

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/03/2021

**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;
- 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 ingangsdeur;
- overwegende dat de bestaande ingangsdeur in mosterdgeel aluminium vervangen wordt door een aluminium mat 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 kantelenede vluchttrappen 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 lichthappers 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 erfdienstbaarheden 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.**

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. e elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11380**

**SAMA DEVELOPPEMENT S.P.R.L.** : *des transformations intérieures dans un centre de bien-être (commerce) et la création de piscines ;*  
Avenue Firmin Lecharlier 108.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *des transformations intérieures dans un centre de bien-être (commerce) et la création de piscines ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 en 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 ;
- vu le permis d'urbanisme J.10614 délivré le 05/06/2018 (prorogé le 21/01/2020) pour le changement d'affectation d'un entrepôt de stockage et de bureaux en centre de bien-être avec sauna et hammam ;
- considérant que la demande vise à apporter certaines transformations dans l'aménagement intérieur du centre de bien-être et d'y créer deux piscines ; que la plupart des travaux relèvent du cloisonnement des espaces et que les piscines ne sont que peu encastrées dans le sol afin de limiter les terrassements ;
- considérant que la demande prévoit de diviser en 2 parties distinctes le centre afin de permettre une utilisation séparée des 2 espaces ; que chaque espace dispose d'une zone de vestiaires, un WC, un sauna, un hammam et une piscine ; qu'une cabine de massage et une zone d'accueil communes sont également prévues ;
- considérant que le demandeur indique dans la note explicative vouloir réduire la capacité d'accueil du centre de 50-60 personnes à environ 25 personnes ; que ceci limitera les nuisances sonores et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
- considérant qu'une partie des installations (accès, circulations communes et espace n°2) sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ce qui en améliore l'utilisation ;
- considérant que l'espace technique est prévu au centre du bâtiment et est commun aux 2 espaces ; que son nouvel emplacement l'éloigne des habitations environnantes afin d'en limiter les nuisances sur le voisinage ; que le demandeur précise dans la note explicative que celui-ci sera isolé acoustiquement, tout comme une partie des murs et le plafond ;
- considérant que le centre est situé en intérieur d'îlot ; qu'aucune modification du volume bâti n'est envisagée ; que l'impact des installations techniques en terme de nuisances sur les habitations environnantes sera étudié plus en détail et limité dans le cadre du permis d'environnement ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet 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 :**

- prévoir le cas échéant une isolation phonique des installations techniques en toiture.

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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11339**

**Monsieur Mimon Haourigui:** *le remplacement de l'ensemble des châssis, de la porte d'entrée et du garde-corps en façade avant, la rehausse de la toiture en façade arrière, l'aménagement de 2 chambres, d'une salle de douche et d'un WC sous les combles et la régularisation d'une lucarne en façade avant et de 2 extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Baron de Laveleye, 55.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *remplacement de l'ensemble des châssis, de la porte d'entrée et du garde-corps en façade avant, la rehausse de la toiture en façade arrière, l'aménagement de 2 chambres, d'une salle de douche et d'un WC sous les combles et la régularisation d'une lucarne en façade avant et de 2 extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation car elle concerne des modifications visibles depuis l'espace public sur un bien situé en ZICHEE ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la présente demande vise à régulariser la construction d'une lucarne ainsi qu'une extension sur 2 niveaux ;
- considérant que cette lucarne permet une amenée de lumière naturelle et qu'elle permet en outre des vues vers le ciel ; que, de fait, il améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et n'impacte pas les constructions voisines, plus hautes ;
- considérant que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU mais qu'elle ne porte pas préjudice aux habitations voisines ; que celle-ci peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la fermeture partielle de la cour arrière reliant la cuisine au mur mitoyen ;
- vu la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme qui précise que les travaux ont été réalisés avant 1996 ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du versant arrière de la toiture sans rehausser le faîte ; que cette rehausse de 2,8 m de la partie basse du versant permet la création d'une façade vitrée placée dans la continuité de la façade existante ;
- considérant que cette rehausse augmente le volume présent sous toiture et la hauteur libre sous plafond de ces locaux (combles non aménagés) afin d'en faire 2 chambres et une salle de douche ;
- considérant que les plans initiaux (01/09/1933) mentionnent une division horizontale des châssis pour le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

