

Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11236**

**Monsieur Albani Khanaj:** *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière et la rehausse d'un étage du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;*

Rue Jules Lahaye 54-56/avenue Secrétin 31.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 4 unités de logement, l'extension aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière et la rehausse d'un étage du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture et terrasse ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 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. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.9084 délivré le 24/04/2012 pour l'aménagement de 2 logements en lieu et place d'un logement unifamilial ; que ce permis est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans le délai légal ;
- considérant que la situation de droit du bien est dès lors un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et un logement unifamilial aux étages ;
- considérant que le rez-de-chaussée occupe la totalité de la parcelle ; que celle-ci se situe entre la rue Jules Lahaye et l'avenue Secrétin ;
- considérant que le bâtiment située rue Jules Lahaye est de type R+1+ toiture à versants ; que rez-de-chaussée est destiné au commerce (garage) et les étages sont destinés à un logement unifamilial 4 chambres ;
- considérant que du côté de l'avenue Secrétin, le bâtiment est de type R en partie latérale gauche (porte de garage) et R rehaussé en partie latérale droite ;
- considérant que dans la situation de droit, l'escalier menant du garage au rez-de-chaussée au bureau au 1<sup>er</sup> étage du côté de l'avenue Secrétin n'est pas présent ;
- considérant que dans la situation de fait, 2 logements sont présents au 1<sup>er</sup> étage et 2 autres logements sont présents sous toiture ;
- considérant que la demande prévoit :
  - au rez-de-chaussée :
    - un studio avec garage au n°54 ;
    - un garage avec 2 emplacements de stationnement en partie avant, un local poussettes et un local vélos en partie arrière au n°56 ;
    - un escalier menant aux locaux en sous-sol s'étendant sous les 2 bâtiments ;

- une cage d'escalier commune menant aux logements aux étages ;
- une division de l'espace au rez-de-chaussée dans la continuité du mur de façade arrière présent au 1<sup>er</sup> étage. L'accès au commerce se fait exclusivement via une porte de garage située avenue Secrétin n° 31 ;
- au 1<sup>er</sup> étage :
  - un appartement 1 chambre au n° 54 ;
  - un appartement 1 chambre au n° 56 avec extension en façade arrière ;
- au 2<sup>e</sup> étage :
  - un appartement 2 chambres aux n° 54-56 avec création de terrasses en façade arrière, rehausse de la façade avant d'un étage, création de chien-assis dans le versant de toiture arrière avec maintien du faîte de toiture ;
- considérant que le projet s'intègre dans un cadre urbain majoritairement composé de maisons unifamiliales de type R+1+toiture à versants dans la rue Jules Lahaye ; que face au bien 3 bâtiments sont de type R+2+toiture à versants ;
- considérant que le garage au rez-de-chaussée du n°54 présente une faible largeur de passage (2,23 m hors portes) ; que celle-ci ne permet pas de garantir un accès aisé au garage par un véhicule ; que si un véhicule y accède, les occupants du véhicule peuvent difficilement en sortir ;
- considérant que la porte d'entrée du studio au rez-de-chaussée s'ouvre vers l'extérieur, et donc vers le garage ; que cet accès n'est pas optimal en ce que pour accéder au studio il faut ouvrir la porte de garage et la porte d'accès au logement ;
- considérant qu'une des baies de fenêtre du studio donne dans le garage ; que ceci ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; que de plus le studio déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que la seule surface vitrée qui permette au logement de bénéficier d'un éclairage naturel est celle de la baie en façade à rue ; que le déficit en éclairage naturel (2,80 m<sup>2</sup> de surface vitrée) est important ;
- considérant par conséquent que ce studio ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une isolation phonique entre la partie destinée au logement et celle destinée à un grand commerce spécialisé selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme (non spécifié dans les documents graphiques) ;
- considérant que la demande prévoit une extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°56 ; que celle-ci présente une profondeur de 3 mètres à compter de la façade arrière du bâtiment n°58 de la rue Jules Lahaye ;
- considérant que cette extension est légèrement moins profonde que celle présente en façade arrière du bâtiment n°54 ; que celle-ci implique la rehausse du mur séparatif avec le bâtiment n°58 sur une hauteur d'environ 3 mètres ; que celle-ci impacte donc l'ensoleillement et les vues depuis le bâtiment voisin n°58 ;
- considérant que cette extension permet l'aménagement d'une chambre afin de former un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage du n°56 ;
- considérant que les séjours des 2 appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel); que la dérogation est importante en ce qui concerne l'appartement au n°54 (déficit de 2,70 m<sup>2</sup> de surface nette éclairante) ; que le déficit est d'environ 0,80 m<sup>2</sup> de surface nette éclairante pour l'appartement au n°56 ;
- considérant qu'une dérogation à l'éclairage naturel dans les pièces principales de séjour de logements n'est pas justifiable en ce qu'elle impacte directement les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse de la façade avant d'environ 2,5 m sur toute la largeur des bâtiments n°54-56 ; que cette rehausse entraîne une dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur du nouvel acrotère dépasse la hauteur de corniche des 2 bâtiments mitoyens (n°s 52 et 58) d'environ 2,5 m et à l'art. 6 (toiture – hauteur) en ce que l'extension dépasse le profil de toiture des 2 bâtiments mitoyens ; qu'à considérer cette extension comme une lucarne, celle-ci

déroge également à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarnes) en ce que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade des bâtiments ;

