

Réunion de la Commission de Concertation du 13/12/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12376**

**GROEP HUYZENTRUYT S.A** *Modifier le permis d'urbanisme délivré le 22/12/2022 (permis modificatif : 10/PFD/1764984);*

Rue Honoré Longtin 42 – 44 & Chaussée de Jette 373 – 375, 1090 Jette

---

AVIS

- Situation PRAS
- Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
  
- Situation PRDD
- Attendu que le bien se situe en zone prioritaire de verdoisement du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
  
- Inventaire état du sol
- Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en partie en catégorie 1: parcelles non polluée et en partie en catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques ;
  
- Objet de la demande
- Attendu que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 22/12/2022 (ref : 10/PFD/1764984) ;
  
- Avis d'instances
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
  - Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette ;
  - Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - Access & Go ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 07/11/2024, réf: C.1991.0683/22 ;
- Considérant que l'avis d'Access&Go n'a pas été réceptionné par le fonctionnaire délégué avant la tenue de la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de respecter celui-ci le cas échéant ;
  
- Mesures particulières de publicité
- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - prescription générale 0.6. : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
  - prescription générale 0.12. : modification totale ou partielle d'un logement en zone de forte mixité (ZFM).
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/11/2024 au 05/12/2024 et que 2 réactions ont été introduites portant principalement sur :
  - questionnaire sur la différence de cotation au niveau de la mitoyenneté entre le permis délivré et la demande de permis modificatif ;
  - questionnaire sur l'ascenseur à voiture (nuisance, incendie, etc) ;

- Considérant que la différence de cotation au niveau de la mitoyenneté s'explique par une prise de mesure différente du permis d'urbanisme délivré le 22/12/2022 (ref : 10/PFD/1764984) ; que la distance initialement prévue n'est pas modifiée ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les ascenseurs à voitures, ceux-ci ont été étudiés en amont, validés par le SIAMU et octroyé par le permis d'urbanisme délivré le 22/12/2022 (ref : 10/PFD/1764984) ;
- Descriptif objet de la demande
- Considérant que le projet porte sur :
  - La suppression du niveau sous-sol coté Chaussée de Jette ;
  - L'augmentation du ratio et de la surface de terre-plein ;
  - L'amélioration de l'accessibilité des locaux poubelles et parking vélos ;
  - L'augmentation du nombre de vélos ;
  - La suppression des logements en intérieur d'îlot ;
  - La réduction du vis-à-vis des logements et l'activation de l'intérieur d'îlot ;
  - La suppression de la salle polyvalente situé au rez-de-chaussée ;
  - L'augmentation du nombre d'emplacements de parking pour véhicules à moteur ;
  - L'augmentation de la surface de bureaux ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression du niveau sous-sol coté Chaussée de Jette qui accueille un local vélo, des locaux techniques et un certain nombre de caves ;
- Considérant que la demande prévoit également de supprimer une partie du sous-sol du côté Rue Honoré Longtin ;
- Considérant que ces 2 modifications au niveau des sous-sols permettent d'augmenter la surface de pleine terre sur le terrain ; que le ratio est passé de 59% à 86% (soit 27% en plus) ;
- Considérant que la demande prévoit de remplacer les locaux poubelles et le parking vélos des sous-sols au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la proximité des connexions avec les 2 rues publiques entre lesquelles le projet est situé offre la possibilité d'améliorer l'accessibilité en augmentant le confort des habitants ;
- Considérant que la surface des locaux poubelles a été calculée et vérifiée selon les recommandations de Bruxelles Environnement.
- Considérant que le déplacement du parking vélos au rez-de-chaussée nous permet d'augmenté le nombre des vélos de 106 à 129 (soit 23 emplacements en plus) ;
- Considérant que la demande prévoit donc :
  - 118 emplacements pour vélos classiques qui correspondent à 2 emplacements par appartement +1 supplémentaire dans le cas d'un appartement de 3 chambres ;
  - 11 emplacements pour vélos cargo (+10 % du total suivant les réglementations de Bruxelles Environnement)
- Considérant que la demande prévoit la suppression des 2 maisons d'artiste initialement prévues en intérieur d'îlot afin de libérer cette zone au profit du parking vélos ; que cela améliore les vis-à-vis des logements ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le confort des habitants, l'un des changements les plus importants est le fait que la cour intérieure est activée par l'emplacement d'un parking vélos à la place des 2 logements et l'amélioration de la connexion des terrasses situé au niveau du rez-de-chaussée à la zone verte centrale ;
- Considérant que la demande prévoit de supprimer la salle polyvalente prévu au rez-de-chaussée ; que cela permet de garder la cour intérieure plus privée et de ne pas avoir de risque de nuisances sonores ;
- Considérant que la demande prévoit une augmentation du nombre d'emplacements de parking en sous-sols ; que ce nombre passe de 39 à 42 (3 emplacements en

plus) dont 4 emplacements pour les PMR et en plus 8 emplacements pour les motos ce qui donne un total de 42 emplacements pour des véhicules motorisées ;