- considérant qu'ils ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que les divisions ont été supprimées ;
- considérant que la présente demande vise à remplacer ces derniers par des châssis en PVC de ton gris clair ;
- considérant que la porte a également été modifiée (matériaux et aspect), que celle-ci est de la même couleur et de même matériau que les châssis existants ;
- considérant que la présente demande vise à remplacer cette dernière par une porte en PVC de ton gris clair ;
- considérant que la demande vise également au remplacement du garde-corps en maçonnerie par un garde-corps métallique de ton gris ;
- considérant que l'objet des travaux porte sur un problème d'infiltration des eaux de pluie ; qu'il s'agit de refaire une meilleure étanchéité du balcon ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble typique des années 30, moderniste, que les châssis et garde-corps avaient été conçu comme un ensemble ;
- considérant que la transformation de la façade à rue de l'immeuble modifie l'aspect architectural originel du bâtiment de manière significative et compromet l'aspect esthétique général de la rue dont plusieurs façades présentent le même aspect ; qu'il y a lieu de maintenir la qualité et la recherche esthétique de celui-ci ;
- considérant que cette modification de matériau nuit à la qualité architecturale originelle du bien ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du bien existant ;
- 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** à condition de :

- maintenir le balcon en façade avant ainsi que la couverture en tuiles vernissées ;
- prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois similaires au plans d'origine (division horizontale) ;
- prévoir le maintien d'une surface plantée en pleine terre d'une superficie de minimum 50% de la zone de cour et jardin;

**Les dérogations à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

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



Réunion de la Commission de Concertation du 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11316**

**Valentin Barberoux:** *la rénovation d'une maison unifamiliale, l'agrandissement de 2 baies, l'aménagement d'une terrasse en façade arrière et le réaménagement de l'entrée et de la zone de recul ;*

Rue Théophile De Baisieux 136.

---

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 rénovation d'une maison unifamiliale, l'agrandissement de 2 baies, l'aménagement d'une terrasse en façade arrière et le réaménagement de l'entrée et de la zone de recul ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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 la note explicative jointe à la demande ;
- considérant la création d'une baie plus basse dans la salle de bain ainsi qu'un agrandissement de la baie pour la chambre du 1<sup>er</sup> étage ; que celles-ci permettent une vue vers l'extérieur et un meilleur éclairage naturel ;
- considérant que la modification de l'ouverture au niveau du séjour permet une amenée de lumière naturelle conséquente ainsi qu'un accès à une terrasse ; que, de fait, elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse en façade arrière donnant sur la cuisine et le séjour ; que seule la terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU mais qu'elle ne porte pas préjudice aux habitations voisines ;
- considérant l'application de crépis sur isolant (12cm d'épaisseur au total) sur les façades avant et arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la façade à rue ;
- considérant qu'à l'origine les châssis sont en PVC de ton bleu foncé ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium performant ;
- considérant que l'amélioration de l'isolation des parois extérieures et le remplacement des châssis contribuent également à l'amélioration des conditions de confort de l'habitation ;
- considérant que la demande prévoit le réaménagement de la zone de recul ; que ces interventions concernent la rehausse du seuil d'entrée de 54 cm de façon à permettre un palier d'entrée intérieur plus grand, la rénovation de la maçonnerie et couvre-murs dans les mêmes alignements que ceux existants, la pose d'un bac à plantes ainsi que l'établissement d'un auvent au-dessus de l'entrée en façade avant ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- considérant les explications données en séance au sujet de l'escalier intérieur et de l'auvent ;

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

- maintenir la façade à rue sans prévoir d'isolation et d'auvent ;
- fournir les plans adaptés en fonction des aménagements prévus à l'intérieur au niveau de l'escalier et des éléments fournis en séances ;
- fournir un reportage photographique intérieur de la maison et de l'escalier ;

**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.**

**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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11358**

**Monsieur Abdeslam Mesbahi:** *la régularisation de la fermeture d'une cour intérieure et du remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Saint-Norbert 89 .