- considérant dès lors que la majeure partie du versant de toiture avant est remplacé par une toiture plate, le maintien du faîte existant et d'un étroit pan de toiture à versant ne se justifie pas ;
- considérant qu'au niveau de l'aspect esthétique, cette rehausse de façade reprend les plein et vides de l'étage inférieur (1<sup>er</sup> étage) et le même matériau de parement (cimentage de ton bleu-gris) ; que la demande ne précise pas si les dessins existants aux étages inférieurs (listels, faux-joints, encadrements etc.) sont conservés ou si l'ensemble de ces éléments est gommé au profit d'une finition lissée ;
- considérant que la demande vise à supprimer la corniche existante en bois ; que celle-ci fait partir des éléments architecturaux répétitifs qui couronnent les façades dans la rue Jules Lahaye ;
- considérant que les allèges des baies de fenêtres n'ont qu'une hauteur de 0,68 m à compter du plancher fini ; qu'elles ne répondent pas aux normes de construction relatives aux garde-corps de bâtiments ;
- considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées entre mars 2009 et juillet 2013 selon les images de Google Maps ; que les nouvelles menuiseries n'épousent pas les cintrages des baies de la façade ; que la demande précise que ceux-ci sont en aluminium sans en préciser la teinte ;
- considérant que ces 2 maisons font partie d'un ensemble architectural de plusieurs maisons, qu'il est dommage de modifier celui-ci et de rompre cet ensemble ;
- considérant que la fenêtre donnant dans le studio au rez-de-chaussée du bâtiment n°54 est prévue de teinte noire ; que la demande ne précise pas le matériau ;
- considérant que l'imposte supérieure de ce châssis est supprimée au profit d'un grand châssis fixe ; que ceci n'est pas de nature à garantir une bonne ventilation naturelle du logement dont la seule fenêtre donnant sur l'extérieur est celle-ci ;
- considérant que le dessin de la porte d'entrée (déjà remplacée) ne correspond pas à celle figurant dans le reportage photographique ;
- considérant que la demande ne précise pas les matériaux et teintes des 2 portes de garage ;
- considérant qu'en façade arrière, en considérant que les 2 bâtiments ne forment qu'un, la lucarne créée dans le versant de toiture arrière est légèrement plus large que les 2/3 de la largeur de la façade et dépasse de plus de 2 mètres le profil de la toiture ; que ceci entraîne des dérogations à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarne) ;
- considérant que cette lucarne revêt un aspect massif qui ne se rencontre pas dans les autres bâtiments voisins ;
- considérant que si la lucarne permet des vues droites et l'aménagement de locaux en toiture, la chambre 2 du logement au 2<sup>e</sup> étage est en partie située sous le versant de toiture comme représenté dans la coupe B1 ; que la lucarne ne permet que d'aménager une circulation et le placement d'une armoire dans cette chambre ; que le gain pour cette chambre est dès lors minime compte tenu de la dérogation en terme de volumétrie de la lucarne ;
- considérant que la terrasse créée en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage dépasse en hauteur (environ 1 mètre hors extension au 1<sup>er</sup> étage) et en profondeur (environ 3 mètres) les 2 bâtiments mitoyens (n<sup>os</sup> 52 et 58) et implique des dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU ; que ces dérogations s'ajoutent aux précédentes et créent un précédent dans l'îlot déjà densément bâti ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ; que l'aménagement de 4 unités de logement ne peut se faire qu'au détriment d'une augmentation déraisonnée du volume bâti sans considération pour les constructions voisines ;
- vu le nombre de dérogations et leur importance ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en respectant les typologies des 2 bâtiments et en limitant le nombre d'unités de logement à 2 logements unifamiliaux ;

- considérant qu'une demande de modification du permis d'environnement doit être introduite ;

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

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction), à l'art. 5 (hauteur de la façade avant) et à l'art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du Titre I du RRU et à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DÉLÉGUES

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.10958**

**Madame Natascha SIPKA:** *la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;*  
Rue Léon Theodor 19.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n°7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que le bien se situe dans la zone de potentiel archéologique n°12 Hot ter Ouderheyden – ferme ;
- vu la situation de droit telle qu'elle figure sur les plans cachetés du permis d'urbanisme J.9284 délivré le 13/08/2013 pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale et de commerce et la division de celle-ci en 2 unités de logement, à savoir :
  - des caves au sous-sol ;
  - un commerce au rez-de-chaussée ;
  - un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - un duplex de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
  - un grenier sous-comble ;
- vu le procès-verbal initial de constatation d'infraction dressé le 21/03/2018 pour le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en snack, les modifications de volume en façade arrière et les modifications en façade avant ;
- vu que la demande initiale a été introduite le 14/05/2019 ; qu'elle portait sur *la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;*
- considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 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 ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 06/03/2020 libellé comme suit :
  - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n°7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 ;*
  - *considérant que le bien se situe dans la zone de potentiel archéologique n°12 Hot ter Ouderheyden – ferme ;*
  - *vu la situation de droit telle qu'elle figure sur les plans cachetés du permis d'urbanisme J.9284 délivré le 13/08/2013 pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale et de commerce et la division de celle-ci en 2 unités de logement, à savoir :*
    - *des caves au sous-sol ;*
    - *un commerce au rez-de-chaussée ;*
    - *un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;*

- un duplex de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- un grenier sous-comble ;
- vu le procès-verbal initial de constatation d'infraction dressé le 21/03/2018 pour le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en snack, les modifications de volume en façade arrière et les modifications en façade avant ;
- considérant que la demande vise à la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 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 profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée est portée de 16,37 m à 18,48 m selon mesures fournies par l'architecte ; qu'elle réduit la profondeur du jardin ; que l'escalier le reliant au logement au 1<sup>er</sup> étage est supprimé et que cet espace extérieur ne bénéficie plus qu'au commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que la profondeur de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est agrandie de 1,8 m à 3,65 m sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette terrasse déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant que la demande vise à scinder la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant en 2 chambres de respectivement 10,38 m<sup>2</sup> et 8,08 m<sup>2</sup> ; que ces chambres dérogent à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du RRU ; qu'il en est de même pour les dimensions du WC (1 m x 0,85 m) qui dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 ;
- considérant qu'au niveau de l'appartement-duplex inversé aux deuxième et troisième étages, les espaces de rangement et de buanderie sont supprimés au profit d'une salle de bain avec WC intégré, une salle de douche et un WC séparé ; que les dimensions du WC séparé (1,01 m x 0,8 m) dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que les salles de bain privatives des 2 chambres prévues au 2<sup>e</sup> étage sont supprimées ; que le dressing de la chambre 2 prévue en façade arrière l'est également ;
- considérant que la demande vise à scinder la chambre 2 au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière en 2 chambres de respectivement 12,02 m<sup>2</sup> et 11,72 m<sup>2</sup> ; que la chambre 3 déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant que la demande décuple les circulations qui empiètent sur les espaces de vie (appartement-duplex avec 3 volées d'escaliers) ; que les escaliers sont raides et difficilement praticables (de type échelle de meunier) ;
- considérant que le vestiaire et le WC séparé au 3<sup>e</sup> étage sont supprimés au profit de l'escalier provenant du 2<sup>e</sup> étage ; que ceci diminue le confort des occupants ;
- considérant que la demande vise à aménager le grenier sous la faite de la toiture en chambre ; qu'elle n'est pas représentée en plan en situation projetée dans les documents graphiques ; qu'elle déroge aux articles 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ; qu'avec une hauteur maximale sous faite de 2,12 m, cette pièce ne peut être utilisée autrement qu'en grenier/rangement ;
- considérant que le dessin des baies au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière ne correspond pas en plan et en élévation (largeur de baie différente) ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond de la cave en façade à rue (1,7 m) ne permet pas un accès aisé et une utilisation optimale de ce local ;
- considérant que ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas ;