- Considérant que la demande prévoit 45 caves ; que ce nombre est suffisant car la plupart des appartements disposent déjà d'un espace de rangement suffisamment grand dans l'appartement lui-même et en plus la plupart des appartements offrent la possibilité d'avoir un placard en plus dans le hall d'entrée ;
- Considérant qu'avec la suppression de la salle polyvalente, la demande prévoit d'augmenter la surface de bureaux de 37 m<sup>2</sup> ; que ceci est en faveur de la mixité du projet et, en plus, offre des possibilités supplémentaires d'utilisation de l'espace de bureaux ;
- Considérant que la prescription 0.12 du PRAS est rencontrée en ce que la suppression des deux logements permet d'augmenter sensiblement la surfaces des bureaux ce qui va permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le permis d'environnement délivré pour la demande de permis initiale, il y a nécessité d'introduire une modification de permis d'environnement au Service Environnement de la commune de Jette incluant une adaptation du calcul de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Conclusions
- 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 FAVORABLE** à condition de :

- Respecter l'avis d'Access&Go le cas échéant ;

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 13/12/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12341**

**Mijnheer Yves Van Caenegem:** *de wijziging van de gevelbekleding en de regularisatie van het vervangen van de deur en van de ramen langs de voorgevel van een appartementsgebouw;*

Charles Woestelaan 168, 1090 Jette

---

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en langs een structurerende ruimte gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in de perimeter van de Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999 : openbare ruimte die de wijken verbindt en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de gevelbekleding en de regularisatie van het vervangen van de deur en van de ramen langs de voorgevel van een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 21/11/2024 tot 05/12/2024 in verband met:
  - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Vorige aanvragen en oproepen
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.601 afgeleverd op 28 september 1948 voor *de bouw van een appartementsgebouw*; dat het gebouw 6 wooneenheden bevat;
- Overwegende de milieuvergunning PE.3054/2-1986 afgeleverd op 04 september 1986 (geldig tot 04 september 2016) voor *een mazoutketel van 4.000 liter*;
- Overwegende de milieuvergunning PE.4962/3-2018 afgeleverd op 01 maart 2018 voor *de uitbating van een niet ingegraven stookolietank van 5.000 liter en een verwarmingsketel op stookolie van 63 kW* ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11279 geweigerd op 30 december 2020 voor *de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw* ;
- Overwegende het beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ingediend op 12 februari 2021 tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen; dat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning J.11279 werd bevestigd ;
- Overwegende het advies van het Stedenbouwkundig College van 20 mei 2021 die de volgende elementen naar voren brengt :
  - “Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is, een gemeentelijk bouwreglement bestaat, bekend als “RCU Jette”, van kracht sinds 1961 ;

