière et de participer au contrôle des surchauffes au sein de la crèche ;
- Considérant que deux arbres à haute tige présentant de belles et larges couronnes sont conservés :
  - un grand érable situé à l'avant de la parcelle,
  - un grand érable situé à l'arrière, au niveau de la cour de la crèche.
- Considérant que Trois nouveaux arbres à haute tige seront plantés en adéquation avec l'aménagement des abords et l'accessibilité aux services de prévention ; que le choix s'est porté sur ces arbres pour leur rapidité de croissance, leur couleur, leur taille et la forme de leurs couronnes : un Liriodendron-tulipifera, un liquidambar-styraciflua et un Acer-rubrum scanlon ;
- Considérant que 10 arbres à hautes tiges devront être abattus en raison de :
  - Leur position dans le périmètre d'implantation de la future construction ;
  - Leur position au regard de la possibilité d'accès et d'intervention pour les véhicules d'intervention ;
  - Leur position au droit de future limite de clôture destinée à sécuriser le site et plus particulièrement le jardin de la crèche ;
- Considérant que l'ordonnance nature interdit l'abattage des arbres entre le 1 avril et le 15 aout ; qu'il y a lieu de respecter celle-ci ;
- Considérant qu'une dérogation à celle-ci est possible dans certains cas, à savoir :
  - 1° dans l'intérêt de la santé, de la sécurité publique et de la sécurité aérienne;
  - 2° pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement; toutefois, lorsque la demande de dérogation concerne des oiseaux, ces motifs ne sont applicables que pour déroger à l'interdiction de détériorer leurs habitats, leurs refuges, leurs sites de reproduction et leurs aires de repos;

- Considérant que pour le revêtement des espaces extérieurs, le projet privilégie des matériaux perméables ou semi-perméables (avec joints ouverts) pour les revêtements de sols au niveau du parvis comme de la crèche, dans une optique de maximiser l'infiltration des eaux au niveau de la parcelle tout en offrant un revêtement durable et pratique dans l'utilisation quotidienne des chemins d'accès par les différents utilisateurs en ce compris les PMR ;
- Considérant qu'au niveau des aménagements, le projet minimise les surfaces imperméables pour limiter le ruissellement des eaux de surface ; que le trop-plein, en cas de pluies abondantes, est dirigé vers le bassin d'orage ; que ce dernier sera infiltrant pour autant que les tests de percolation confirment la faisabilité et que les distances de sécurité par rapports aux bâtiments et limites de propriétés soient respectées ;
- Considérant que quel que soit le résultat d'un éventuel test de perméabilité, il est toujours pertinent dans l'optique de la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales de prévoir le bassin d'orage (citerne) comme infiltrant;
- Considérant que la façade nord (mur aveugle) au vue de l'incertitude sur la temporalité de la construction de la parcelle voisine, sera revêtue d'un cimentage appliqué sur un isolant en laine minérale afin de limiter les déperditions thermiques dans l'attente de la construction voisine;
- Considérant, que désireux d'utiliser ce mur provisoirement et de l'inscrire dans la dynamique des projets du contrat de quartier et sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, pourrait être envisagée une fresque en complément à une végétalisation par plantes grimpantes du moins sur la partie inférieure du mur ;
- Considérant que les 2 groupes de ventilation sont positionnés en toiture ; qu'ils sont placés en retrait des façades afin de limiter fortement leur visibilité ; que les modules des groupes sont proposés côte à côte plutôt que superposés afin de diminuer la hauteur de l'installation technique ;
- Considérant qu'un local poubelle intégré à la volumétrie du bâtiment et accessible depuis l'extérieure prend place au rez-de-chaussée ; que ce local est mutualisé pour la crèche et les locaux associatifs de la maison de quartier ; qu'un bac de compostage sera installé près de la zone potagère pédagogique ; que le compost qui en sera issu pourra être utilisé pour le potager pédagogique et l'entretien des abords ;
- Considérant que le caractère sobre de la volumétrie et des matériaux font que le projet s'intègre dans le contexte bâti ;
- Considérant que la construction dépasse les constructions voisines en hauteur ; que néanmoins la hauteur moyenne des constructions aux alentours est beaucoup plus importante et relativement variée ;
- Considérant que le recul important par rapport à l'alignement au vu de l'étroitesse de la rue d'Esseghem et les différentes typologies bâties (constructions isolées-tours de logement et en mitoyenneté) semble se justifier ;
- Considérant que la parcelle nord est actuellement non construite mais accueillera probablement le centre culturel Averroès ; que ce dernier s'implantera fort probablement également en recul par rapport à l'alignement ;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas morceler la zone de recul et de garantir son unité visuelle ; qu'il serait judicieux de la dégager et de ne pas y prévoir d'abri ou de parking vélo ; que cette zone doit fonctionner dans la continuité de la zone de recul du centre Averroès et du projet d'aménagement global des espaces publics situés dans le périmètre du contrat de quartier Magritte ;
- Considérant que les techniques sont visibles depuis les constructions alentour les plus hautes ; que de ce fait elles doivent être intégrées dans le volume construit ; que cela peut par ailleurs participer à restreindre toute gêne sonore pour le voisinage, que la réduction des espaces disponibles pour les activités associatives peut être équilibrée par la proximité du repair-café créé et qui fonctionne de manière complémentaire ;
- Considérant que le cloisonnement de la zone de recul doit être réfléchi de manière créer une unité paysagère ;