- *considérant que les aménagements proposés au niveau des logements n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité des logements et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant que le commerce au rez-de-chaussée n'est plus de plain-pied et par conséquent n'est plus accessible aux PMR ;*
- *considérant que les modifications en façade à rue ne sont pas qualitatives et multiplient les divisions des châssis du commerce ; que la partie supérieure de la devanture revient devant la dalle du plancher du 1<sup>er</sup> étage ; que les proportions de la devanture par rapport au reste du bâtiment et les proportions entre plein et vides ne s'intègrent pas dans la façade et brisent l'harmonie esthétique de celle-ci ; que les panneaux en PVC blanc aux étages appauvrissent la façade ;*
- *considérant que la présente demande est la conséquence directe de la non réalisation des travaux conformément au permis d'urbanisme J.9284 ;*
- *considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant que la Commission de concertation ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;*

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

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art. 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ;**

- vu le projet modifié introduit par le demandeur en date du 27/11/2020 ;
- considérant que la demande modifiée vise à *la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée est portée de 16,37 m à 18,48 m selon mesures fournies par l'architecte ; qu'elle réduit la profondeur du jardin ; que l'escalier le reliant au logement au 1<sup>er</sup> étage est supprimé et que cet espace extérieur ne bénéficie plus qu'au commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette extension est acceptable et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ; qu'elle permet d'agrandir quelque peu le commerce tout en respectant les prescriptions du P.P.A.S. n°7.03 et en conservant un jardin perméable et en pleine terre ;
- considérant que le demandeur justifie dans la note explicative que la suppression de l'escalier permettant un usage du jardin par les occupants du logement au 1<sup>er</sup> étage permet d'éviter les conflits de privacité, le jardin étant uniquement accessible par l'exploitant du commerce ;
- considérant que la profondeur de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est agrandie de 1,8 m à 3,65 m sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette terrasse déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- considérant que la terrasse permet aux occupants du logement de bénéficier d'un espace extérieur généreux ;

- considérant que des bacs à plantes d'une largeur de 0,60 m à compter des limites latérales de la parcelle sont placés en bordure de terrasse ;
- considérant que des brise-vues sont placés latéralement sur toute la profondeur de la terrasse ; que ceux-ci sont dessinés dans le plan du 1<sup>er</sup> étage mais pas dans la coupe ni dans l'élévation de la façade arrière ; qu'il y a lieu de les représenter de manière complète et détaillée dans les documents graphiques afin de vérifier la conformité de la terrasse avec les dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines et leur conformité aux dispositions du P.P.A.S. n°7.03 ;
- considérant que l'accès à la douche dans la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage présente une largeur libre de 0,40 m ; que cet accès est très étroit pour une utilisation optimale de la douche ;
- considérant que les dimensions du WC (1 m x 0,85 m) au 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ; qu'elles permettent à peine d'y placer un lavabo intégré dans l'espace du WC ;
- considérant qu'au niveau de l'appartement-duplex inversé aux deuxième et troisième étages, les espaces de rangement et de buanderie sont supprimés au profit d'une salle de bain avec WC intégré, une salle de douche et un WC séparé ; que les dimensions du WC séparé (1,01 m x 0,8 m) dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que les salles de bain privées des 2 chambres prévues au 2<sup>e</sup> étage sont supprimées ; que le dressing de la chambre 2 prévue en façade arrière l'est également ;
- considérant que la demande vise à scinder la chambre 2 au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière en 2 chambres de respectivement 12,02 m<sup>2</sup> et 11,72 m<sup>2</sup> ; que la chambre 3 déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU (déficit de 0,56 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 au 2<sup>e</sup> étage ; que la dérogation est minime (déficit de 0,2 m<sup>2</sup>) et qu'il n'est pas souhaitable de modifier les dimensions des baies de fenêtre de la façade avant ;
- considérant que la demande décuple les circulations qui empiètent sur les espaces de vie (appartement-duplex avec 3 volées d'escaliers) ; que les escaliers sont raides et difficilement praticables (de type échelle de meunier) ;
- considérant que les plans sont lacunaires en ce qu'ils ne représentent pas l'étage sous combles ; qu'avec une hauteur maximale sous faite de 2,12 m, cette pièce ne peut être utilisée autrement qu'en grenier/rangement ;
- considérant que l'escalier menant du séjour du 3<sup>e</sup> étage à l'espace sous comble est représenté dans le plan du 3<sup>e</sup> étage mais pas dans la coupe ;
- considérant que l'espace cuisine au 3<sup>e</sup> étage est séparé du séjour par une cloison toute hauteur ; que celle-ci compromet l'éclairage naturel de la partie centrale du séjour ;
- considérant que le vestiaire et le WC séparé au 3<sup>e</sup> étage sont supprimés au profit de l'escalier provenant du 2<sup>e</sup> étage ; que ceci diminue le confort des occupants ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond de la cave en façade à rue (1,7 m) ne permet pas un accès aisé et une utilisation optimale de ce local ;
- considérant que ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas ;
- considérant que les aménagements proposés au niveau des logements n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité des logements et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de se conformer aux aménagements intérieurs tels qu'ils figurent dans le permis initial J.9284 ;
- considérant que le commerce au rez-de-chaussée n'est plus de plain-pied (avec une rampe à l'entrée) et par conséquent n'est plus accessible aux PMR ;
- considérant que les modifications en façade à rue ne sont pas qualitatives et multiplient les divisions des châssis du commerce ; que la partie supérieure de la devanture revient devant la dalle du plancher du 1<sup>er</sup> étage ; que les proportions de la devanture par rapport au reste du bâtiment et les proportions entre pleins et vides ne s'intègrent pas dans la façade et brisent l'harmonie esthétique de celle-ci ; que les panneaux en PVC blanc aux étages appauvrissent la façade ;



- considérant que la présente demande est la conséquence directe de la non réalisation des travaux conformément au permis d'urbanisme J.9284 ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la Commission de concertation ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du Titre I du RRU et aux 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La commission de concertation demande que le projet se conforme aux aménagements intérieurs tels qu'ils figurent dans le permis initial J.9284 et ne s'oppose pas à l'extension du rez-de-chaussée commercial.**

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11386**

**Telenet Group S.P.R.L.** : *remplacer un relais de communications mobile sur la toiture d'un bâtiment d'une hauteur approximative de 34 m: augmenter le nombre de mats (6 mats d'une hauteur de 3,40 m), de boîtiers (27 boîtiers techniques sur un poteau de 1 m), et d'armoires techniques (au nombre de 5) ;*  
Avenue Guillaume de Greef 300 - 399.