- Overwegende dat de aanvraag gaat om een pand met profiel half ondergrondse gelijkvloers + 4 verdiepingen en een teruggetrokken vijfde verdieping met plat dak ;
- Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat het hoofddoel van de werken het vochtresistent maken van de voorgevel is ; dat er zich inderdaad ernstige vochtproblemen voordoen ter hoogte van de voorgevel door infiltratie van de het regenwater en onder het terras van het bovenliggende appartement door waterinsijpeling ; dat het feit dat de werken zijn uitgevoerd om de infiltratie te stoppen niet rechtvaardigt dat zij zonder voorafgaande vergunning werden uitgevoerd of de architecturale kenmerken van de GCHEWS gelegen gevel gewijzigd worden ;
- Overwegende dat de gewijzigde gevel afwijkt op de voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie die oplegt dat “alle gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn moeten bekleed zijn met parementsmaterialen en moeten onder elkaar een samenhang vertonen in hoofd van deze verhoudingen, afmetingen en kleuren (...) Voor de hoofdgebouwen gelegen te Charles Woestelaan en de Smet de Naeyerlaan : een bijzondere aandacht dient te worden verleend aan de samenstelling van de onderscheiden horizontale registers met betrekking tot de omgeving van het gebouw”;
- Dat het aanbrengen van een crepi tot gevolg heeft dat de architecturale kenmerken van de voorgevel in GCHEWS-gebied verdwijnen in plaatst van te worden verstrekt ; dat de wijziging van de voorgevel een esthetische inbreuk met het naburige gebouw teweegbrengt ; dat de verwijdering naar andere recente realisaties in dezelfde laan geen afbreuk doet aan deze vaststelling ;
- Dat deze uitgevoerde werken afwijken van het BBP en dat de bijdrage tot de architecturale kenmerken van het GCHEWS niet kan aangetoond worden ; dat deze afwijking bijgevolg niet gerechtvaardigd is” ;
- Overwegende het onderzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die de volgende elementen naar voren brengt :
  - “Overwegende dat het verdwijnen van de gevelbaksteen door de bekleding ervan let een beige-gekleurde pleisterlaag, inclusief ter hoogte van de half ondergrondse verdieping, een duidelijk contrast ten opzichte van de oorspronkelijke toestand veroorzaakt evenals een verlies van integratie van het gebouw in de bestaande voorgevel en met de omliggende gevels, zowel omwille van de helderderheid van de gekozen tint als door het verdwijnen van het gevarieerde spel van de schikking van de vaste delen ;
  - Dat voorts, anders dan hetgeen wordt weergegeven op de fotomontage, meerdere architecturale elementen (dorpels, bekroningen van de erker en van de gevel, enz. verwijderd en/of vervangen werden bij de uitvoering van de vergunning (J.11279), hetgeen afbreuk doet aan de compositie van het gebouw ;
  - Dat het gevolg hiervan een architecturale verarming van de gevel is, die in strijd met het voorschrift van het Gewestelijk Bestemmingsplan, de harmonie en derhalve de esthetische eigenschappen van het gebied niet bewaart of valoriseert ;
  - Dat hoewel de isolatie van de gevel zonder enige twijfel een gunstig ingreep kan zijn, dit moet gebeuren door gebruik te maken van de meest geschikte methode en door de intrinsieke esthetische eigenschappen van het gebouw zoveel mogelijk te respecteren” ;

- Overwegende de stedenbouwkundige aanvraag J.12019 ingediend op 06 april 2023 voor *de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw* ;
- Overwegende dat de vorige aanvraag J.12019 aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat de gevelcompositie betreft;
- aangezien dat de overlegcommissie op haar vergadering van 15/09/2023 het volgend advies heeft uitgebracht:
  - “Geplande wijzigingen aan de voorgevel
  - Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de crepi door steenstrips op de terugliggende gevel voorziet; dat de crepi op de erker zal behouden worden;
  - Overwegende dat de voorgesteld oplossing een lichte verbetering van de bestaande situatie is;
  - Overwegende dat de afwisseling tussen de horizontale en verticale metselwerkverband steeds niet zichtbaar is;
  - Overwegende dat de aanvraag geen uitvoeringsdetails van het plaatsen van de steenstrips, noch detail weergeeft”
  - Wijziging van de ramen;
  - Overwegende dat tijdens de vergadering werd opgemerkt dat de huidige ramen niet dezelfde zijn als die in de laatst afgegeven bouwvergunning;
  - Overwegende dat de aanvrager de datum van de vervanging niet kent;
  - Overwegende dat het raadzaam zou zijn om de regularisatie van de ramen in het onderwerp van de huidige aanvraag op te nemen;
- Overwegende dat het college van Burgemeester en Schepenen op 03/10/2023 een gunstig advies uitgebracht heeft mits het naleven van de volgende voorwaarden:
  - “De crepi op de afgeronde muurtjes langs de ingang verwijderen;
  - De raamdorpels vervangen door dikkere dorpels;
  - Een nieuw decoratieve band onder de kroonlijst van de terugliggende gevel plaatsen;
  - De technische details van de plaatsing van de steenstrips bezorgen”.
- Overwegende art. 191 van het BWRO; dat de aanvrager de aanvraag J.12019 niet binnen de 6 maanden na de bekendmaking van het advies van het College heeft gewijzigd; dat op 13/05/2023 de aanvraag J.12019 daarom nietig werd verklaard;

- Nieuwe aanvraag
- Overwegende dat op 27/09/2024 een nieuwe aanvraag ingediend is;
- Overwegende de verklarende nota die ingediend is;
- Overwegende dat deels van de crepi-afwerking vervangen zal worden door steenstrips; dat het uitstekende deel van de gevel in crepi blijft;
- Overwegende de foto's en de technische fiches van de steenstrips die ingediend zijn; dat de voorgestelde kleur voor de gevelsteen abrikoos is; dat de kleur goed past bij de vorige backstenen;
- Overwegende dat de nieuwe aanvraag het plaatsen van een decoratieve band onder de kroonlijst voorziet;
- Overwegende dat op gevelaanzichten die ingediend zijn geen verschil vermeld is tussen de aluminium dorpels;
- Overwegende dat er geen steenstrips op de afgerond muurtjes langs de ingang getekend zijn;
- Overwegende dat tijdens de vorige overlegcommissie de aanpassing van de raamdorpels en de afgerond muurtjes specifiek werd gevraagd;
- Overwegende dat tijdens de overlegcommissie de architect erop wees dat de raamdorpels tot 7 cm verhoogd zullen worden en dat de afgeronde muurtjes van baksteen zouden worden gemaakt;
- Overwegende dat de eigenaar tijdens de overlegcommissie heeft gemeld dat hij de voordeur zal vervangen door een nieuwe aluminium exemplaar met dezelfde indelingen;
- Besluit
- Overwegende dat de nieuwe aanvraag rekening houdt met de opmerkingen van de vorige overlegcommissie;