- Considérant que certaines installations HVAC comme les pompes à chaleur sont soumises (en fonction de leurs puissances ou charge en fluide réfrigérant), avant leur installation, à l'obtention préalable d'un permis d'environnement ou d'une déclaration ;
- Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable sous les conditions suivantes :**

- respecter les conditions émises par le SIAMU;
- respecter le titre IV du RRU en termes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- respecter l'avis de VIVAQUA ;
- garantir la transparence de la clôture et son intégration optimale dans le contexte ;
- étudier la possibilité de supprimer l'abri vélo et/ou déplacer les emplacements vélos le long du mitoyen sud ou à proximité du bâtiment afin de dégager un maximum la zone de recul ;
- intégrer les techniques dans le volume construit de manière à répondre à l'article 6 du titre I du RRU ;
- prévoir un bassin d'orage infiltrant
- introduire, le cas échéant, une demande de déclaration ou de permis d'environnement pour les installations HVAC du projet

Abstention des membres communaux.

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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11543**

**Monsieur et Madame Gregory & Iulia VANDENBROUCKE - RAUTU:** *la modification du versant arrière, la régularisation de la fermeture du balcon au 1er étage et de la modification des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Essegheem 34 .

---

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 modification du versant arrière, la régularisation de la fermeture du balcon au 1er étage et de la modification des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 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 vise à modifier l'inclinaison du versant arrière afin d'augmenter la superficie habitable de la pièce arrière ;
- considérant que la demande prévoit une pente identique au versant avant ;
- considérant que la demande implique une légère rehausse du mur mitoyen de gauche (n°32) ;
- considérant l'accord des voisins de droite (n°36) sur ce projet;
- considérant que la demande n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement en offrant une chambre supplémentaire;
- considérant que la demande prévoit la suppression du châssis et de l'allège entre la chambre et le balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que l'escalier menant au 2<sup>e</sup> étage sera remplacé afin d'améliorer son utilisation ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la division du châssis de la lucarne en façade avant a été modifiée ;
- considérant que la nouvelle division (4 parties) s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant la demande prévoit également la régularisation de la porte d'entrée dont le dessin diffère avec les plans de la situation de droit ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE 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 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 19/11/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11263**