---

AVIS

Objet de la demande et Contexte

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer un relais de communications mobile sur la toiture d'un bâtiment d'une hauteur approximative de 34 m ; augmenter le nombre de mats (6 mats d'une hauteur de 3,40 m), de boîtiers (27 boîtiers techniques sur un poteau de 1 m), et d'armoires techniques (au nombre de 5) suite à la rénovation du bâtiment ;

Considérant que la présente demande modifie le permis 10/PFD/175749 délivré le 23/07/2007 et visant à implanter une station de télécommunication en installant 3 antennes de 2,6 m, 3 antennes de 1,3 m et 3 faisceaux hertziens sur 3 mâts autoportants de 3,7 m de haut et 4 armoires techniques en toiture ;

Procédures

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (élément technique en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;**

Réclamations

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 07/01/2021 au 21/01/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Projet et motivations

Considérant que plus précisément la présente demande vise l'installation de nouveaux équipements de télécommunication mobile pour les opérateurs Telenet et Orange Belgium sur la toiture du bâtiment comme suit :

Les nouveaux équipement TELENET se composent de :

- 3 mats lestés braconnés (3.40 m au-dessus du bord du toit) reprenant :
  - 3 antennes quadriband LTE1800/LTE2600 (ht: 1.49 m) de type panneaux directionnels (milieu d'antenne : + 35.90 m) ;

- 3 antennes quadriband GSM900/UMTS2100/LTE800 (ht : 2.54 m) de type panneaux directionnels (milieu d'antenne : + 36.40 m) ;
- 3 antennes de type faisceaux hertziens de diamètre 30 cm (milieu d'antennes : + 37.40 m) ;
- 12 boîtiers techniques sur poteau de 1.00 m ;
- 3 armoires techniques et un coffret électrique sur le toit de l'immeuble ;

Les nouveaux équipements ORANGE BELGIUM se composent de :

- 3 mâts lestés braconnés (3.40 au-dessus du bord du toit) reprenant ;
  - 6 antennes quadriband (ht : 2.68 m) de type panneaux directionnels (milieu d'antenne : + 36.34 m) ;
  - 3 antennes de type faisceaux hertziens de diamètre 6 cm (milieu d'antennes : + 37.40 m) ;
- 15 boîtiers techniques sur poteau de 1.00 m ;
- 2 armoires techniques sur le toit de l'immeuble ;

Considérant que les travaux projetés visent la modernisation du réseau de la télécommunication mobile ;

Vu les nouvelles dispositions de l'arrêté de minime importance du 6 juin 2014 relatives aux antennes de télécommunication, chapitre IX, titre II ;

Considérant que l'article 30/1 institue une procédure d'instruction allégée pour les travaux relatifs aux antennes qui ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que les armoires techniques ne sont pas dispensées des mesures particulières de publicité ;

Considérant que vu la hauteur de l'immeuble (approximativement 34 mètres) les antennes seront peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le titulaire du permis d'urbanisme est tenu, au respect du permis d'environnement pour l'exploitation du relais de communication mobile envisagé ;

Considérant que le respect des normes environnementales est contrôlé dans le cadre de l'instruction des permis d'environnement ;

Considérant que l'IBGE vérifie la conformité du projet avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoquées par les radiations non ionisantes et ses arrêtés d'exécution, dont l'arrêté du 30 octobre 2009 relatif à certaines antennes émettrices d'ondes électromagnétiques ; que les normes prévues par ces textes ont été fixées par la Région et son Gouvernement en application du principe de précaution et de la protection du droit à un environnement sain ;

Considérant, au vu de ces éléments, que, en ce qui concerne les effets induits par l'exploitation du relais de communication mobile envisagée, ceux-ci ne sont pas de nature à causer des nuisances aux riverains dès lors que le respect des normes édictées par le législateur et le Gouvernement assure l'innocuité des radiations émanant de la station ;

Considérant que la SPFMT - Direction Générale Transport Aérien n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par le fonctionnaire délégué ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'intégrer les armoires techniques au bâtiment ; que néanmoins il n'y a pas assez de place dans les étages techniques existants ; que néanmoins les armoires techniques sont situées en retrait par rapport aux limites de la toiture et de ce fait ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les antennes sont situées sur la limite de la toiture et de ce fait sont visibles depuis l'espace public ; qu'un retrait semble difficile pour des raisons techniques ; qu'au

niveau statique il est compliqué de proposer une situation alternative ; qu'un retrait par rapport au bord de la toiture nécessiterait une rehausse des antennes ;

Considérant qu'au vu de la hauteur de l'immeuble l'impact visuel des antennes est moindre ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11376**

**Administration Communale de JETTE :** *Démolir le "pavillon mare" - bâtiment E ; construire une extension au "pavillon des senteurs" - bâtiment D ; rénover et isoler la toiture du même bâtiment ; aménager un espace semi-public entre l'école Aurore et l'école Dageraad et le quartier (aménagement paysager) ;  
Rue Maurice Van Rollegem 4.*

---

AVIS

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol dénommé P.P.A.S. N° 2 QUARTIER DU HEYMBOSCH RUE DEGRYSE ;

Considérant que la demande vise à démolir un pavillon existant en vue de construire une extension à l'école existante ;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 07/01/2021 au 21/02/2021 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 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale de 14/12/2021, avec référence CP.1980.4171/33/BS/dd, moyennant le respect des conditions mentionnées ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional, en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, 'AccessAndGo' du 14/11/2020 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du titre IV du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur les plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que l'objectif du projet est de créer 2 salles de classe, qu'il répond aux besoins réels de l'école en termes d'espace, de confort et de performance ; Que la toiture du bâtiment concerné est également rénovée et isolée ;

Considérant que la demande concerne également l'aménagement paysager situé entre l'école Aurore, l'école Dageraad et le quartier résidentiel environnant ;

Considérant que dans ce nouveau cadre, le bâtiment "pavillon mare" n'y a plus sa place et sera de ce fait démolit ; que cette construction n'a aucune valeur patrimoniale ;

Considérant que la création d'une promenade paysagère, qui traverse l'entièreté de la zone d'intervention, liant le haut et le bas de la parcelle, est prévue; que cette promenade débute au niveau de la rue Maurice Van Rollegem et aboutit au niveau de la façade ouest du

bâtiment « D » qu'elle longe; qu'elle organise les différents espaces verts et le site globalement ;