---

AVIS

**Avis reporté pour clarifier la réglementation en vigueur**

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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11307**

**Monsieur et Madame Damien & Lorana CAMPION - STEINBACH:** *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport, la régularisation d'une annexe en façade arrière, la modification du versant arrière de la toiture, l'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant et l'abattage d'un arbre ;*  
Chaussée de Wemmel, 83.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par A.E. du 19.12.1991 : habitation ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport, la régularisation d'une annexe en façade arrière, la modification du versant arrière de la toiture, l'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant et l'abattage d'un arbre ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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 présente demande vise à la transformation d'une maison unifamiliale en maison bifamiliale ; que le premier logement comprend un appartement au RDC avec 1 chambre ( 73m<sup>2</sup>) et jardin ; que le deuxième logement est un duplex aux 1<sup>er</sup> (58m<sup>2</sup>) et 2<sup>ème</sup> étages (62m<sup>2</sup>) avec terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que d'après les renseignements urbanistiques (R.U.742-2018) du bien, la division de celui-ci a été effectuée avant 1992 ;
- considérant que la présente demande vise également à régulariser une annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant la photo de l'intercalaire du châssis de l'annexe transmise dans le cadre de la présente demande ;
- considérant que le châssis a été fabriqué en 1985 ;
- considérant que cette demande remplit les conditions de l'article 330 §3 du COBAT, qu'il s'agit donc d'une régularisation dite « automatique » ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du versant arrière de la toiture sans rehausser le faîte ; que cette rehausse de 1,4 m de la partie basse du versant permet la création d'une façade vitrée placée dans la continuité de la façade existante ;
- considérant que cette rehausse augmente le volume présent sous toiture et la hauteur libre sous plafond de ce local (chambres) afin d'en faire une pièce de vie de dimensions généreuses (42 m<sup>2</sup>) ; que celle-ci bénéficie également d'une terrasse d'environ 11 m<sup>2</sup> aménagée sur la toiture plate du premier étage ; qu'elle n'implique la rehausse d'aucun mur séparatif avec les constructions voisines ;
- considérant qu'il y lieu de se conformer aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la terrasse vers les propriétés voisines et de prévoir un garde-corps en périphérie de la terrasse conforme à la NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » ;

- considérant que la demande vise également au placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- vu le règlement général des bâtisses de la commune et plus spécifiquement l'article 91 relatif à l'écoulement des eaux pluviales ;
- vu que le Règlement Régional d'Urbanisme encourage la récolte des eaux pluviales et l'impose en cas de nouvelle construction ;
- vu que le bâtiment dispose d'une cave en façade à rue ;
- considérant que si le bâtiment dispose de caves sur toute la profondeur de la construction et que si une citerne d'eau de pluie existe au niveau du jardin, il y a lieu de raccorder la descente d'eaux pluviales à la citerne d'eau de pluie ;
- considérant que la demande vise également à l'abattage d'un arbre en fond de parcelle ;
- considérant la note explicative jointe à la demande justifiant l'abattage de cet arbre pour des raisons de perte d'ensoleillement une mauvaise santé de celui-ci ;
- considérant que l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme signale que « *l'aménagement des zones de cours et jardins (...) vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif* » ;
- considérant qu'une demande d'avis a été adressée au service technique de l'Aménagement Urbain afin de s'assurer de l'opportunité de cet abattage ;

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

- la descente doit être raccordée à l'intérieur de l'immeuble en priorité à la citerne d'eau de pluie et, si cela s'avère impossible, au réseau d'égout privé de celui-ci ;
- prévoir un local vélo facilement accessible (rez-de-chaussée) ;

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont accordée(s) 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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11152**

**DW Properties S.P.R.L. :**

- *objet de la demande initiale : la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 2 chambres supplémentaire, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la modification de la façade avant;*

- *objet de la demande modifiée : la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 1 chambre supplémentaire, la modification de la façade avant et la régularisation de la fermeture de la cour au rez-de-chaussée ;*

Rue Pierre Timmermans 43-45

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 : habitation et commerce. ;
- considérant que la demande vise à :
  - - *objet de la demande initiale : la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 2 chambres supplémentaire, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la modification de la façade avant;*
  - - *objet de la demande modifiée : la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 1 chambre supplémentaire, la modification de la façade avant et la régularisation de la fermeture de la cour au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux ;
- considérant qu'une pétition de 28 signatures a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - diminution de la lumière sur les terrasses voisines ;
  - nuisances sonores ;
  - augmentation de la circulation ;
  - déficit en place de parkings ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/06/2020 suivant :
  - vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 : habitation et commerce. ;