**Mijnheer Ion Chetroi:** *de verbouwing van een eengezinswoning tot 2 wooneenheden;*  
de Moranvillestraat 65 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning tot 2 wooneenheden nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 28/10/2021 tot 11/11/2021 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 van een mandelig bouwwerk);
- overwegende dat er 2 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de bezwaarschriften ingedienden tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
  - de impact van de uitbreidingen op de gemene bouwen, de verhoging van de gemene muur en de impact op het uitzicht, licht en zonlicht;
- overwegende dat enkel de initiële aanvraag aan het advies van de gemachtigde ambtenaar werd onderworpen;
- gelet op **het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar** van Brussel Stedenbouw en Erfgoed van 05/05/2021 (ref.: 10/AFD/1750672) zoals verder geformuleerd:
  - « Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001 ;
  - Gezien dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning tot 2 wooneenheden betreft ;
  - Overwegende dat het gebouw een totale vloeroppervlakte van 203,74 m<sup>2</sup> heeft; dat deze oppervlakte wordt vermeerderd tot 210,14 m<sup>2</sup>;
  - Overwegende dat er 2 tweekamerduplexen met de volgende samenstelling zijn ingericht:
    - Duplex 1 (niveau tuin en benedenverdieping): leefruimte met keuken op het niveau van de tuin (halfondergrondse bouwlaag aan de straatkant), inrichting met 2 kamers met badkamer op de verhoogde benedenverdieping;
    - Duplex 2: living en keuken op de 1e verdieping en kamers met badkamer onder het dak;
  - Overwegende dat volgende afwijkingen vastgesteld worden ten opzichte van Titel II van de GSV:
    - Art. 3: de woningen hebben geen bergruimte;
    - Art 8: de WC van duplex 1 geeft rechtstreeks uit op de keuken/eetkamer en er is geen sas tussen;
    - Art. 10:
      - de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte van de duplex 1 is ontoereikend;
      - de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte van de duplex 2 is eveneens ontoereikend;



- Art. 16, 17, 18: er zijn geen gemeenschappelijke lokalen (lokaal voor fietsen, lokaal voor schoonmaakmateriaal, lokaal voor huisvuil);
- Overwegende dat de opdeling van het gebouw in 2 woningen aanvaardbaar is wat betreft zijn afmetingen;
- Overwegende niettemin dat de inrichting van de gecreëerde woningen moet worden verbeterd en overwegende dat het om een bestaand gebouw gaat; dat het in de mate van het mogelijke niettemin meer conform aan artikel 16 tot 18 van titel II van de GSV moet worden gemaakt en dat er gemeenschappelijke lokalen moeten worden voorzien;
- Overwegende evenwel dat, gezien het beperkte aantal gecreëerde woningen, de aanwezigheid van een lokaal voor huisvuil niet nodig is;
- Overwegende dat de leefruimte van duplex 1 halfondergronds ligt tegenover het niveau van de straat; dat hij niet beschikt over voldoende natuurlijke verlichting; dat er geen halfondergrondse woonvertrekken zouden moeten worden voorzien; dat het beter zou zijn om op die plaats, gemeenschappelijke ruimten (fietslokaal en bergruimte) te voorzien;
- Overwegende dat ervoor zou moeten worden gezorgd dat de wc van duplex 1 niet rechtstreeks bereikbaar is via de keuken; dat het mogelijk is een toegang te maken vanaf de "achterkeuken" en deze laatste in een bergruimte te veranderen;
- Overwegende dat er slechts één kamer zou moeten worden voorzien op de verdieping van duplex 1 (niveau benedenverdieping) om de inrichting van lokalen (halfondergronds niveau aan de straatkant) mogelijk te maken; dat het nodig is om de inrichting van duplex 1 in zijn geheel te herzien;
- Overwegende dat er moet worden verduidelijkt of er een terras zal worden ingericht voor duplex 2 en dit terras conform het Burgerlijk Wetboek te maken (elkaar tegensprekende plannen);
- Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de leefruimte van duplex 2 onvoldoende is, maar dat deze afwijking (art. 10, titel II van de GSV) minimaal is;
- Overwegende dat, uit wat voorafgaat, blijkt dat het ontwerp, mits de gevraagde wijzigingen, overeenkomt met de kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg.