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

- **de crepi op de afgeronde muurtjes langs de ingang verwijderen;**

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

**Onthouding van Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Stedenbouw.**

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.



Vergadering van de Overlegcommissie van 13/12/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12309**

**Mevrouw Sleutel Vjera:** *de verbouwing van een opbrengsthuis met 4 wooneenheden tot twee appartementen, de regularisatie van een uitbreiding op het gelijkvloers aan de achtergevel en van een tuinhuisje, de wijziging van de achterhelling van het dak om een terras te creëren, de vervanging van de ramen aan de voorgevel en binnenverbouwingen*

Pannenhuisstraat 27, 1090 Jette.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een opbrengsthuis met 4 wooneenheden tot twee appartementen, de regularisatie van een uitbreiding op het gelijkvloers aan de achtergevel en van een tuinhuisje, de wijziging van de achterhelling van het dak om een terras te creëren, de vervanging van de ramen aan de voorgevel en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 21/11/2024 tot 05/12/2024 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
  - 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;
- Algemeen
- Overwegende dat het pand sinds 19/08/2024 opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed van Brussel;
- Overwegende dat het goed ook is opgenomen in de urgentie inventaris van Sint-Lukasarchief;
- Overwegende dat het goed bestaat uit 4 wooneenheden in wettelijke toestand, verdeeld als volgt:
  - Entresol: een studio;
  - Bel étage: een studio;
  - 1<sup>ste</sup> verdieping: een appartement met één slaapkamer;
  - 2<sup>de</sup> verdieping: een appartement met één slaapkamer;
- Overwegende dat de huidige eigenaars het pand in 2024 hebben verworven;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een volledige transformatie van het pand;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige aanvraag 2468 afgeleverd op 19/08/1905 voor het bouwen van 6 huizen;
- Overwegende de stedenbouwkundige aanvraag 8260 afgeleverd op 10/09/1936 voor het bouwen van een WC;

- Inplanting
- Overwegende dat het pand een profiel van het type R+2+dak met helling heeft;
- Overwegende dat het pand een rijwoning is, gelegen tussen een pand van het type R+2+dak met helling op nummer 25 en een pand van het type R+1 op nummer 29 (pand in verbouwing);
- Overwegende dat de voorgevel naar het noordoosten is gericht;
- Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 138 m<sup>2</sup> en het pand een bebouwde oppervlakte heeft van 103,38 m<sup>2</sup>, ofwel 78%;
  
- Volumetrie
- Overwegende dat het pand beschikt over een uitbreiding aan de achtergevel en een tuinhuis achteraan op het perceel;
- Overwegende dat deze volumes niet zijn weergegeven op de laatste plannen van de wettelijke situatie;
- Overwegende dat volgens orthofoto's deze volumes al sinds minstens 1996 aanwezig zijn;
- Overwegende dat de uitbreiding een diepte heeft van 3,17 m en zich uitstrekt van scheimuur tot scheimuur;
- Overwegende dat de uitbreiding in strijd is met artikelen 4 en 6 van Titel I van het RRU;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het behoud van deze uitbreiding ondanks de slechte staat ervan;
- Overwegende dat het tuinhuis een oppervlakte heeft van 11,25 m<sup>2</sup> en uit hout bestaat;
- Overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de scheimuur vereist en geen invloed heeft op de aanpalende woningen;
- Overwegende dat deze volumes voldoen aan de voorwaarden van artikel 330, §3 van het BWRO, en dat het dus gaat om zogenaamde "automatische" regularisaties;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de afbraak van de dakkapel aan de achterzijde om een terras te integreren in het achterdakvlak.
  