- considérant que la demande vise à *la rehausse d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage afin de créer un appartement 2 chambres supplémentaire, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la modification de la façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2020 au 19/06/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux;
  - 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte uniquement sur le fait de pouvoir être présente lors de la commission de concertation:
- considérant que le PPAS impose des bâtiments de maximum 12m de haut et des toitures inclinées;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un volume en toiture afin de prolonger la cage d'escalier pour pouvoir accéder à la toiture terrasse au dernier étage ;
- considérant que ce volume est en dérogation au PPAS;
- considérant que la terrasse présente un recul d'1m90 par rapport aux habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit une toiture végétalisée sur le pourtour de la terrasse ;
- considérant que ce volume en toiture ainsi que la terrasse porte préjudice aux immeubles voisins, que cette dérogation est trop importante ;
- considérant que la rehausse s'aligne au voisin le plus haut n°47 ;
- considérant que l'immeuble est typique des années 50, qu'il y a lieu de maintenir son aspect esthétique et de prévoir une rehausse en retrait par rapport à la façade en maintenant également la corniche ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium noir et un enduit blanc ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement ;
  - un local compteurs;
- considérant que la demande prévoit des emplacements vélos au niveau de l'entrée cochère ;
- considérant que ces emplacements seront également utilisés par les citoyens ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos privatifs pour les logements des étages afin de combler le déficit en places de parking ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelles ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.16 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit un appartement de deux chambres de 12,5m<sup>2</sup> et 15.3m<sup>2</sup> ;

- considérant que la demande prévoit une buanderie intégrée au logement ;
- considérant que le logement dépasse largement les normes minimales de superficie ;
- considérant la demande prévoit un appartement répondant à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 18/11/2020 et du 12/01/2021 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre ;
- Considérant que l'extension se situe en retrait par rapport à la façade avant ;
- Considérant dès lors que celle-ci est peu visible depuis l'espace public et ne dénature pas le bâtiment existant ;
- Considérant que le logement dispose d'une buanderie et d'une terrasse ;
- Considérant que la demande prévoit un local poubelle sous l'escalier au rez-de-chaussée ainsi que quelques emplacements vélos dans l'entrée cochère ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Considérant que les 2 profils mitoyens sont plus hauts et plus profonds ;
- Considérant que la demande ne nécessite qu'une rehausse minime en façade arrière ;
- Considérant que la rehausse n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que le bâtiment dispose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et que dès lors la demande apporte une mixité de logement ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement de type enduit beige clair et des châssis en aluminium noir ;
- Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont en inox naturel et ceux du 1<sup>er</sup> étage en PVC blanc ;
- Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la façade en prévoyant des châssis identiques pour tous les étages ;
- Considérant que la demande prévoit de remettre la corniche en pristin état (béton gris) ;
- Considérant que la demande régularise la fermeture d'une cour au rez-de-chaussée ;
- Considérant que d'après les photos aériennes, cette cour a été couverte entre 1996 et 2004 ;
- Considérant que la couverture de la cour n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture verte ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de toiture verte sur la toiture de l'extension ayant une superficie de 67m<sup>2</sup> ;

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

- En cas de remplacement des châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, prévoir des châssis identiques pour tous les niveaux en façade avant ;
- Prévoir une toiture verte sur les toitures plates du rez-de-chaussée ;



**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture et le nombre de niveaux 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.**

<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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/03/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11346**

**Mijnheer en Mevrouw Ramzi & Laure GHADHAB - VERSTRAETE:** *de afbraak van bestaande bijgebouwen en van het dak van een eengezinswoning, het bouwen van een nieuwe verdieping met een plat dak, de isolatie en de wijziging van de voorgevel, de inrichting van terrassen langs de achtergevel en het bouwen van een bijgebouw in het binnenterrein van het huizenblok;*