**Gunstig advies** onder volgende voorwaarden:

- Inrichten van gemeenschappelijke ruimtes (fietslokaal en bergruimte) in plaats van de leefruimte van duplex 1 (halfondergronds niveau aan de straatkant);
- Herzien van de inrichting van duplex 1 in zijn geheel door een eenkamerwoning te voorzien en door de afwijkingen aan titel II van de GSV (art. 3, 8 en 10) te beperken;
- Verduidelijken van de aanleg van het terras van duplex 2 (preciseren of het gaat om een terras of een groendak) en dit conform het Burgerlijk Wetboek te maken;

**De afwijkingen van de artikel 3 tot 10 van titel II van de GSV worden:**

- **geweigerd voor duplex 1 om de hierboven vermelde redenen;**
- **toegekend voor duplex 2 om de hierboven vermelde redenen;**

**De gevraagde afwijking m.b.t. artikel 8 van titel II van de GSV wordt geweigerd om de hierboven vermelde redenen;**

**De gevraagde afwijking m.b.t. artikel 16 van titel II van de GSV wordt toegekend om de hierboven vermelde redenen;**

**De gevraagde afwijkingen m.b.t. artikel 17 en 18 van titel II van de GSV worden geweigerd om de hierboven vermelde redenen »;**

- gelet op de aangepaste plannen ingediend op 13/08/2021 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
  - inrichting van een terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping;

- overwegende dat deze aanpassing nieuwe afwijkingen op de Titel I van de GSV impliceert;
- Overwegende dat de leden van het Overlegcomité met het advies van de gemachtigde ambtenaar akkoord zijn;
- Overwegende dat het terras dieper dan 2m ligt dan de naastliggende gebouwen is;
- Overwegende dat dit terras een verhoging van 2m hoogte tot 2m diepte van de gemene muren vereist;
- Overwegende dat deze wijziging een impact op de gemene gebouwen heeft;

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

- het akkoord van de buren over het type verhoging van de gemenemuren te verkrijgen (doorschijnend glas, plantenbakken, enz.);
- Inrichten van gemeenschappelijke ruimtes (fietslokaal en bergruimte) in plaats van de leefruimte van duplex 1 (halfondergronds niveau aan de straatkant);
- De inrichting van duplex 1 in zijn geheel te herzien door een eenkamerwoning te voorzien en door de afwijkingen aan titel II van de GSV (art. 3, 8 en 10) te beperken;

**De afwijking op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak van een mandelig bouwwerk) worden toegekend en de afwijking op art.8, 17 en 18 van titel II van de GSV worden geweigerd 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 19/11/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11574**

**Monsieur et Madame Nicolas-Anaïs Mignon-Demanet:** *la transformation de la façade avant et la modification des châssis d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Pierre Verschelden 10 .

---

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 transformation de la façade avant et la modification des châssis d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/10/2021 au 11/11/2021 pour cause de :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le refus du permis d'urbanisme J.11357 daté du 10/03/2021 et concernant la même demande ;
- considérant que la seule modification effectuée est la mise en place d'un revêtement identique au rez-de-chaussée avant ;
- considérant que la demande prévoit la suppression du parement existant et la mise en place d'une isolation extérieure de type EPS de 14cm ;
- considérant que la nouvelle façade dépasse de 5cm les habitations mitoyennes et que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande prévoit le placement de plaquettes semblables à la teinte des briques existantes pour les étages et un revêtement de type ardoise pour le rez-de-chaussée ;
- considérant que les encadrements des baies sont isolés et recouverts d'un crépi effet béton ;
- considérant que les briques verticales séparant le revêtement du rez-de-chaussée de celui des étages sont supprimées ;
- considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien mais nuit à l'esthétique de celle-ci ;
- considérant que la façade existante s'intègre dans le bâti existant et que la demande dénature l'aspect de celle-ci ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC existants par des nouveaux châssis en PVC ;
- considérant que la demande prévoit l'utilisation de matériaux actuels pour imiter une architecture des années 1950 ;
- considérant que la demande justifie cette modification de part l'état de vétusté de la façade avant ;
- considérant que la demande n'améliore pas la situation existante du bien ;
- considérant que la dérogation ne se justifie pas ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation par l'intérieur de la façade avant ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revenir en cas de remplacement des châssis en façade à rue à des profils amincis en harmonie avec le style moderniste du bâtiment ;

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

**La dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) est refusée 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.