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de verwijdering van twee woningen;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een duplex met 2 slaapkamers en een bureau op de 1<sup>ste</sup> en gedeeltelijk de 2<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een triplex met 2 slaapkamers en een dressing, gedeeltelijk op de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping en onder de zolder;
- Overwegende dat het bestaande pand een atypische configuratie heeft met verschillen in vloerhoogtes;
- Overwegende dat het pand beschikt over een kelder die enkel toegang geeft tot een meterkast;
- Overwegende dat de aanvraag de volgende binneninrichtingen omvat:
  - **Begane grond:**
  - Overwegende dat het pand een garage heeft met een breedte van 2,04 m en een lengte van 9,70 m;
  - Overwegende dat de aanvraag voorziet in de omvorming van de garage tot een ruimte voor 4 fietsplaatsen en een wasruimte voor een van de appartementen;
  - Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een tweede wasruimte aan de voorzijde van de begane grond voor het andere appartement;
  - Overwegende dat deze wasruimte toegankelijk is vanuit de resterende oppervlakte van de begane grond, ingericht als gemeenschappelijke leefruimtes voor beide woningen;
  - Overwegende dat deze gemeenschappelijke ruimtes een oppervlakte hebben van 27,82 m<sup>2</sup> en toegang geven tot de tuin;
  - Overwegende dat deze gemeenschappelijke ruimtes verlicht worden door ramen met een totale oppervlakte van 5,24 m<sup>2</sup>;

- Overwegende dat deze ruimtes een tekort hebben aan natuurlijk licht van 1,62 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking is van artikel 10 van Titel II van het GSV.
- **1<sup>ste</sup> verdieping:**
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het behoud van een toilet toegankelijk vanaf de overloop;
- Overwegende dat dit toilet toegankelijk is vanuit een gemeenschappelijke ruimte;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een slaapkamer van 14,18 m<sup>2</sup> en 8,92 m<sup>2</sup> op de 1<sup>ste</sup> verdieping, evenals een woonkamer van 15,53 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking is van artikel 3 van Titel II van het RRU met betrekking tot de slaapkamer;
- Overwegende dat de afwijking minimaal is;
- Overwegende dat een nieuwe interne trap toegang biedt vanuit de woonkamer naar de 2<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat deze woning ook een bureau heeft dat toegankelijk is vanuit het tussenniveau tussen de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat dit bureau toegankelijk is vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis.
- **2<sup>de</sup> verdieping:**
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een eetkamer van 20,92 m<sup>2</sup> en een keuken van 8,93 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat deze ruimtes toegang bieden tot het balkon aan de voorgevel;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een badkamer en een apart toilet toegankelijk vanuit de keuken;
- Overwegende dat de aanvraag eveneens voorziet in het behoud van een toilet bereikbaar vanaf de overloop;
- Overwegende dat dit toilet bijgevolg toegankelijk is vanuit een gemeenschappelijke ruimte;
- Overwegende dat de aanvraag de toegang tot de triplex voorziet vanaf de overloop op de 2e verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de toegang tot de triplex vanaf de overloop op de 2<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een slaapkamer van 14,25 m<sup>2</sup>.
- **3<sup>de</sup> verdieping:**
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een toilet op de overloop, uitsluitend toegankelijk vanuit het privétrappenhuis;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van de leefruimtes en keuken met een totale oppervlakte van 38,38 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de leefruimtes op de 3e verdieping gedeeltelijk een dubbele hoogte hebben vanwege de sloop van de zoldervloer;
- Overwegende dat deze ruimtes toegang bieden tot een terras;
- Overwegende dat het terras op de bovenste verdieping niet voldoet aan het Burgerlijk Wetboek;
- Overwegende dat er geen afwijking mogelijk is om directe en/of schuine uitzichten op de naburige eigendom te vermijden;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een badkamer;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de plaatsing van een nieuwe interne trap om de leefruimtes te verbinden met de ruimte onder het dak.
- **Zolder:**
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een slaapkamer van 9,81 m<sup>2</sup> en een dressing van 6,92 m<sup>2</sup>;

- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de plaatsing van 5 nieuwe dakramen om het natuurlijke licht in de leefruimtes, slaapkamer en dressing onder het dak te verbeteren.
- Gevels
- Overwegende dat het pand deel uitmaakt van een architecturaal geheel met de panden van nr. 17 tot 27;
- Overwegende dat dit gehele ensemble is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van Brussel;
- Overwegende dat de gevel bestaat uit rood/oranje baksteen met houten raamkozijnen in wit of natuurlijke kleur (voor de garage- en voordeur);
- Overwegende dat het gaat om de originele raamkozijnen;
- Overwegende dat het pand beschikt over een witgelakte houten kroonlijst met moulures, die behouden moet blijven;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van de raamkozijnen aan de voorgevel door identieke (witte houten) kozijnen en dat de voordeur in natuurlijke houtkleur behouden blijft;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de transformatie van de bruine houten garagedeur naar een ijzeren deur geverfd in het groen;
- Overwegende dat de buitenste rolluikkasten verwijderd worden;
- Overwegende dat de aanvraag het architectonische aspect van het pand verbetert;
- Overwegende dat de bestaande raamkozijnen aan de achtergevel behouden blijven;
- Overwegende dat de aanvraag alleen voorziet in de vervanging van één raam.
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de tuin een oppervlakte heeft van 35,07 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen voorziet in vergelijking met de huidige situatie.
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag geen regenwaterreservoir of groendak voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in isolatie van het dak aan de binnenkant;
- Overwegende dat de vervanging van de raamkozijnen de energiestatistiek van het pand verbetert.
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag de dichtheid van het pand vermindert;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in belangrijke interne verbouwingen om de comfort- en leefomstandigheden van de woningen te verbeteren.