Wemmelse Steenweg 123 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van bestaande bijgebouwen en van het dak van een eengezinswoning, het bouwen van een nieuwe verdieping met een plat dak, de isolatie en de wijziging van de voorgevel, de inrichting van terrassen langs de achtergevel en het bouwen van een bijgebouw in het binnenterrein van het huizenblok nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/03/2021 tot 18/03/2021 in verband met:
  - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
  - 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);
  - 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);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van het hellend dak en het bouwen van een verhoging met een plat dak voorziet;
- overwegende dat het huis deel uitmaakt van een architectonisch ensemble met het aangrenzende huis aan de rechterkant;
- overwegende dat de twee aangrenzende huizen een hellende dak hebben;
- overwegende dat het nieuwe volume niet past bij het bestaande gebouw en schaadt aan de algemene harmonie van de straat;
- overwegende dat deze uitbreiding het mogelijk zou maken een slaapkamer en een kantoor met genoeg afmetingen te creëren;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande bijgebouwen voorziet;
- overwegende dat deze het binnenterrein van het huizenblok verbetert;
- overwegende dat de aanvraag echter de afbraak van het tuinhuisje en de aanleg van een rustruimte achteraan het perceel voorziet;
- overwegende dat deze uitbreiding hoger is dan de bestaande gemene muren;
- overwegende dat deze constructie schaadt aan de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok en impact heeft op de aangrenzende huizen;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet om het comfort en de bewoonbaarheid van de woning te verbeteren;
- overwegende dat de aanvraag conform met titel II van de GSV is;
- overwegende dat het huis een oppervlakte van 194,1m<sup>2</sup> heeft en beschikt over 2 slaapkamers, 1 bureel, 2 badkamers, een keuken en een eetruimte, een leefruimte en een kelder;

- overwegende dat de aanvraag de installatie van een regenwatertank van 15.000 liter voorziet;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een wit pleisterwerk op isolatie, houten buitenschrijnwerk en houten panelen voor de uitbreiding voorziet;
- overwegende dat de omlijsting van de vensteropeningen met relief worden verwijderd door het plaatsen van de isolatie;
- overwegende dat de houten kroonlijst gerestaureerd werd;
- overwegende dat de aanvraag ook de wijziging van de achtergevel voorziet;
- overwegende dat terrassen worden ingericht op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping;
- overwegende dat het terras op de eerste verdieping gerechtvaardigd is en geen impact heeft op de aangrenzende huizen, maar dat het terras op de tweede verdieping niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek en de verhoging van de linker gemene muur impliceert;
- overwegende dat het nodig is om de impact op de gemene burens te beperken;

**UNANIME GUNSTIG ADVIES** onder volgende voorwaarden:

- **het kantoor op het binnenterrein van het huizenblok te verwijderen;**
- **het architectonisch aspect van de voorgevel en het hellend dak te behouden, rekening houdend met het architectonisch ensemble van de aangrenzende huizen;**
- **het terras op de 2<sup>de</sup> verdieping langs de achtergevel te verwijderen;**

**De afwijking op art.3, 4 en 6 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel, diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) 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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11397**

**Monsieur et Madame Manjinder et Kaur BHOGAL - KULWANT:** *la régularisation de la couverture de la cour, de la construction de 2 lucarnes, la fermeture des balcons en façade arrière et la suppression du logement accessoire au commerce du rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'un duplex au 3<sup>e</sup> étage et sous les combles ;*  
Rue Eugène De Smet 7 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la couverture de la cour, de la construction de 2 lucarnes, la fermeture des balcons en façade arrière et la suppression du logement accessoire au commerce du rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'un duplex au 3<sup>e</sup> étage et sous les combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - 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 cour a été couverte entre 2009 et 2012 ;
- considérant que celle-ci ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ;
- considérant que cette couverture permet l'agrandissement du commerce ;
- considérant que le logement accessoire au commerce du rez-de-chaussée est supprimé ;
- considérant que celui-ci était mono-orienté et de faible superficie ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture verte extensive ;
- considérant dès lors que la qualité de l'intérieur d'îlot est améliorée ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles ;
- considérant dès lors que la suppression du logement du rez-de-chaussée est compensée ;
- considérant que le bien dispose de 3 appartements 2 chambres ;
- considérant que les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne sont pas conformes au RRU ;
- considérant que la demande régularise les lucarnes en toiture mais que celles-ci étaient déjà présentes, d'après les photos aériennes, en 1971 ;
- considérant que le duplex dispose de 2 chambres et un dressing ;
- considérant que la chambre sous les combles est difficilement accessible et aménageable ;
- considérant qu'il est préférable d'aménager 2 chambres de qualité en supprimant l'espace dressing ;
- considérant que le 3<sup>e</sup> étage dispose d'une hauteur sous-plafond de 2m46 et que dès lors la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- considérant que la dérogation est minime et justifiable ;