Considérant que l'implantation de 2 classes (Pavillon des Senteurs) est en accord avec les interventions paysagères envisagées ; que les 2 nouvelles classes viennent se situer le long du couloir existant et de part et d'autre d'un patio ; que ce patio permet d'intégrer davantage les classes aux aménagements paysagers ;

Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur les 2 classes ajoutées ;

Considérant que les façades extérieures du volume sont recouvertes de panneaux en béton armé coulé sur place ; que les façades intérieures, tournées vers le patio, sont composées principalement de menuiseries extérieures et de casquettes en béton coulé sur place (identique aux façades extérieures) ;

Considérant qu'un permis d'environnement est actuellement en cours pour cette école ; que, si nécessaire, des conditions supplémentaires relatives à la protection de l'environnement seront incluses dans ce permis ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**Avis favorable.**

**Abstention de l'Administration Communale de JETTE.**

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11350**

**Monsieur et Madame Ludovic & Elisabeth COLACINO DIAS - NAUWELAERTS:** *la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale ; Avenue Emile Van Ermengem 114 .*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 24.07.1954 modifié par l'A.R. du 15.04.1988 : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit une annexe de 3m40 de profondeur ;
- considérant que l'éclairage naturel est amélioré de part l'ajout d'une coupole ;
- considérant que la demande implique la rehaussé du mur mitoyen de gauche n°112 sur une longueur de 5m24 ;
- considérant que le jardin est orienté sud-ouest et que dès lors la rehausse impacte l'ensoleillement de la maison mitoyenne ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire cet impact en limitant la profondeur de la rehausse ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en briques similaires à la situation existante et des châssis en aluminium RAL 7030 ;
- considérant que la demande prévoit le maintien des baies entre la pièce de vie et l'annexe ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort du logement et la luminosité de la pièce centrale en supprimant les baies existantes entre le séjour et l'annexe ;
- considérant que la demande est conforme au Titre I du RRU ;
- 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 :**

- Limiter la profondeur de la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°112) à 4m ;
- Supprimer les baies existantes entre les pièces de vie et la véranda ;
- Prévoir pour le mitoyen rehaussé un matériau du même type et format que le mitoyen existant du côté de chaque voisin concerné ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture-hauteur) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

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

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



Vergadering van de Overlegcommissie van 29/01/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11015**

**Mevrouw Greta VAN DEN EIJNDE:** *de verbouwing van een handelszaak om een handelszaak en een 1-kamerappartement te creëren;*  
Jetse laan 354 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een handelszaak om een handelszaak en een 1-kamerappartement te creëren nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/01/2021 tot 21/01/2021 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende het volgende ongunstig advies van de overleg commissie van 31/01/2020:
  - aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
  - overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een handelszaak om een handelszaak en een 1-kamerappartement te creëren nastreeft;
  - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 09/01/2020 tot 23/01/2020 in verband met:
    - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
    - 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 impact op de lichtinval en de visuele impact op de naburig gelegen woonst;
  - overwegende dat de aanvraag meer een afbraak/heropbouwning betreft;
  - overwegende dat de aanvraag het bouwen van een opbrengsthuis met 3-niveau's voorziet;
  - overwegende dat het volume op het gelijkvloers identiek wordt behouden;
  - overwegende dat het gehele perceel wordt bebouwd;
  - overwegende dat de aanvraag het behoud van de commerciële ruimte op het gelijkvloers en op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet;
  - overwegende dat het een handelszaak voor ramen is;
  - overwegende dat de aanvraag de inrichting van een één-kamersappartement op de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet;
  - overwegende dat de aanvraag gemengde functies binnen het goed met zich meebrengt;

- overwegende dat de kroonlijst langs de voorgevel uitgelijnd is met de rechterbuur (n°352) maar dat deze een extra verdieping heeft in vergelijking met de linkerbuur (n°356);
- overwegende dat de aanvraag een moderne voorgevel met wit crepi en donkergrijze aluminium ramen voorziet;
- overwegende dat het goed langs een structurerende ruimte met een belangrijke verkeersstroom gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het architecturale aspect van het gebouw grondig wijzigt en benadelend is bij zijn integratie tussen de bestaande gebouwen;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat dit terras toegankelijk is vanaf het kantoor van de handelszaak;
- overwegende dat de gemene muren een hoogte van 1m58 hebben;
- overwegende dat de aanvraag het burgerlijk wetboek niet respecteert;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van de gemene muren met 32cm rond de omtrek van het terras vereist;
- overwegende dat het bestaande gebouw reeds een hoger en dieper volume dan de aangrenzende woningen heeft;
- overwegende dat het gebouw in de dichte nabijheid van de kruising van 2 wegen ligt;
- overwegende dat de aanvraag dus de aangrenzende woningen insluit;
- overwegende dat deze verhogingen een lichtimpact en een visuele impact hebben op de aangrenzende woningen;
- overwegende dat de 2e verdieping ook een verhoging van de gemene muren vereist die varieert van 2m65 tot 3m10;
- overwegende dat het project zich niet op harmonieuze wijze integreert in het bestaand bebouwd weefsel;
- overwegende dat het project geen doorlaatbare oppervlakte en geen groen dak heeft;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande situatie van het goed niet verbetert;
- overwegende dat de afwijkingen niet miniem noch te verantwoorden zijn ;

**Unaniem ongunstig advies.**

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) 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, ofwel aan de onderzoekshandelingen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

- gelet op de aangepaste plannen, aanvraagformulier en statistisch formulier ingediend op 18/09/2020 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
  - verwijdering van de terrassen langs de achtergevel;
  - inrichting van groene daken op het gelijkvloers, 1ste en 2<sup>de</sup> verdieping;
- overwegende dat deze aanpassingen gedeeltelijke aan de voorwaarde van het unaniem ongunstig advies van de overlegcommissie beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag ongewijzigd blijft;

- overwegende dat de verhoging van de gemene linkerbuur echt miniem is;
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van de gevelbekleding van de voorgevel in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> project voorziet;
- overwegende dat het gekozen materiaal niet in overstemming is met de lokalisatie van het goed en met de gemene bouwen;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande situatie verbetert;
- overwegende de kwaliteit van de voorgevel en dat deze identiek is aan de naastgelegen woning aan de linkerkant;
- overwegende dat het daarom noodzakelijk is om deze te behouden, alsook het mansardedak;

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

- de bestaande voorgevel alsook het mansardedak te behouden.