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

- Het Burgerlijk Wetboek naleven voor het terras op de bovenste verdieping;
- De tekening van de bestaande deur corrigeren.

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte), op art.3 van titel II van de GSV (oppervlakte) en de afwijking op art.10 van titel II van de GSV 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.**

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW	.....
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED	.....
LEEFMILIEU BRUSSEL	.....
GEMEENTEBESTUUR	.....
	.....
	.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 13/12/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.11759**

**Monsieur Mohamed Mansour:** *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 1 appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex 3 chambres (+ 2 bureaux) au 2e étage et sous combles, du changement d'affectation d'une partie de l'atelier afin de l'intégrer au logement duplex, du remplacement des châssis en façade avant, la régularisation automatique de la construction d'un volume (entre le bâtiment principal et l'atelier) et de la modification de la toiture en façade avant au 2e étage, l'aménagement de locaux communs au rez-de-chaussée, la démolition de la toiture du 1er étage (entre les 2 immeubles) et la démolition de l'annexe en intérieur d'îlot afin d'y aménager un jardin;*  
Rue Théophile De Baisieux 120.

---

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 régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 1 appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex 3 chambres (+ 2 bureaux) au 2e étage et sous combles, du changement d'affectation d'une partie de l'atelier afin de l'intégrer au logement duplex, du remplacement des châssis en façade avant, la régularisation automatique de la construction d'un volume (entre le bâtiment principal et l'atelier) et de la modification de la toiture en façade avant au 2e étage, l'aménagement de locaux communs au rez-de-chaussée, la démolition de la toiture du 1er étage (entre les 2 immeubles) et la démolition de l'annexe en intérieur d'îlot afin d'y aménager un jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2024 au 05/12/2024 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 ;

Généralités

- considérant que l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme fait suite à des taxes sur les logements surnuméraires et au constat de différentes infractions urbanistiques dans le bien ;
- considérant que malgré l'envoi d'un avis de dossier complet, la demande demeure incomplète sur plusieurs aspects essentiels ;
- considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme de régularisation a été déposé le 31/03/2022 soit il y a déjà deux ans et demi ;
- considérant que cinq avis de dossier incomplet ont été envoyés au demandeur ;
- considérant que malgré les multiples relances et avis, le dossier demeure toujours lacunaire et qu'aucun effort n'a été entrepris pour y remédier ;
- considérant que le titre de propriété fourni ne permet pas de définir clairement qui est le demandeur par rapport à la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la proposition PEB, l'annexe I, la version électronique des documents, l'avis aux co-proprétaires, le formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et

d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) avec sa fiche descriptive annexe, et le plan d'implantation n'ont toujours pas été introduits et/ou corrigés ;

- considérant que le SIAMU a signalé le 18/11/2024 que le formulaire de demande et la fiche descriptive ne sont pas signés, rendant impossible l'obtention de l'avis conforme et requis par l'article 126 § 3 du CoBAT ;
- considérant que le demandeur n'a pas clarifié le changement d'utilisation de l'atelier, passant d'un atelier d'ébénisterie à un atelier de mécanique ;
- considérant que ces manquements empêchent une analyse complète et pertinente de la demande ;
- considérant que le demandeur sollicite des dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à la profondeur de la construction et à l'article 6 du Titre I du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne, qui précise que la hauteur de la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence ;
- considérant que ces dérogations ne peuvent être évaluées faute d'informations suffisantes dans le dossier ; que l'absence de plan d'implantation ne permet pas d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement immédiat, ce qui empêche une analyse complète de leur impact sur le bon aménagement des lieux et sur les propriétés voisines ;
- considérant que le projet sollicite également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne le niveau d'éclairage pour les living aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages mais que d'autres dérogations aux Titre I et II du RRU semblent exister ;
- considérant que le dossier ne fournit pas les informations nécessaires pour évaluer pleinement l'impact de ces dérogations ;