- considérant que la demande régularise la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cet espace n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que ce balcon est orienté sud-est et que dès lors l'accès à un espace extérieure est privilégié ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir le balcon ;
- considérant que la toiture plate permettrait d'offrir un espace extérieur de qualité au logement du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que les élévations de la situation de droit et de la situation projetée présentent une corniche en bois hors d'après les photos celle-ci est recouverte d'un caisson en PVC ;
- considérant qu'il y a lieu de restaurer la corniche en bois existante ;
- considérant que le bien dispose d'une cave mais pas de local vélo aisément accessible ;
- considérant dès lors que chaque logement dispose d'un espace de rangement ;

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

- ouvrir le balcon au 1<sup>er</sup> étage et agrandir l'emprise de la terrasse sur la toiture plate ;
- créer des logements conformes au RRU aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- intégrer l'espace dressing à la chambre au 3<sup>e</sup> étage ;
- aménager un local vélos au rez-de-chaussée dans le prolongement du hall commun ;
- restaurer la corniche en bois en façade avant ;
- prévoir une verdurisation intensive de la toiture plate ou rouvrir la cour et prévoir une zone de pleine terre ;

**Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction , toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) et à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....
	.....
	.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11398**

**Madame Lingjuan Zhong:** *la régularisation et la modification de la construction d'annexes en façade arrière, l'aménagement de terrasses au 1er étage, le changement des châssis en façade avant et l'aménagement des combles de deux maisons unifamiliales ;*  
Rue Decrée 26 et 28.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation et la modification de la construction d'annexes en façade arrière, l'aménagement de terrasses au 1er étage, le changement des châssis en façade avant et l'aménagement des combles de deux maisons unifamiliales ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 pour cause de :
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - 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 démolition des annexes et véranda existantes en façade arrière des deux habitations afin de reconstruire une nouvelle annexe de 2m30 de profondeur ;
- considérant que cette extension s'aligne au voisin de gauche (n°24) et que dès lors celles-ci sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que ces extensions permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blancs en façade arrière ainsi qu'un revêtement de type crépis blanc ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses sur les toitures plates du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que celles-ci ne nécessitent pas de rehausse de murs mitoyens et que dès lors l'impact par rapport aux voisins est minime ;
- considérant que la demande prévoit la construction de 2 lucarnes dans le versant arrière ;
- considérant que celles-ci sont accolées à la limite mitoyenne et que les baies ne respectent pas le code civil ;
- considérant qu'il n'est pas possible de déroger au code civil et qu'il y a lieu de prévoir une distance de 60cm par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que la demande prévoit des transformations en façade avant ;
- considérant que les 2 maisons sont identiques et symétriques ;
- considérant que la demande maintient les divisions des châssis en façade avant ;
- considérant que les divisions diffèrent mais que la demande prévoit la mise en peinture de ceux-ci dans les tons blancs et des portes en bois blancs ;
- considérant que la demande prévoit de restaurer le brisis de la maison n°28 ainsi que la corniche ;
- considérant que l'aspect esthétique des façades est amélioré ;
- considérant que celles-ci s'intègrent dans le bâti environnant ;
- considérant que les 2 jardins sont entièrement dallés ;



- considérant cependant que ceux-ci sont de petites dimensions (11,41m<sup>2</sup> et 16,91m<sup>2</sup>) et qu'il n'est donc pas possible de répondre à l'art.13 du Titre II du RRU ;
- considérant que la dérogation se justifie ;

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

- Respecter le code civil au niveau des baies présentes dans les lucarnes ;
- Prévoir les mêmes divisions au niveau de la façade avant ;
- Prévoir les mêmes ferronneries au niveau de la zone de recul ;

**Les dérogations aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/03/2021

**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 verte, 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<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que la toiture en pente est transformée en toiture plate ;
- considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> 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 14m<sup>2</sup> ;
- 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 14m<sup>2</sup> 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 9m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de toiture verte ;
- considérant que les toitures ont une superficie totale d'environ 60m<sup>2</sup> ;
- 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**