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

**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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11355**

**Madame Laurence Rozen:** *la régularisation du changement des châssis au 2e étage, du placement d'un caisson de volet extérieur et la modification de la porte d'entrée et de garage ; Rue Remy Soetens 32 .*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement des châssis au 2e étage, du placement d'un caisson de volet extérieur et la modification de la porte d'entrée et de garage ;*
- considérant que les châssis de la lucarne en façade avant ont été changés en 1991 ;
- considérant que le nombre de divisions verticales a été diminué ;
- considérant que le caisson de volet s'intègre dans le châssis et que dès lors l'impact visuel est minime ;
- considérant que les châssis existants sont en bois ;
- considérant que la demande prévoit une porte d'entrée en acier et une porte de garage en aluminium de teinte brun foncé telle que la couleur des châssis existants ;
- considérant que l'harmonie générale de la façade avant est maintenue et que la demande ne nuit pas aux caractéristiques esthétiques ;
- considérant que le remplacement de la porte d'entrée et de garage améliore les performances énergétiques du bien ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

**La Commission suggère de verduriser la zone de recul.**

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 29/01/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11357**

**Mijnheer en Mevrouw Nicolas-Anaïs Mignon-Demanet:** *de verbouwing van de voorgevel en de wijziging van het buitenschrijnwerk;*  
Pierre Verscheldenstraat 10 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van de voorgevel en de wijziging van het buitenschrijnwerk nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/01/2021 tot 21/01/2021 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag een nieuwe voorgevel voorziet;
- overwegende dat de bestaande gevelsteen wordt weggebroken;
- overwegende dat de aanvraag een thermische isolatie in EPS van 14cm met een gevelafwerking in steenstrips voorziet;
- overwegende dat de voorgevel een nieuwe gevellijn die 5cm vooruit gelegen is voorziet;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk van de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping en de borstwering reeds vervangen werden;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk in wit PVC is;
- overwegende dat de gevelaccenten door granietpleister met isolatie in betonkleur worden vervangen om geen koudebruggen te veroorzaken;
- overwegende dat de aanvraag geen natuursteen op het gelijkvloers voorziet maar gevelsteen verticaal geplaatst;
- gelet dat de eenheid van het esthetisch uitzicht van het gebouw niet gewaarborgd zal worden ;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande esthetiek van het gebouw schaadt en niet als een verbetering van de bestaande toestand kan worden beschouwd;
- overwegende dat de eenheid en de esthetische harmonie van het gebouw moet worden behouden;

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

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11362**

**CARAT MANAGEMENT S.P.R.L.** : *la construction d'un immeuble de 3 logements ;*  
Avenue de Jette 109 .

---

AVIS

**AVIS UNANIME REPORTE en vue de vérifier la conformité juridique du permis d'urbanisme précédent.**

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 29/01/2021

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11300**

**Mijnheer en Mevrouw Jan & Sara WIJFFELS - RONDOU:** *de verhoging van een ééngezinswoning, de wijziging van de voorgevel en binnenverbouwingen;*  
Valère Broekaertstraat 67 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verhoging van een ééngezinswoning, de wijziging van de voorgevel en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/01/2021 tot 21/01/2021 in verband met:
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - 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 lichtinvloed op het naastliggende perceel, de vermindering van het zicht op de omgeving;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van de linker gemene muur(n°65) van 1m27 diepte tot 4m79 hoogte en een verhoging van de rechter gemene muur (n°69) van 2m vereist ;
- overwegende dat de dakkapel conform met de GSV is;
- overwegende dat de woning een type bel-étage met een garage op het gelijkvloers is en dus een kleine bewoonbare oppervlakte heeft;
- overwegende dat het dak wordt afgebroken en de gevel opgehoogd tot een volwaardige 2<sup>de</sup> verdieping die met de linkerbuur in overeenstemming is;
- overwegende dat de diepte van de verhoging in overeenstemming is met de bestaande achtergevel ;
- overwegende dat de tuin naar het oosten georiënteerd is;
- overwegende dat deze verhoging een minieme impact zal hebben op het naastliggend perceel;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de toegang vanaf de 1<sup>ste</sup> verdieping naar de tuin voorziet;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;
- overwegende dat de aanvraag een 3<sup>de</sup> slaapkamer met een andere badkamer voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woning verbetert;
- overwegende dat de woning aan de goede plaatselijke ordening beantwoordt;
- overwegende dat de afwijkingen miniem en te verantwoorden zijn ;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de voor- en achtergevel voorziet;



- overwegende dat de aanvraag een gevelbekleding in grijs-groen crepi voorziet met een nieuwe gevellijn die 12cm vooruit gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag een achtergevelbekleding in hout voorziet;
- overwegende dat de aanvraag ramen in grijs-groen aluminium voorziet;
- overwegende dus dat de voorgevel volledig vernieuwd wordt;
- gelet dat de eenheid van het esthetisch uitzicht van het gebouw niet gewaarborgd zal worden ;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande esthetiek van het gebouw schaadt en niet als een verbetering van de bestaande toestand kan worden beschouwd;
- overwegende dat de eenheid en de esthetische harmonie van het gebouw moet worden behouden

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

- De esthetiek, de ramen en het materiaal van de voorgevel te herzien ;
- Geen isolatie langs de buitenkant te voorzien;
- De impact van de achterste dakkapel te beperken door af te wijken van de gemene grens om de verhoging van de gemene muur te beperken;

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak – hoogte en dakkapellen) 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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11297**

**Monsieur Nicolas VAN DEN BERGHE:** *la démolition et reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Jules Lahaye 134.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition et reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 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 le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de l'annexe actuelle ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe en lieu et place de celle existante ;
- considérant que l'extension de l'annexe déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ; qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du bâtiment voisin le moins profond et que la hauteur de toiture maximale admise est dépassée à cet endroit ;
- considérant que cette extension permet d'agrandir l'espace de séjour au rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins actuels d'une famille ; que la large baie vitrée et les coupoles permettent une vue vers l'extérieur et un bon éclairage naturel des pièces ;
- considérant que la grande baie vitrée de l'annexe permettra d'avoir une vue directe vers le jardin depuis la cuisine avec coin déjeuner ;
- considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- considérant que la façade avant est maintenue et inchangée ;
- considérant que les aménagements prévus sont qualitatifs et rationnels, répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et ne sont pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- prévoir de la pleine terre au niveau du jardin.

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

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 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11322**

**Monsieur Oussama AMARA:** *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport avec extension au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un cabinet dentaire au rez-de-chaussée, de bureaux au 1er étage et 2 appartements 1 chambre aux 2ème et 3ème étages et le remplacement des châssis en façade avant ;*  
Rue Jules Lahaye 225.