#### Conclusion

- considérant qu'il est impératif de disposer d'un dossier complet et conforme pour évaluer correctement l'impact urbanistique et environnemental du projet ;
- considérant que ces lacunes dans le dossier ne permettent pas aux membres de la Commission de concertation de statuer en toute connaissance de cause sur la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant qu'il y a lieu d'inviter le demandeur à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme composé de tous les éléments nécessaire à la bonne compréhension de la demande endéans les 3 mois de la réception de la notification de refus ;
- considérant que passé ce délai, un procès-verbal d'infraction urbanistique constatant la situation irrégulière actuelle du bien sera dressé ;

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

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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 13/12/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12374**

**Commune de Jette**

**Monsieur et Madame Benjamin GOEDERS Claire VANDEVIVERE:** *Réaménager les deux cours de l'école en des espaces verdurisés favorisant le développement de l'enfant et créer un espace partagée dans l'emprise du parc communal Garcet comme extension des 2 cours de l'école.;*

Rue Henri Van Bortonne 12.

---

AVIS

**Situation PRAS**

- Attendu que le projet se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de parcs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

**Situation PRDD**

- Attendu que le bien se situe en noyaux d'identité locale, en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

**Situation Patrimoine**

- Attendu que le projet se situe en zone de protection d'un monument classé : Ancienne maison communale de Jette» situé 1, Place Cardinal Mercier, 1090 Jette ;
- Attendu que le bâtiment est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

**Objet de la demande**

- Attendu que le projet vise à réaménager les deux cours de l'école en des espaces verdurisés favorisant le développement de l'enfant et créer un espace partagé dans l'emprise du parc communal Garcet comme extension des 2 cours de l'école ;

**Avis d'instances**

- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
  - **Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette ;**
  - **Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.**
  - **La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS).**
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 05/11/2024, réf: T.1980.4169/16 ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT : travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé ;
- Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 18/11/2024 , réf JET20044\_733\_PU, libellé comme suit :

(...)

**Avis de la CRMS**

« Le projet proposé n’aura pas d’impact négatif sur les vues vers et depuis l’ancien hôtel de ville de Jette. La Commission souscrit aux ambitions du projet (végétalisation, désimperméabilisation, amélioration de l’environnement pour les enfants). Elle remarque cependant que si la réorganisation plus écologique des cours de l’école rencontre la plupart de ces objectifs, la complexité du projet risque toutefois de fragmenter ces espaces et impliquera un entretien averti et régulier.

L’impact sur le parc Garcet n’est par ailleurs pas négligeable : les murs des cours d’école sont remplacés par des grilles pour intégrer davantage visuellement la végétation voisine, de nouveaux parcours sont implantés, notamment des pas japonais en pierre naturelle, ainsi que diverses plantations (arbres et arbustes) et de nouveaux bancs (du même type que dans le parc). Divers jeux d’enfants sont déplacés, remplacés ou complétés. La zone de jeu située dans le parc sera en outre délimitée par deux grilles, et une clôture légère.

Le parti d’intervenir et de clôturer une petite partie du parc avec un usage réservé à certaines heures sans prendre en considération le parc dans son ensemble pose une question de principe et participe à son « morcellement ». La Commission recommande de simplifier la conception des aménagements projetés dans les cours et dans le parc, et de formuler le projet selon une vision globale des lieux, incluant le parc dans son ensemble. Elle attire également l’attention sur les risques de compaction, donc de gestion des nutriments et de l’eau pour la végétation, dans la mesure où les activités ludiques occuperont une plus grande surface au pied des arbres existants avec des usages intensifiés soit pendant les heures scolaires, soit en dehors.

Enfin, la CRMS regrette la suppression d’une partie du mur de clôture en briques le long de la rue Van Bortonne, car il participe à la cohérence de cet environnement urbain néoclassique, contrairement à son remplacement par un local poubelles à l’alignement dont les vantaux s’ouvrent directement sur l’espace public. Elle préconise de simplifier cette intervention en conservant et en adaptant le mur existant, par exemple en y pratiquant une nouvelle ouverture discrète. »

### Mesures particulières de publicité

- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l’intérieur de l’îlot.**
- Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - **Application de l’art. 237 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ancienne maison communale de Jette » située Place Cardinal Mercier 1).**
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/11/2024 au 05/12/2024 et qu’aucune réaction n’a été introduite ;

### Descriptif objet de la demande

- Considérant que la présente demande de permis d’urbanisme s’intègre dans la continuité du projet “Opération récréation”, projet coordonné par Bruxelles Environnement en partenariat avec perspective.brussels et qui a pour objectif de transformer les cours de récréation de 20 écoles bruxelloises en espaces de jeu et de ressourcement végétalisés, mixtes et de qualité, tout en amenant de la nature rafraichissante dans le quartier ;
- Considérant que le présent projet concerne les deux cours de l’école Champ des Tournesols : la « cour des grands » de 655 m<sup>2</sup>, et la « cour des petits » de 321 m<sup>2</sup> ; que ces deux espaces sont actuellement totalement minéralisés ;