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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11420**

**Monsieur et Madame David & Isaline BASTIN - WERTZ:** *la rénovation d'une maison unifamiliale, la modification du brisis et de la lucarne en façade avant, le placement d'un velux et la modification de l'annexe en façade arrière ;*  
Rue Dupré 27 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, 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 rénovation d'une maison unifamiliale, la modification du brisis et de la lucarne en façade avant, le placement d'un velux et la modification de l'annexe en façade arrière ;*
- considérant que la demande prévoit l'isolation de l'annexe en façade arrière ainsi que le placement d'une verrière ;
- considérant que la volumétrie de l'extension reste inchangée ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que le bien dispose de 3 chambres et 1 bureau ;
- considérant que le WC du rez-de-chaussée ne dispose pas de sas par rapport aux pièces de vie ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (sas WC) ;
- considérant que le WC est situé à une distance suffisante des pièces de vie que pour ne pas impacter son utilisation ;
- considérant que la demande prévoit la transformation de la façade avant par le placement d'ardoises et d'un velux au niveau du brisis, l'agrandissement de la lucarne, la restauration de la corniche en bois et le placement de châssis de ton gris vert ;
- considérant que la lucarne est élargie afin de l'aligner aux baies des étages inférieures ;
- considérant que la demande ne précise pas le matériau des châssis en façade avant ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois ;
- considérant que le velux nuit à l'harmonie générale de la façade de par sa position dans le brisis ;
- considérant que ce velux permet d'éclairer la 2<sup>e</sup> salle de bain ;
- considérant que le velux ne s'accorde pas avec l'aspect esthétique de la façade ;
- considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière avec un crépis gris clair ;
- 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 à condition de :**

- Prévoir des châssis en bois en façade avant ;
- Ne pas placer de velux dans le brisis ;

**La dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (sas WC) est autorisée 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 26/03/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11025**

**Monsieur et Madame Famille BOUGHANEM:** *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements, de la modification de l'annexe du rez-de-chaussée, du 1er et du 2e étage et de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière ;*  
Rue Léopold I 346 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, 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° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements, de la modification de l'annexe du rez-de-chaussée, du 1er et du 2e étage et de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière ;*
- 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 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) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que les plans d'archives de ce bien présentent 3 unités de logement ;
- considérant que le bien a été utilisé comme une maison unifamiliale de 1986 à 1997 ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 unités de logement avec l'annexion du grenier au logement du 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la demande régularise également la présence d'une annexe en fond de parcelle mais que celle-ci est présente, d'après les photos aériennes, depuis 1987 ;
- considérant que le jardin est orienté sud ;
- considérant que cette cour améliore les conditions de confort du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que celle-ci est entièrement dallée mais que vu sa superficie cela se justifie ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune modification entre la situation de fait et la situation projetée ;
- considérant que les plans transmis manquent d'informations dont les cotations et les profils mitoyens;
- considérant que la demande régularise les fermetures des balcons et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;
- considérant que ces balcons sont aménagés en buanderie ;
- considérant que d'après les photos transmises, ces travaux ne respectent pas les règles de l'art ;
- considérant que les plans n'indiquent pas la présence de salle de bain ;
- considérant que les logements ne disposent quasiment pas d'éclairage naturel ;

- considérant que les séjours, les cuisines et les chambres sous les combles ne disposent pas d'une superficie suffisante ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos et que dès lors implique un déficit en place de parkings ;
- considérant que seul 3 caves sont aménagées au sous-sol ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.3, 4, 10 et 17 du Titre II du RRU (superficie, hauteur sous-plafond, éclairage naturel et local vélos) ;
- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici ;
- considérant qu'aucun des logements n'est conforme au RRU ;
- considérant que les châssis en façade avant présentent des impostes de hauteur différente ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer à la situation de droit ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir entièrement la demande ;

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

**Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et superficie perméable), la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations aux art.3, 4, 10 et 17 sont refusées (superficie, hauteur sous-plafond, éclairage naturel et local vélos) 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 26/03/2021

**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 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<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit l'accès au jardin pour le duplex du rez-de-chaussée arrière et du 1<sup>er</sup> étage et une terrasse pour le duplex du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.**

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.