---

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 transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport avec extension au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un cabinet dentaire au rez-de-chaussée, de bureaux au 1er étage et 2 appartements 1 chambre aux 2ème et 3ème étages et le remplacement des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la division de la maison unifamiliale en unités réduites de logements et l'absence de garage prévu dans la transformation du bâtiment ;
- considérant que l'immeuble est une maison unifamiliale en situation de droit ;
- considérant que la demande prévoit de diviser le logement unifamilial en un cabinet dentaire au rez-de-chaussée, en bureaux au 1<sup>er</sup> étage et 2 appartements 1 chambre aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une profondeur de 21.7m ;
- considérant que l'annexe est plus profonde de 8m46 par rapport au voisin de droite du n°223 ; que celle-ci est dès lors en dérogation à l'art.4 et l'art.6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande nécessite une rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que cette profondeur est induite par une circulation intérieure sinuant autour des différents cabinets ; que celle-ci permet une circulation dynamique et séduisante mais qu'elle augmente de façon significative la profondeur de l'annexe ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter l'art.13 du Titre I du RRU en prévoyant au minimum 50% de pleine terre sur la totalité de la parcelle ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un patio (2.03m x 1.56m) autour d'un puit au niveau du cabinet dentaire n°3 du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'apport lumineux et la qualité du patio sont cependant limités ;
- considérant dès lors que la circulation intérieure et les dimensions du patio sont à revoir ;
- considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et

paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

- considérant que la demande prévoit une toiture verte ;
- considérant que la demande surdensifie l'intérieur d'îlot, que celui-ci est déjà fort dense ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local vélo/poubelles au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le jardin ne dispose pas d'un accès aisé pour les occupants ; qu'il n'est accessible que par le cabinet dentaire ; que les logements ne disposent plus d'espace extérieur ;
- considérant que le rez-de-chaussée ne peut dépasser les normes du RRU en vue de préserver l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que pour chaque logement, la salle de bain et le WC sont situés dans la cuisine ; que les transformations intérieures prévues n'améliorent pas les qualités d'habitabilité de l'immeuble ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il ne permet pas l'aménagement de 2 unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ; que la demande n'apporte pas une mixité dans le type de logements proposés ;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU ;
- considérant que la demande surdensifie le bien ;
- considérant le nombre important de dérogations sollicitées ;
- considérant que les dérogations ne se justifient pas ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

## **AVIS UNANIME DEFAVORABLE**

**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 - hauteur), et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11298**

**BELGICA CONSULTING** : *la transformation d'un appartement 1 chambre en 2 appartements de 2 chambres, le changement de destination d'un bureau en 1 appartement de 1 chambre et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage dans un immeuble de rapport ;*  
Rue Jules Lahaye 205.

---

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 transformation d'un appartement 1 chambre en 2 appartements de 2 chambres, le changement de destination d'un bureau en 1 appartement de 1 chambre et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage dans un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 logements 2 chambres et de 1 logement 1 chambre sur 3 niveaux ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification du rez-de-chaussée arrière au niveau de l'affectation ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de trois baies de 1.7m de large en façade arrière et une baie de 2.64 en façade avant ; que le balcon du 1<sup>er</sup> étage a été supprimé ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la toiture en intérieur d'îlot afin d'y aménager une terrasse en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci est en dérogation aux art.4 et art.6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vies en façade avant ;
- considérant dès lors que l'apport lumineux au niveau des pièces de vie des logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est limité ; que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ; 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 les aménagements proposés et la disposition des locaux ;
- considérant qu'il y a lieu de dérationnaliser les espaces ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante et de prévoir des espaces intérieurs de qualité ;
- considérant que la demande prévoit deux logements supplémentaires ; qu'il y a une augmentation de la densité de logement en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le duplex ;
- considérant que la pièce de vie principale de l'appartement triplex 1 chambre du bâtiment intermédiaire a une superficie de 16,95m<sup>2</sup> ;
- considérant que les dimensions de ce triplex sont très réduites, que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un logement ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;

- considérant que la demande devra veiller à respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux, qu'il n'y a dès lors aucune justification permettant d'autoriser les dérogations sollicitées ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE**

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art. 3 du titre II du RRU (superficies minimales) et à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11369**

**Madame Marie Deleers:** *le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Edouard Faes 56.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par l'A.G. du 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise au *remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage d'une maison unifamiliale ;*
- considérant que les portes de garage et d'entrée existantes étaient en PVC blanc ;
- considérant que les châssis aux étages sont également en PVC blanc ;
- considérant que la demande prévoit une porte de garage sectionnelle en acier inoxydable de teinte blanche et une porte d'entrée en aluminium de teinte blanche également ;
- considérant que les transformations apportées modifient l'aspect esthétique général de la façade ;
- considérant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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



Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11305**

**M.N.M.S.P.R.L.** : *la régularisation de la rehausse de toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles ;*  
Rue Edouard Faes 122-128.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la rehausse de toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 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 la hauteur de façade ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur l'ombre portée sur les fonds voisins, la sécurité, la contamination par l'amiante, la hauteur du projet, la démolition de la toiture en intérieur d'îlot sans protection des murs mitoyens, les vues sur les fonds voisins, la rehausse des murs mitoyens, l'aménagement d'un immeuble de rapport en intérieur d'îlot et les nuisances sonores ;
- considérant le permis d'urbanisme (**J.7911**) délivré le 04/04/2007 qui prévoyait la construction d'un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée existant et la modification de la toiture du susdit dépôt ;
- attendu qu'un procès-verbal (**PV Jette n° PV.13/2018**) a été dressé en date du 30/11/2018 et que les infractions suivantes ont été constatées au regard de la situation de droit :
  - *« Les plans du permis d'urbanisme J.7911 n'ont pas été respectés. Un étage supplémentaire a été créé en lieu et place de la mezzanine du logement du 3e étage et ce malgré les discussions en Commission de Concertation ;*
  - *Cet étage a été aménagé en un logement deux chambres ;*
  - *Le bien a été construit plus haut que les plans du permis d'urbanisme J.7911 au niveau du fronton en façade avant. Une lucarne a été créée dans le versant arrière de sorte à créer l'étage supplémentaire. Le volume général de la toiture a donc été modifié ;*
  - *La lucarne arrière dispose de fenêtres permettant d'éclairer les chambres et le séjour ;*
  - *Le logement ne répond pas aux articles 3 (superficies minimales), 4 (hauteur sous-plafond), 8 (sas entre wc et locaux habitables) et 10 (éclairage naturel des locaux habitables) du Titre II du RRU. Il ne répond pas dès lors pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;*