- Considérant que le projet vise aussi le réaménagement d'une partie du parc Garcet située proche de l'école ; que cette zone est déjà occupée par un espace de jeu en lien avec l'école ;
- Considérant que le projet développe quatre intentions : fluidifier les cheminements et ouvrir les vues vers le parc Garcet, désimperméabiliser au maximum les surfaces, créer des zones ludiques dans les cours en réduisant la part de l'espace dédiée aux sports ballon et en aménageant des espaces calmes, et végétaliser les zones désimperméabilisées ;
- Considérant que le projet propose une réelle ouverture physique de la cour sur le parc, par la démolition d'une partie des murs existants ; qu'il y aura réelle une mutualisation des aires de jeux du parc et de l'école à la fois pour les élèves et pour les riverains ;
- Considérant que le projet veille à créer des chemins agréables et praticables par tous les élèves ; que ces cheminements permettent de relier les différentes entrées des bâtiments et les accès vers l'extérieur ; que sur les axes de flux principaux, une largeur minimale de 2m50 est conservée.
- Considérant que les ouvertures vers le parc maintiennent également un accès pour les petits véhicules (livraisons, entretien, ...) depuis le parc Garcet et uniquement dans la cour principale et assurent un accès vélo sécurisé pour les élèves comme pour le personnel de l'établissement ;
- Considérant que la réorganisation de la cour permet de créer des zones aux usages différents en fonction de l'intensité physique des jeux des enfants ;
- Considérant que l'espace dédié aux sports ballon est réduit et placé sur un côté de la cour tandis que plusieurs zones actives (grimpe, équilibre, ludique, ...) sont réparties dans l'ensemble du périmètre ;
- Considérant que les espaces plus calmes sont aménagés dans les parties végétalisées de la cour ; que les axes de circulation forment quant à eux des espaces mixtes, laissés libres à l'imaginaire des enfants ;
- Considérant que toutes les zones qui ne participent pas au passage intensif des flux ou au circuit de vélos sont totalement déminéralisées ;
- Considérant que des sols (semi-)perméables y sont installés à la place et servent en grande partie de support pour les nouvelles activités ludiques développées, mais aussi pour la plantation de végétaux ; que les terrains multisports sont également réalisés avec du béton drainant ;
- Considérant que cela représente plus de 50% de la surface initiale de la cour de récréation qui est désimperméabilisée ; qu'il n'y a plus aucun rejet d'eau de pluie vers le réseau d'égout ;
- Considérant que les plantations s'installent dans les zones désimperméabilisées ; que plusieurs petits arbres, multitroncs ou grands arbustes trouvent une place dans des poches de végétation qui accueillent aussi des plantes vivaces, des herbes hautes et de la végétation spontanée ;
- Considérant que de nombreuses grimpantes sont adossées aux murs de façade et au pied de la nouvelle pergola entre les préaux ; que la végétation du parc se prolonge ainsi jusqu'à l'intérieur de la cour;
- Considérant que le projet comporte en outre une série d'interventions complémentaires : la démolition d'une partie du mur de la cour côté rue Henri Van Bortonne et son remplacement par un abri à poubelles en bois ouvrant sur la rue, la végétalisation d'un mur aveugle, et l'aménagement d'un abri à vélos pour le personnel ;
- Considérant que la démolition totale d'une partie du mur au profit d'un abri poubelles en bois se comprend mais qu'il participe à la cohérence de cet environnement urbain néoclassique de l'école;
- Considérant qu'il y a lieu de soit revoir la proposition d'ouverture du mur soit le conserver en totalité ;
- Considérant que la cour dans le parc Garcet sera partiellement réaménagé avec une nouvelle végétalisation des abords de la cour, le déplacement d'un jeu multiple et l'ajout de bancs ;

- Considérant que l'intensification de l'usage du parc Garcet et des éléments mobiliers pourraient endommager les trois arbres (platanes) se situant dans la zone de jeu ;
- Considérant qu'il serait préférable d'éloigner le jeu multiple et les bancs de la zone de couronne des trois platanes afin de garantir le bien être de ces arbres

### **Conclusions**

- Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **Revoir l'abri poubelles en intégrant d'avantage le mur de clôture en briques peint en blanc ou conserver le mur tel qu'il est ;**
- **Eloigner le jeu multiple et les bancs de la zone de couronne des trois platanes afin de garantir le bien être des arbres.**

### **Abstention des Membres Communaux.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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