– *Les travaux ont commencé en novembre 2008 et ont été terminés en septembre 2017* » ;

- considérant que la demande prévoit l'aménagement de locaux d'archives au 4<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le rez-de-chaussée, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages restent inchangés ;
- considérant que l'aménagement général de l'appartement du 3<sup>e</sup> étage est pratiquement inchangé ; que seule une légère modification de flux est à noter en ce qui concerne le hall d'entrée et son accès à la toilette séparée ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de la rehausse du bâtiment tel un toit à la Mansart ; que le faîte de toiture a été rehaussé ; que le susdit faîte dépasse d'1.44m le profil mitoyen le plus haut (n°120) ;
- considérant que la demande prévoit également la régularisation d'une lucarne en façade arrière ; que la susdit lucarne ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant dès lors que la demande n'est pas conforme au Titre I du RRU ;
- considérant que le brisis a une hauteur de 2,2 m ;
- considérant que le PPAS impose que le brisis ne peut avoir une hauteur de plus 2 m pour les bâtiments dont la hauteur de façade n'excède pas 12 m ;
- considérant que la pente du terrasson est de 60° ; que la hauteur du faîte par rapport à la partie supérieure de la corniche est de 5,12 m ;
- considérant que le PPAS impose une pente inférieure à 45° pour le terrasson de la mansarde et que la hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la côte supérieure de la corniche ;
- considérant que la parcelle est orientée Sud-Ouest ;
- considérant cependant que le raccord entre les mitoyennetés est peu harmonieux ;
- considérant que le gabarit proposé ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration du nouveau volume par rapport aux immeubles mitoyens ;
- considérant que d'après les plans de la situation de droit, les châssis sont en bois couleur chêne ; que les châssis sont, en situation de fait, en aluminium gris anthracite ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la teinte de châssis et donc de l'aspect esthétique de la façade avant ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) ; que la hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables doit être d'au moins de 2,20 m ; que la hauteur varie entre 1,90 m, 2,08 m et 2,56 m ;
- considérant que l'article 15 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements, et en particulier de l'accessibilité aux logements, tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages ou plus est équipé d'un ascenseur ;
- considérant que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur ;
- 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 que la demande consiste à transformer cet espace en un local non habitable distinct ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de dérogation et de tendre au respect du PPAS ;
- considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux, qu'il n'y a dès lors aucune justification permettant d'autoriser les dérogations sollicitées ;
- considérant que les plans et la situation réelle ne semblent pas correspondre et qu'il y aurait lieu de faire appel à un géomètre pour effectuer un relevé du bâtiment ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE**

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur – lucarne), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade, aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture, à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux non habitables) et à l'art. 15 du titre II du RRU (ascenseur à partir de R+4) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11332**

**Madame Tlaimes Najar:** *la régularisation d'une ouverture de baie et d'un auvent en façade arrière et la construction d'une lucarne dans la toiture arrière d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Eugène De Smet 33.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'une ouverture de baie et d'un auvent en façade arrière et la construction d'une lucarne dans la toiture arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la création en sous-comble d'une lucarne en façade arrière construite en structure bois et d'un mur intérieur en sous-comble afin de permettre la création d'un dressing dans la chambre parentale ;
- considérant que la lucarne est en dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du RRU ;
- considérant cependant que les habitations voisines présentent le même type de constructions ;
- considérant que le nouveau volume est dans le même plan que la façade arrière ;
- considérant dès lors que le gabarit s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que la demande vise également à la régularisation d'une salle de bain en sous-comble, de la porte-fenêtre du living donnant vers le jardin et d'un auvent ;
- considérant que la nature du bien, une maison unifamiliale, reste inchangée, que la maison comptera donc 3 chambres à coucher au total ;
- considérant que la demande prévoit d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU;

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

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

---

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 29/01/2021

**Demande de permis d'urbanisme J.11306**

**VANFAS.P.R.L.** : *l'excavation d'une partie du sous-sol et la création d'un local commun, d'un local technique et de caves individuelles, la création d'une entrée indépendante et d'une nouvelle cage d'escalier pour les logements au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une seconde salle et d'un espace de stockage au 1er étage pour le restaurant, le réaménagement d'un appartement 1 chambre au 2ème étage et la création d'un nouveau logement 1 chambre sous les combles ;*

Place Cardinal Mercier 44.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'excavation d'une partie du sous-sol et la création d'un local commun, d'un local technique et de caves individuelles, la création d'une entrée indépendante et d'une nouvelle cage d'escalier pour les logements au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une seconde salle et d'un espace de stockage au 1er étage pour le restaurant, le réaménagement d'un appartement 1 chambre au 2ème étage et la création d'un nouveau logement 1 chambre sous les combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros) ;
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bâtiment à front de rue comporte 1 restaurant et 1 unité de logement de 2 chambres ;
- considérant que la demande prévoit la rénovation de la salle du restaurant du rez-de-chaussée avec un accès vers l'étage vers une seconde salle ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une entrée indépendante au rez-de-chaussée ; la démolition de la cage d'escalier existante et la création d'une cage d'escalier commune ;
- considérant que la porte d'accès vers les logements reste inchangé ;
- considérant que l'accès au logement situé aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage est privatisé de par la cage l'escalier ;
- considérant que la demande prévoit de modifier l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant qu'une chambre est supprimée ;
- considérant que la salle de douche est modifiée ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que les combles actuels sont utilisés comme grenier ;
- considérant que la demande prévoit d'y aménager un appartement 1 chambre ;
- considérant que la demande prévoit la création de 2 lucarnes en façade avant ;
- considérant que ces lucarnes ont un impact trop important sur l'aspect architectural du bâtiment ;
- considérant que la demande prévoit l'excavation d'une partie du sous-sol afin de créer un local commun, un local technique et des caves individuelles ;

- 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 (1 emplacement 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 ne prévoit pas de local vélos ;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande répond partiellement au bon aménagement des lieux ;
- considérant les aménagements proposés, la disposition des locaux par rapport à la superficie du niveau ;
- considérant que la demande n'apporte pas une mixité dans le type de logements proposés ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la demande en prévoyant des espaces de qualités ;
- considérant que la demande vise à recréer un nouvel escalier, que celui-ci a un impact sur les aménagements intérieurs et sur la façade ;
- considérant qu'il serait utile de fournir un reportage photographique ;

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

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

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

